

Beslutande organ	Kommunstyrelsens PLEX-utskott
Plats och tid	KLF Kungsängslilja/Teams, torsdagen den 11 mars 2021, klockan 09.00-13.00. Ajournering 10.32-10.40 och 11.42-11.53.
Beslutande	Ulrika Ornbrant, Ordförande (C) Anders Wikman, Vice ordförande (NE), teams Staffan Karlsson (M) Jenny Gavelin (L), teams Solweig Sundblad (S), teams Matz Keijser (S), teams Anders Lindén (SD), teams
Ej tjänstgörande ersättare	Ingvar Smedlund (M), paragraf 14-16 Bo Reinholdsson (KD), teams Kenneth Hällbom (MP), teams Jesper Englundh (S), teams Linda Johansson (S), teams Ingvar Magnusson (NE), teams
Justeringens plats och tid	Gnejsgatan 8 den 16 mars 2021
Avser paragrafer	14 - 23
Sekreterare	<hr/> Kristina Nilsson
Ordförande	<hr/> Ulrika Ornbrant
Justerande	<hr/> Anders Wikman

---

### **Bevis om anslag**

Protokollet är justerat och justeringen har meddelats genom anslag på kommunens anslagstavla som finns på [enkoping.se/anslagstavla](http://enkoping.se/anslagstavla).

Beslutande organ	Kommunstyrelsens PLEX-utskott
Sammanträdesdatum	2021-03-11
Anslaget sätts upp	2021-03-17
Anslaget tas ned	2021-04-08
Sista dag att överklaga	2021-04-07

Protokollet finns tillgängligt på [enkoping.se/kommun-och-politik](http://enkoping.se/kommun-och-politik) och hos det beslutande organet.



Övriga deltagare

Patrik Holm, plan- och exploateringschef  
Tobias Viberg, planarkitekt  
Magnus Åsman, utredare, paragraf 14-17  
Anna Hallberg, enhetschef, teams  
Gunilla Fröman, förvaltningschef, teams  
Karin Komstadius, planarkitekt, paragraf 19-20, teams  
Maria Engelbrekts, planarkitekt, paragraf 21, teams  
Domagoj Lovas, planarkitekt, teams  
Johan Karlsson, strategisk samhällsplanerare, paragraf 22-23, teams  
Anders Lindholm, kommunekolog, teams  
Johanna Appeltofft, mark- och exploateringsingenjör, teams  
Jonas Bergström, markförvaltare, paragraf 4, teams  
Johan Axné, vattenstrateg, paragraf 18, teams  
Linnéa Eriksson, planarkitekt, teams  
Kristina Nilsson, sekreterare



## Innehållsförteckning

<b>Ärende</b>	<b>Sidnr</b>
Upprop och val av protokolljusterare .....	4
Godkännande av föredragningslista.....	5
Ledamotsinitiativ - Uppföljning av beslutade detaljplaner - hur säkerställer vi att det blir som vi menade? .....	6
Utveckling av Bredsands camping avsiktsförklaring och tomträttsavtal - godkännande av avtal (KS) .....	7
Svar på remiss- Mälarens vattenvårdsförbunds visionsarbete (KS) .....	15
Ändring av detaljplan (ÄDP) för Kolarvik - beslut om planuppdrag .....	17
Detaljplan för cirkulationsplats Stockholmsvägen/ Österleden - beslut om antagande (KS) .....	21
Information från avdelningen .....	23
Information - Översiktsplan för Enköpings kommun (ÖP2040) .....	24
Information - Befolkningsutveckling och bostadsbyggande .....	25

Justerarnas signaturer

Intygas att kopian överensstämmer med originalet



Paragraf 14

## **Upprop och val av protokolljusterare**

### **Beslut**

Anders Wikman (NE) utses till protokolljusterare.

### **Beslutsgång**

Ordföranden frågar utskottet om hört förslaget och är redo att gå till beslut.  
Utskottet bekräftar detta.

Ordföranden låter utskottet ta ställning och finner att man beslutat godkänna  
förslaget till protokolljusterare.

\_\_\_\_\_

Justerarnas signaturer

Intygas att kopian överensstämmer med originalet



Paragraf 15

## **Godkännande av föredragningslista**

### **Beslut**

Föredragningslistan godkänns med följande ändring.

- Ärende 8 Detaljplan för Stenvreten 7:90 - beslut om samråd utgår
- Ärende 3 Anders Wikman (NE) anmäler ett ledamotsinitiativ "Uppföljning av beslutade detaljplaner - hur säkerställer vi att det blir som vi menade?".

