



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Patrik Holm
0171-62 52 33
patrik.holm@enkoping.se

Kommunstyrelsens plan, mark och
exploateringsutskott

Detaljplan för Bredsand 1:10,1:11, 1:108 och 3:4 samt Hult 1:6, Fagerudd

Förslag till beslut

Förslag till utskottet

1. Kommunen är beredd att pröva upprättande av detaljplan för Fagerudds hotell- och konferensområde inom fastigheterna Bredsand 1:108, 1:10 och 1:11 samt i samma detaljplan pröva användningen av Hult 1:6.
2. Kommunen är inte beredd att pröva upprättande av detaljplan för bostadsområde inom Bredsand 1:108 och 3:4 enligt ansökan.

Beskrivning av ärendet

Fagerudd konferens vill enligt ansökan om planbesked bredda och utveckla sin verksamhet. Detta uppges kunna ske bland annat genom att utöka kapaciteten så att de kan ta emot cirka 250 samtida gäster istället för dagens 100. Man vill också kunna rikta verksamheten både mot företag och mot privata gäster.

Idag uppskattar man att bebyggelsen inom konferensverksamheten omfattar cirka 5260 kvm BTA. För att kunna ha möjlighet att utveckla önskar man planlägga del av Bredsand 1:108 och Bredsand 1:11 med möjlighet att bebygga upp till cirka 7000 kvm BTA, vilket innebär en utökning om cirka 30%. För att möjliggöra bebyggelse för verksamhetsanknutna företag föreslås i ansökan en möjlighet att på sikt dela verksamhetsområdet i högst tre tomter.

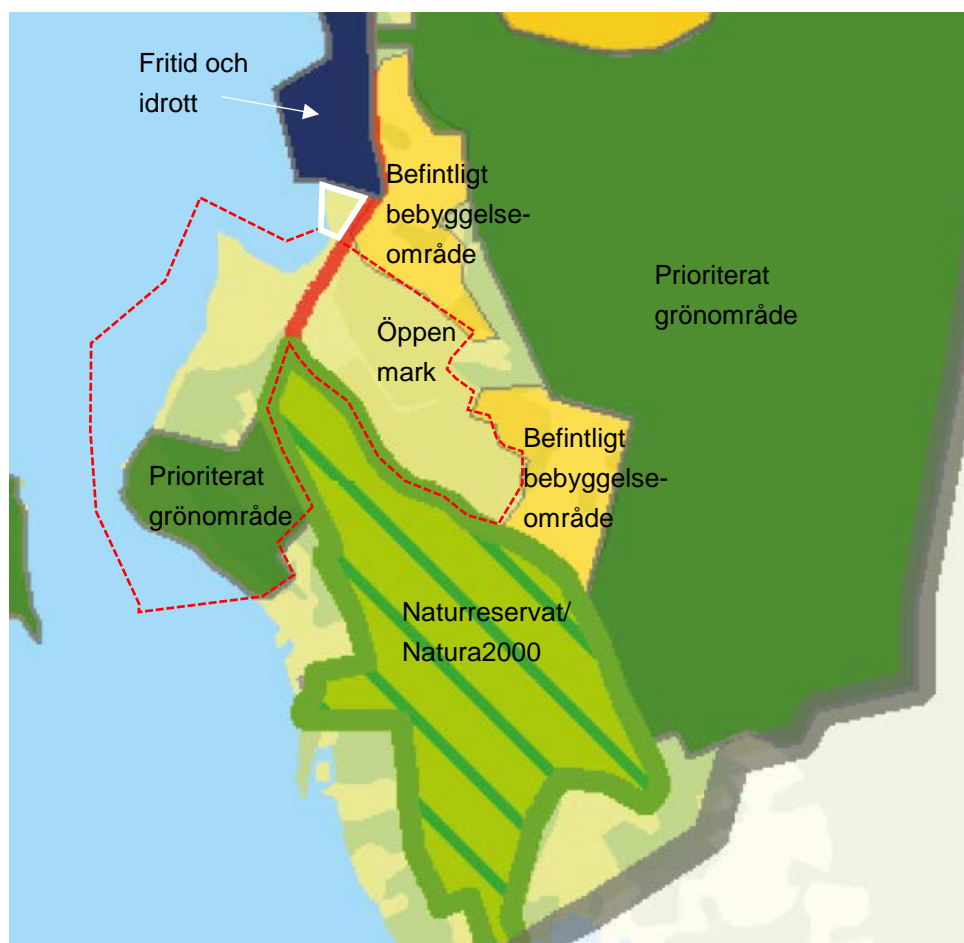
Fastigheten Bredsand 1:10 uppges bestå till stor del av sankmark och därför inte vara lämpad för bebyggelse. Fastigheten föreslås istället förbli naturmark med möjlighet till motion samt bad om det går att anordna i vassbältet.