### **Beslutsgång**

Ordföranden frågar utskottet om man hört debatten och är redo att gå till beslut. Utskottet bekräftar detta.

Ordföranden låter utskottet ta ställning och finner att man beslutat godkänna föredragningslistan med dess ändringar.

\_\_\_\_\_



Paragraf 16

Ärendenummer KS2021/182

## Ledamotsinitiativ - Uppföljning av beslutade detaljplaner - hur säkerställer vi att det blir som vi menade?

### Beslut

Ledamotsinitiativet skickas till samhällsbyggnadsförvaltningen för beredning.

### Beskrivning av ärendet

Ett ledamotsinitiativ "Uppföljning av beslutade detaljplaner - hur säkerställer vi att det blir som vi menade?" har inkommit från Anders Wikman (NE) den 2 mars 2021.

### Beslutsgång

Ordföranden frågar utskottet om man hört debatten och är redo att gå till beslut. Utskottet bekräftar detta.

Ordförande låter utskottet ta ställning till om ledamotsförslaget ska skickas till samhällsbyggnadsförvaltningen för beredning och finner att utskottet beslutat göra det.

\_\_\_\_\_



Paragraf 17

Ärendenummer KS2020/542

## Utveckling av Bredsands camping avsiktsförklaring och tomträttsavtal - godkännande av avtal

### Förslag till kommunstyrelsen

Plex-utskottet lämnar förslaget utan eget ställningstagande.

### Beskrivning av ärendet

Kommunledningsförvaltningen har den 4 mars 2021 inkommit med en skrivelse i ärendet. Av skrivelsen framgår bland annat att vid kommunstyrelsens sammanträde den 27 oktober 2020 beslutades att ärendet återremitteras och förvaltningen får i uppdrag att undersöka möjligheter och konsekvenser av att i stället för ett tomträttsavtal sluta avtal om ett hyresavtal för Bredsands camping. För detta har samtal förts med nuvarande aktör samt ett pm. tagits fram som bifogas.

Förvaltningen står kvar i bedömningen att en upplåtelse med tomträtt är lämplig under förutsättning: att kommunen har förtroende för att nuvarande aktör kommer att utveckla verksamheten; att kommunen inte avser att driva campingverksamhet i egen regi; samt att kommunen inte vill göra egna investeringar i anläggningen.

Tidigare förslag var att tomträtt ska överlåtas till bolag där kommunen äger en aktie. I skrivelsen görs dock bedömningen att om en försäljning av tomträtt genomförs i strid med hembuds- och förköpsklausul kommer kommunen ha svårt att få framgång i en rättslig prövning att häva försäljningen. Däremot är det möjligt att avtala om att viten ska utgå om utlovade investeringar på anläggningen inte görs.

Förvaltningen föreslår istället att kommunen tecknar ett tomträttsavtal där vite utgår om First Camp inte gör utlovade investeringar. Parterna tecknar också en avsiktsförklaring där kommun åtar sig att upplåta arrendeområdet med tomträtt och First Camp åtar sig att inte sälja eller överlåta till tredje part. Om försäljning blir aktuell ska kommunen få möjlighet till återköp. Förslaget säkerställer i tomträttsavtalet att nödvändiga investeringar görs på campingområdet. Avsiktsförklaringen är till skillnad mot tomträttsavtalet en icke juridiskt bindande överenskommelse.

Justerarnas signaturer

Intygas att kopian överensstämmer med originalet

Bredsands Camping drevs tidigare av Nordic Camping & Resort AB. De har under 2019 gått samman med First Camp. Tidigare Nordic Camping & Resort AB är numera ett bolag under företagskoncern United camping som använder varumärket First Camp. Bolaget "Tomträten Bredsand 1:22 AB", 559258-5482, som tomträten överläts till är ett helägt dotterbolag till First Camp Sverige AB, 556618-9873

### **Bakgrund**

På Bredsandsområdet ligger Bredsands camping. Verksamheten bedrivs förnärvarande av First Camp Sverige AB (FCS). FCS arrenderar av Upplevelseförvaltningen ett markområde om ca 23 000 kvm inom fastighet Bredsand 1:22. Arrendestället är upplåtet för campingverksamhet. I arrendet ingår även skötsel av den allmänna badplatsen i Bredsand för vilket kommunen ersätter FCS.

Vidare har genom tomträttsavtal fastigheten Bredsand 1:93 (vandrarhuset) upplåtits till First Camp Sverige AB fr om 2012-10-15. Avtalet avser en period om 20 år. Av avtalet framgår ändamålet vandrarhus och stugor.

First Camp Sverige AB vill ingå ett tomträttsavtal då man behöver kunna pantsätta tomträten för att möjliggöra investeringar i anläggningen. En tomträtt ger normalt samma typ av säkerhet som fast egendom. Ett arrendeavtal är inte möjligt att pantsätta på samma sätt. En överlåtelse med tomträtt ger liten rådighet över fastigheten, då en tomträtt i stort motsvarar ett normalt ägande av fast egendom. Det går inte heller att sakrättsligt avtala om ett överlåtelseförbud avseende tomträtt till ny innehavare.

Bredsands centrala funktion inom friluftsområdet gör dock att kommunen vill ha ett inflytande över nuvarande arrendeområde även om den upplåtes med tomträtt. För att uppnå detta togs en avsiktsförklaring fram där tomträten skulle överlåtas till bolag i vilken kommunen har aktie i. Genom hembuds- och återköpsklausul skulle kommunen försäkra sig om framtida inflytande över området.

Avsiktsförklaringen godkändes av kommunstyrelsen den 25 oktober 2016, KS paragraf 238. Detaljplanen över Bredsand kunde därmed fastställas av kommunfullmäktige den 14 november 2016, paragraf 210.

När detaljplanen var antagen påbörjades i enlighet med avsiktsförklaringen en fastighetsreglering, då del av Bredsand 1:22 styckades av (arrendeområdet, exkl strandremsan) till ny fastighet, Bredsand 1:366. Det är alltså denna fastighet som





planeras överlåtas med tomträtt. Fastighetsregleringen slutfördes den 25 november 2019. Fastighetens avgränsning framgår av bilaga 3.

Vid kommunstyrelsens sammanträde den 27 oktober 2020 beslutades att ärendet återremitteras och förvaltningen får i uppdrag att undersöka möjligheter och konsekvenser av att i stället för ett tomträttsavtal sluta avtal om ett hyresavtal för Bredsands camping.

### **Ärendets beredning**

I beredningen har kommunjurist och mark-och exploateringsavdelningen deltagit. Extern jurist har medverkat i dialogen med First Camp (och tidigare Nordic Camping) med att ta fram bolagsordningen när detta var aktuellt. Upplevelseförvaltningen har bidragit med input om efterlevnad i skötselplanerna i befintligt arrendeavtal och påbörjat förhandling om nytt driftavtal för skötsel av strandremsan.

Flera beslut har tidigare tagits i andra ärenden som är relaterade till detta ärende.

Kommunfullmäktige uppdrog, i sitt budgetbeslut för budget 2009, till fritidsnämnden att i samråd med tekniska nämnden och miljö- och byggnadsnämnden att utreda hur Bredsandsområdet kan utvecklas i framtiden. Utredningen kom fram till att det behövs investeringar och att kommunen inte ska stå för dessa. Utredningen rekommenderade att tomträttsavtal upprättas och att kommun har full rådighet över själva stranden.

Den 6 september 2011 beslutade kommunstyrelsen att tilldela markanvisning till Nordic Camping och starta detaljplanearbetet, KS2011/181. Uppdrag ges till upplevelsenämnden att teckna arrendeavtal med Nordic Camping i avvaktan på tomträttsavtal.

Den 2 oktober 2012 godkänner kommunstyrelsen tomträttsavtal för vandrarhemmet, KS2012/328

Avsiktsförklaring som beskrev hur tomträtt skulle placeras i bolag där kommunen äger en aktie i godkändes av kommunstyrelsen den 25 oktober 2016, KS2016/476.

Detaljplanen över Bredsands fritidsområde fastställdes av kommunfullmäktige den 14 november 2016, KS2011/28.



Vid kommunstyrelsens sammanträde den 27 oktober 2020 beslutades att ärendet återremitteras och förvaltningen får i uppdrag att undersöka möjligheter och konsekvenser av att i stället för ett tomträttsavtal sluta avtal om ett hyresavtal för Bredsands camping

#### **Kommunledningsförvaltningens bedömning**

Kommunen har tidigare bedömt det som möjligt att bolagsordningen i det bolag som tomträten överlåtes till utformas på ett sådant sätt att en framtida överlåtelse inte kan ske utan kommunens samtycke. Genom ett förköpsförbehåll så skulle kommunen få möjlighet att köpa aktier vid en eventuell överlåtelse och kan således förhindra en överlåtelse om kommunen anser att ny ägare inte kommer utveckla Bredsandområden på önskvärt sätt.