Ängen öster och sydost om konferensanläggningen, delar av Bredsand 1:108 och Bredsand 3:4, föreslås huvudsakligen användas till bostadsbebyggelse och förskola med väsentliga inslag av gemensamma och allmänt tillgängliga ytor för lek och bollspel samt ängs- och parkmark. För enbostadshus föreslås anpassning till detaljplanen för Södra Bredsand och Skogsbo vad gäller placering, utformning och utförande. Förutsättningarna för att omhänderta dagvatten lokalt anges i ansökan

vara goda. Inom bostadsområdet föreslås att det också skall planläggas för en förskola.

Fastighetsägaren har i efterhand kompletterat sin ansökan med ett tillägg där fastigheten Hult 1:6 önskas inkluderas i planbeskedet. I tilläggsansökan anges inte för vilket ändamål sökanden anser att planbesked för fastigheten bör prövas. Fastigheten Hult 1:6 är idag obebyggd och omfattas till sin helhet av strandskydd.

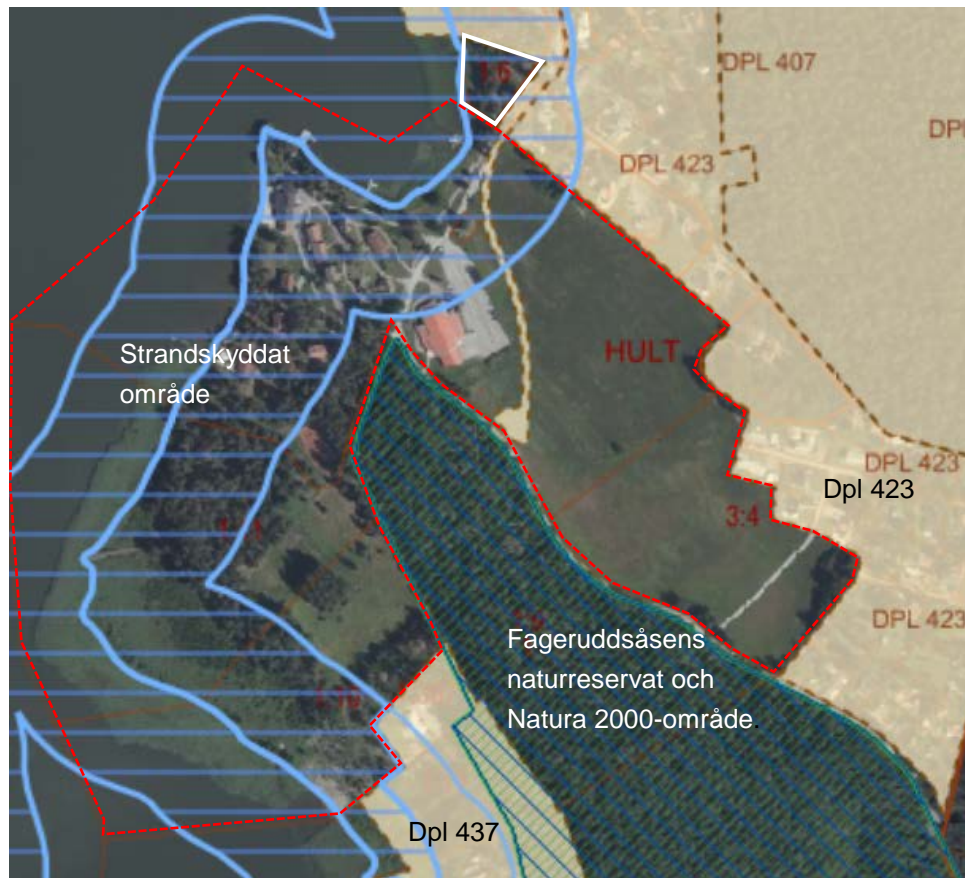
Det aktuella området omfattas av den fördjupade översiktsplanen för Enköpings stad från 2018 (FÖP2040). I planens markanvändningskarta pekas endast prioriterat grönområde och öppen mark ut inom det område som ansökan avser.