Förvaltningen gör nu bedömningen att en lösning med förköps- och hembuds klausul i bolagsordningen inte är en garanti för att köparen avstår en vidareförsäljning av tomträten. Om en försäljning genomförs i strid med hembuds- och förköpsklausul kommer kommunen ha svårt att få framgång i en rättslig prövning att häva försäljningen. Däremot är det möjligt att avtala om att viten ska utgå om utlovade investeringar på anläggningen inte görs.

Förvaltningen föreslår att kommunen tecknar ett tomträttsavtal där vite utgår om First Camp Sverige inte gör utlovade investeringar. Detta avtal kompletteras med en avsiktsförklaring där First Camp åtar sig att inte sälja vidare till tredje man. Om försäljning blir aktuellt ska kommunen få möjlighet till återköp. En avsiktsförklaring uttrycker ett löfte mellan parter om fortsatt hantering men är inte juridisk bindande överenskommelse. Underlåtelse att fullgöra vad som utlovas i avtalsförklaringen medför inte någon skadeståndsskyldighet.

Med anledningen av kommunstyrelsens beslut om återremiss den 27 oktober 2020 har kommunledningsförvaltningen tagit fram ett pm om upplåtelseformer (bilaga 4) samt fört samtal med First Camp om möjligheterna till alternativa upplåtelseformer för campingen i Bredsand.

**Arrende eller hyresavtal:** Kommunen har större inflytande med ett arrende eller hyresavtal. First Camp är dock fortfarande inte beredda att utföra nödvändiga investeringar så länge de inte kan låna med fastigheten/tomträten som säkerhet. Denna upplåtelseform är därför inte aktuell om kommunen vill att investeringarna utförs och inte är beredda att bekosta dem på egen hand.



**Tjänstekoncession:** Även här finns stora möjligheter att genom kravställning påverka hur verksamhetsstället sköts. Tjänstekoncession skapar en exklusivitet för en aktör att bedriva verksamheten. Denna lösning kräver en ny upphandling vilket medför att nödvändiga investeringar skjuts framåt. Det är vanligt att kommun inför en upphandling av tjänstekoncession rustar området för att ge vinnande aktör goda förutsättningar att bedriva sin verksamhet. Nuvarande aktör ser inga förutsättningar att på egen hand bekosta investeringar om området upplåts med tjänstekoncession.

**Tomträtt:** En tomträtt ger nuvarande aktör möjlighet att låna till investeringar. Kommunen har dock inga möjligheter att teckna ett juridiskt bindande avtal om återköp och bygger således på att det finns ett förtroende att nuvarande aktör kan utveckla verksamhetsstället. Vid överlåtelsen av tomträtten upphör befintligt arrendeavtal. Det ersätts av ett driftavtal som upplevelseförhandlingen tar fram.

Sammantaget anser förvaltningen anser att tomträtt är en lämplig upplåtelseform när:

- Kommunen har förtroende för att nuvarande aktör kommer att utveckla verksamheten;
- Kommunen inte avser att driva campingverksamhet i egen regi; samt
- Kommunen inte vill bekosta investeringar i området med egna medel

Förvaltningen föreslår därför kommunstyrelsen att godkänna avsiktsförklaring och tomträttsavtal med First Camp Sverige AB

#### **Ekonomiska konsekvenser**

Köpeskillning och avgäld baseras på tidigare överenskommelse, daterad 2012-10-15. Beloppen räknas upp till aktuellt datum med fastighetsindex. Köpeskillningen är överenskommen till 1 000 000 kr och avgälden 465 762 kr/år. Idag har upplevelseförvaltningens en intäkt från arrendet på 311 464 kronor/år. Samtidigt ersätter de First Camp för skötsel med 275 000 kronor/år. Med tomträtt går intäkten för köpeskillningen till finansförvaltningen under kommunstyrelsen och avgälden till samhällsbyggnadsförvaltningen under tekniska nämnden. Kostnaderna för driftavtalet är kvar på upplevelsenämnden. Effekten är uppmärksam och hanteras inom ordinarie budgetberedning. Kostnad för nytt driftavtal är inte fastställt.

### ***Miljömässiga konsekvenser***

Upplåtelseform genom ett arrende eller tomträtt har inga miljömässiga konsekvenser.

### ***Sociala konsekvenser***

En separat social konsekvensanalys har inte utförts men förvaltningen bedömer att upplåtelseform genom ett arrende eller tomträtt har små eller inga sociala konsekvenser.

## **3. Beslutsunderlag**

Bilagor:

1. Avsiktsförklaring, 2021
2. Tomträttsavtal
3. Fastighetens avgränsning
4. Pm, markupplåtelse Bredsand 2020-11-30
5. Juridisk bedömning, Ahlford advokatbyrå 2015-12-18
6. Nordic Camping & Sport AB anbud 2010-06-15

### **Kommunledningsförvaltningens förslag till kommunstyrelsen**

1. Avsiktsförklaring daterad 2021-02-19 godkänns.
2. Tomträttsavtal med Tomträtten Bredsand 1:22 AB, 559258-5482, godkänns.

### **Yrkanden**

Jenny Gavelin (L), Staffan Karlsson (M) och Ulrika Ornbrant (C) yrkar bifall till förslaget.

Anders Wikman (NE) och Solweig Sundblad (S) yrkar avslag till förslaget.

Anders Lindén (SD) yrkar att plex-utskottet lämnar förslaget till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande.

### **Beslutsgång**

Ajournering för överläggning 10.32-10.40.

Ordföranden frågar utskottet om man hört debatten och är redo att gå till beslut. Utskottet bekräftar detta.



Ordföranden konstaterar att det finns tre förslag till beslut, för det första ett yrkande om bifall från Jenny Gavelin (L), Staffan Karlsson (M) och Ulrika Ornbrant (C), för det andra ett yrkande om avslag från Anders Wikman (NE) och Solweig Sundblad (S) och för det tredje Anders Lindéns (SD) yrkande om att lämna förslaget utan eget ställningstagande.

Ordföranden föreslår en beslutsordning som innebär att utskottet först får ta ställning till om förslaget ska lämnas utan eget ställningstagande eller om utskottet ska avgöra ärendet idag. Om man beslutar avgöra ärendet idag får utskottet därefter ta ställning till ärendet i sak. Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott godkänner beslutsordningen.

Ordföranden låter utskottet ta ställning och finner att man beslutar lämna förslaget till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande.

Votering begärs.

### Omröstning

Ordföranden föreslår att de som vill att ärendet ska avgöras idag röstar JA och de som vill att ärendet ska lämnas utan eget ställningstagande röstar NEJ. Utskottet godkänner förslaget till röstning.

Omröstning genomförs och resultatet blir 3 ja-röster och 4 nej-röster vilket innebär att utskottets beslut är att lämna förslaget till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande.

	Ja	Nej	Avstår
Ulrika Ornbrant (C) ordförande		X	
Anders Wikman (NE), vice ordförande	X		
Staffan Karlsson (M)		X	
Jenny Gavelin (L)		X	
Solweig Sundblad (S)	X		
Matz Keijser (S)	X		
Anders Lindén (SD)		X	
Summa	3	4	-



\_\_\_\_\_

Kopia till:

För åtgärd: Kommunledningsförvaltningen, plan- och exploateringsavdelningen

För kännedom: Upplevelseförvaltningen

Justerarnas signaturer	Intygas att kopian överensstämmer med originalet
------------------------	--



Paragraf 18

Ärendenummer KS2020/874

## Svar på remiss- Mälarens vattenvårdsförbunds visionsarbete

### Förslag till kommunstyrelsen

Enköpings kommun lämnar yttrandet daterat 24 februari 2021 som svar på remiss vision för Mälarens vattenvårdsförbunds verksamhet 2022-2027 samt förslag på organisation och finansiering.

### Beskrivning av ärendet

Samhällsbyggnadsförvaltningen har den 4 mars 2021 inkommit med en skrivelse i ärendet. Av skrivelsen framgår bland annat att Enköpings kommun har erbjudits möjlighet att besvara remissen "förslag till vision för Mälarens vattenvårdsförbunds verksamhet 2022-2027 samt förslag på organisation och finansiering". Enköpings kommun är sedan tidigare medlem i såväl Mälarens vattenvårdsförbund (Mvuf) som i projektet Mälaren en sjö för miljoner (MER).

Enköpings kommun ställer sig bakom förslaget Vägval 2 - Utveckla verksamheten i linje med föreslagen vision 2022-2027 med tillhörande organisation och finansieringsprincip. Vi utvecklar detta ytterligare i vårt yttrande till Mvuf.