Utdrag ur markanvändningskartan, FÖP 2040. De fastigheter som ansökan avser har markerats med röd streckad linje. Fastigheten Hult 1:6 som tillkom genom en senare komplettering av ansökan är markerad med en vit heldragen linje.

Det område som ansökan avser är idag inte planlagt (med undantag för en omdragning av vägen mot Kolarvik). Området gränsar i nordost mot detaljplan 423, för Skogsbo och Bredsand. Detaljplanen, som vann laga kraft 2009, gav utökade byggrätter för de redan befintliga sommarstugeområdena som samtidigt

med planläggningen också anslöts till det kommunalt vatten- och avloppsnätet. Detaljplanen gav möjlighet att stycka och bebygga 8 nya tomter på det öppna gårdet (Bredsand 3:4) i anslutning till Skogsbo, samt några ytterligare avstyckningar av tomter inom Bredsandsområdet. I stort sett alla möjligheter till nya tomter har sedan dess nyttjats genom att de fastighetsreglerats och bebyggts.



Kartan visar det område som ansökan avser markerat med röd streckad linje, fastigheten som komplettering av ansökan avser är markerad med vit heldragen linje. Planlagd mark är markerat med gult raster, strandskyddat område är markerat med blått streckat raster.

I söder angränsar det nu aktuella området mot detaljplan 437 (2011/51), Fageråsvägen. I detaljplanen som vann laga kraft 2011 planlades den befintliga bebyggelsen längs Fageråsvägen och möjlighet att dela de stora bostadsfastigheterna i flera reglerades. Möjligheten att reglera en ny bostadsfastighet från Bredsand 1:10 gavs och har sedan dess genomförts.

Intill Fagerudd och parallellt med Fageråsvägen ligger naturreservatet och Natura 2000-området Fageråsen med höga natur- och rekreationsvärden. Mälarstranden omfattas i den aktuella delen av 100 meters strandskydd.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Denna ansökan om planbesked omfattar två huvudsakliga delfrågor. Dels området för utveckling av Fagerudds verksamhet och dels det föreslagna nya bostadsområdet inom den öppna ängsmarken. I efterhand har också tillförts tillägget att inkludera fastigheten Hult 1:6 i ansökan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ser positivt på en utveckling av Fagerudds verksamhet. En utredning av och fastställande av byggrätt ger tydlighet för alla aktörer. Verksamheten ligger till stor del inom strandskyddat område men genom avgränsning av lämplig plats för byggrätter bedömer Samhällsbyggnadsförvaltningen att det kan komma att röra sig om ett upphävande som behövs för att utvidga en pågående verksamhet och att utvidgningen inte kan genomföras utanför området.