### Bakgrund till arbetet

Under hösten 2019 lyftes frågan i Mälarens vattenvårdsförbunds styrelse om att ta fram en vision för kommande verksamhet inom förbundet. Detta med anledning av att projektet Mälaren - en sjö för miljoner löper ut till sista december 2021. Slutår 2027 valdes med anledning av att vi enligt vattenförvaltningen ska ha uppnått god status i våra vattendrag detta år.

En utsedd arbetsgrupp inom Mvuf tog under våren 2020 fram ett utkast till vision. I september hölls ett informationsmöte dit samtliga medlemmar bjudits in. Senare delen av hösten har förbundet genomfört sex arbetsgruppsmöten med medlemsorganisationerna, för att diskutera visionen och ta in medlemmarnas synpunkter.

Responsen från oss medlemmasorganisationer har genomgående varit positiv. Önskemålet från medlemmarna är att, det viktiga, vattenvårdsarbetet behöver trappas upp ytterligare. Därför har Mvuf tydligt pekat ut att det är vägval 2 förbundet vill gå vidare med.

Vägval 2 går i korthet ut på att utveckla Miljöövervakning i Mälaren inklusive tillrinnande vattendrag (avrinningsområdet!) och metoder för uppföljning av åtgärder, verka som kompetensnätverk, samverka för att sprida kunskap mellan medlemmarna, stötta samtliga medlemmar med samordning av åtgärder, projektutveckling och att söka finansiering. Gör vår röst hörd gentemot sektorsmyndigheter, lyfta frågan om våra medlemmars behov kring vattenvård och att kommunicerar Mälarens värde och nytta för ökad medvetenhet.

Vattenstrateg Johan Axné redogör för ärendet.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Vi bedömer att Enköpings kommun ska stå bakom Mälarens vattenvårdsförbunds förslag till Vision och att förbundet ska arbeta utifrån Vägval 2 - Utveckla verksamheten i linje med föreslagen vision 2022-2027 med tillhörande organisation och finansieringsprincip.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till kommunstyrelsen**

Enköpings kommun lämnar yttrandet daterat 24 februari 2021 som svar på remiss vision för Mälarens vattenvårdsförbunds verksamhet 2022-2027 samt förslag på organisation och finansiering.

### **Beslutsgång**

Ordföranden frågar utskottet om man hört debatten och är redo att gå till beslut. Utskottet bekräftar detta.

Ordföranden låter utskottet ta ställning och finner att man beslutat i enlighet med samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

### **Yrkanden**

Anders Wikman (NE) yrkar bifall till förslaget.

\_\_\_\_\_  
Kopia till:  
Mälarens Vattenvårdsförbund



Paragraf 19

Ärendenummer KS2021/126

## **Ändring av detaljplan (ÄDP) för Kolarvik - beslut om planuppdrag**

### **Beslut**

1. Kommunen är beredd att pröva en ändring av detaljplanen
2. Ändringsförslaget skickas på samråd.
3. En ändring av detaljplanen bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 11 paragrafen miljöbalken.

### **Beskrivning av ärendet**

Samhällsbyggnadsförvaltningen har den 4 mars 2021 inkommit med en skrivelse i ärendet. Av skrivelsen framgår bland annat att i kommunens VA-plan har områden utanför VA-verksamhetsområdet prioriterats för VA-utbyggnad utifrån ett antal kriterier. Fritidshusområdet Kolarvik och Sjöängarna har i planen fått hög prioritet och byggnation har i VA-planen tidsatts för att påbörjas någon gång under 2018-24.

Som följd av VA-planens utpekande har VA-avdelningen tagit fram ett projektdirektiv för utbyggnaden i Kolarvik/Sjöängarna och bostadsfastigheterna längs Fageråsvägen. I direktivet pekas på att det senare av områdena har en nyare detaljplan med större byggrätter. Kolarvik/Sjöängarna däremot har begränsade byggrätter varför det i direktivet bedöms vara naturligt att se över dessa i samband med att VA-projektet inleds.

Själva området Kolarvik och Sjöängarna är bitvis påtagligt kuperat. Bostadstomterna ligger inbäddade i skogslandskapet invid Mälaren. Planområdet ligger till sin helhet inom riksintresse för friluftslivet.

Kolarvik och 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 också 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 tydligt sammanhang.



I början av 1990-talet ansökte en av ägarna till stamfastigheterna i området om avstyckning av cirka 50 tomtplatser. Byggnadsnämnden konstaterade i samband med detta att området så som det utvecklats i praktiken till stora delar inte överensstämde med byggnadsplanen och dess intentioner. Detta föranledde att en detaljplaneprocess så småningom påbörjades vid 1990-talets mitt. Inom området fanns då 42 bebyggda bostadsfastigheter och 65 bebyggda arrendetomtplatser. Den nya detaljplanen (Dpl 1077) innebar också att lägen för nya tomter, utöver de outnyttjade möjliga tomter som pekats ut i tidigare byggnadsplan, utreddes. Totalt gav den nya detaljplanen möjlighet till 125 bostadstomter, 7 av dessa var helt nya lägen och resten fanns med i den tidigare byggnadsplanen.

Byggrätten begränsades i detaljplan 1077 till att omfatta 80 kvadratmeter (kvm) bruksarea för huvudbyggnad och 30 kvm för uthus samt endast en huvudbyggnad per fastighet. Detta var vid tiden en nivå på byggrätt som användes i alla fritidshusområden där man, framförallt på grund av VA-situationen önskade begränsa permanentboendet.

I detaljplan 1077 slogs också fast att huvudmannaskapet för det befintliga vägnätet i området allt jämt skulle vara enskilt. Planen avsatte också naturmark för lek och rekreation som också det skulle ha enskilt huvudmannaskap. Idag finns en fungerande vägsamfällighet som sköter vägarna inom planområdet.

Planen antogs av kommunfullmäktige men överklagades upp till högsta instans som då var regeringen. Genom beslut av regeringen vann planen laga kraft 2002.

Idag finns fortfarande 7-8 obebyggda redan avstyckade tomter eller möjliga tomter som inte fastighetsbildats inom planområdet.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Plan- och exploateringsavdelningen bedömer att VA-utbyggnaden i sig inte kräver några planändringar men att de byggrätter som hållits begränsade för att motverka permanentboende på grund av VA-situationen rimligen bör ses över i samband med att området ansluts till kommunalt VA.

I samband med den utredning av området som gjordes vid framtagandet av nu gällande detaljplan identifierades de lägen där nya tomter var lämpliga. Hänsyn till terrängens förutsättningar i form av både höjdförhållanden och natur- och rekreationsvärden togs. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige. Den situation med enskilt vägnät som finns i Kolarvik-Sjöängarna bedöms vara fungerande.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer utifrån detta att det inte finns skäl att ifrågasätta den genomlysning och bedömning som planprocessen innebar eller kommunfullmäktiges ställningstagande vid antagandet vad gäller annat än just byggrätternas omfattning. Med detta som bakgrund bedömer Samhällsbyggnadsförvaltningen vidare att det är lämpligt att pröva frågan genom en ändring av detaljplan.

En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Ett exempel på detta kan vara som i detta fall, när kommunen i ett äldre bostadsområde vill öka byggrätten för att bättre möta dagens behov av standard. Då prövas enbart de planbestämmelser som rör ökningen av byggrätten. Det är därigenom en enklare process att genomföra än att ta fram en helt ny plan, även om ändringen också skall genomgå detaljplanprocessens formella steg.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att en utökning av byggrätten från dagens 80+30 kvm bruksarea bör göras till nivåer motsvarande vad som genomförts i samband med VA-utbyggnad för tex Bredsand –Skogsbo (byggnadsarea 150+50) eller Ryssbo-Prinsbo ( byggnadsarea120+50). Den exakta nivån bör identifieras utifrån en analys av fastigheternas storlekar i Kolarvik-Sjöängarna.

En ändring av detaljplanens byggrätt motsvarande ovanstående bedöms inte innebära en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. Miljöbedömning med MKB behöver därför inte göras.

Processen för ändringen skall ske parallellt med planering och utbyggnad av kommunalt VA i området så att den nya byggrätten kan vara färdig när området kopplas på det kommunala VA-nätet.

Planarkitekt Karin Komstadius redogör för ärendet.

**Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till kommunstyrelsens plex-utskott**

1. Kommunen är beredd att pröva en ändring av detaljplanen
2. Ändringsförslaget skickas på samråd.
3. En ändring av detaljplanen bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 11 paragrafen miljöbalken.



### **Beslutsgång**

Ordföranden frågar utskottet om man hört debatten och är redo att gå till beslut.  
Utskottet bekräftar detta.

Ordföranden låter utskottet ta ställning och finner att man beslutat i enlighet med  
samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

### **Yrkanden**

Anders Wikman (NE) yrkar bifall till förslaget.

---



Paragraf 20

Ärendenummer KS2020/389

## Detaljplan för cirkulationsplats Stockholmsvägen/ Österleden - beslut om antagande

### Förslag till kommunstyrelsen

Detaljplanen antas.

### Beskrivning av ärendet

Samhällsbyggnadsförvaltningen har den 4 mars 2021 inkommit med en skrivelse i ärendet. Av skrivelsen framgår bland annat att förvaltningens Park- och gatuavdelning har tagit fram en förstudie för byggande av cirkulationsplats i korsningen Österleden-Stockholmsvägen. För att få plats med en cirkulationsplats med kapacitet för många år framåt med god funktionalitet och utan att hamna i konflikt med Trafikverkets vägplaneområde för E18, behöver del av privatägda Stenvreten 6:17 tas i anspråk för vägslänt. För att detta skall kunna ske krävs en planändring.

PLEX-utskottet fattade beslut om planuppdrag, samråd och att planen inte innebär betydande miljöpåverkan vid sitt sammanträde i juni 2020. Därefter har samhällsbyggnadsförvaltningen tagit fram ett planförslag som varit utsänt för samråd under tre veckor i november-december 2020. Under samrådet inkom 11 yttranden varav tre med synpunkter.

Planhandlingarna reviderades utifrån inkomna synpunkter och skickades för utställning under två veckor i februari 2021. Under granskningen inkom 6 yttranden varav samtliga utan erinran.

### Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planen bedöms efter genomgången planprocess vara färdig för att antas.

Planarkitekt Karin Komstadius redogör för ärendet.

### Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till kommunstyrelsen

Detaljplanen antas



### **Beslutsgång**

Ordföranden frågar utskottet om man hört debatten och är redo att gå till beslut.  
Utskottet bekräftar detta.

Ordföranden låter utskottet ta ställning och finner att man beslutat i enlighet med  
samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

\_\_\_\_\_

Kopia till:  
Park- och gatuavdelningen



Paragraf 21

## **Information från avdelningen**

### **Beslut**

Kommunstyrelsens Plex-utskott tackar för informationen.

### **Beskrivning av ärendet**

Utskottet informeras om aktuella ärenden.

### **Beslutsgång**

Ordföranden frågar utskottet om man hört debatten och är redo att tacka för informationen. Utskottet bekräftar detta.

\_\_\_\_\_



Paragraf 22

Ärendenummer KS2019/619

## **Information - Översiktsplan för Enköpings kommun (ÖP2040)**

### **Beslut**

Kommunstyrelsens Plex-utskott tackar för informationen.

### **Beskrivning av ärendet**

Enhetschef Anna Hallberg sammanfattar processen att ta fram en ny översiktsplan för kommunen (ÖP2040) fram till nu och hur man tänker sig arbetet framöver.

Som en följd av pandemiläget har inte arbetet gått man planerat och tidsplanen har därmed flyttats fram något.

### **Beslutsgång**

Ordföranden frågar utskottet om man hört debatten och är redo att tacka för informationen. Utskottet bekräftar detta.

\_\_\_\_\_





Paragraf 23

## **Information - Befolkningsutveckling och bostadsbyggande**

### **Beslut**

Kommunstyrelsens Plex-utskott tackar för informationen.

### **Beskrivning av ärendet**

Strategisk samhällsplanerare Johan Karlsson informerar om befolkningsökningen i kommunen 2020. Ökningen som är en av de största någonsin i Enköpings kommun beror främst på inflyttning från länet och övriga landet. Både antalet födda och trots Coronaläget var även de avlidna var något färre än prognosen för året.

När man tittar på befolkningsciffrorna för början av 2021 så ser de ut att vara fortsatt höga.

Enhetschef Anna Hallberg berättar om rapporteringen till den årliga nationella bostadsmarknadsenkäten. Man kan konstatera att det är fortfarande en brist på bostäder i kommunen totalt sett men att intresset för att bygga i Enköping är stort, marknaden visar en tröghet för bostadsrätter och till viss del för hyresrätter.

I enkäten har man kommit fram till att det är finns behov av gruppboende inom LSS och att det är svårt för unga utbytesstudenter till gymnasiet att hitta boende.

På omvårdnadsboenden finns däremot lediga lägenheter och till så kallade ungdomslägenheter har Enköpings Hyresbostäder kort kötid.

### **Beslutsgång**

Ordföranden frågar utskottet om man hört debatten och är redo att tacka för informationen. Utskottet bekräftar detta.

---