För att kunna hitta och i planen avgränsa rätt plats för ny bebyggelse behöver det initialt genomföras en inventering av naturvärden inom området för att kunna säkerställa att bebyggelsen kan tillkomma utan att växt- och djurliv skadas. Framförallt i anslutning till sandiga miljöer vid foten av åsen kan det finnas naturvärden som behöver beaktas. Inventering bör ske under försommar.

Vid lokalisering och avgränsning av lämpliga platser för ny bebyggelse kan det vara möjligt att upphäva strandskyddet för dessa delar med stöd i Miljöbalken 7 kap 18 c § då det rör sig om en utvidgning av befintlig verksamhet som inte kan genomföras utanför strandskyddat område.

Hänsyn skall också tas till det intilliggande naturreservatet och Natura 2000-området Fageråsen som har höga natur- och rekreativa värden.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer dock inte att ingrepp i strandmiljöerna, som omfattar vassbevuxet grundområde, sankmark innanför vassbältet och strandskogen, för att åstadkomma badplats är möjligt eller lämpligt inom Bredsand 1:10 och 1:11 med hänsyn till strandskyddets syften.

Vad gäller fastigheten Hult 1:6 skulle den kunna inkluderas i en detaljplan för konferensområdet, men med tanke på fastighetens läge är det tveksamt om lagstiftningen tillåter ett upphävande av strandskyddet med samma skäl som bör vara tillämpligt för övriga konferensanläggningen, det vill säga utvidgning av befintlig verksamhet.

Sökanden har tidigare i år ansökt och fått avslag för strandskyddsdispens för att bebygga Hult 1:6 med en privatbostad och i det fallet delar samhällsbyggnadsförvaltningen miljö- och byggnadsnämndens uppfattning att en sådan utveckling inte är möjlig med hänsyn till strandskyddet. I en planläggning kan fastigheten ändå inkluderas med syfte att utreda och fastställa vilken framtida användning som är lämplig och möjlig.

Den andra delen av ansökan om planbesked gällande nytt bostadsområde är beläget inom den öppna ängs-/åkermarken mellan bostadsområdet Skogsbo och Mälarstranden. De senaste åren har tillämningen av Miljöbalkens 3 kap 4 § skärpts vilket gett avtryck i ett antal rättsfall. Paragrafen innebär att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Miljööverdomstolen (MÖD) har ställt fast att mark som inte brukas idag på grund av exempelvis olönsamma förhållanden ändå kan vara brukningsvärd och med vägledning av domslut i MÖD bedömer Samhällsbyggnadsförvaltningen att det står klart att den aktuella marken i detta fall är att räkna som brukningsvärd jordbruksmark. Därmed måste, för att marken skall kunna ianspråkta, kunna visas att det rör sig om ett väsentligt samhällsintresse och att det inte finns alternativa lokaliseringar för ändamålet.

Med stöd i proposition 1985/86:3 bedömer Samhällsbyggnadsförvaltningen att mark för nya bostäder kan utgöra ett väsentligt samhällsintresse när staden och kommunen växer. Då återstår bedömningen av huruvida det finns alternativa lokaliseringar för att tillgodose det väsentliga intresset.

I detta fall har marken inte pekats ut för bostäder i den fördjupade översiktsplanen, det dokument där kommunen gör en sammanvägd bedömning av olika intressen för att kunna hitta lämpliga ytor för stadens expansion.

Markanvändningskartan är alltså resultatet bland annat av den avvägningen mellan olika alternativa lokaliseringar som skall göras enligt miljöbalken 3 kap 4 § när åkermark ianspråkta.

Att den öppna ängen som tidigare nyttjats som åkermark inte är utpekad i översiktsplanen gör det oframkomligt att argumentera för ianspråktagande av brukningsvärd jordbruksmark i detta fall. Kommunen har istället pekats ut en rad andra ytor för byggnation av bostäder i FÖP2040. I närområdet finns exempelvis stora nya och ännu inte utbyggda bostadsområden som Storskogen, vars detaljplanprocess nu är inne i slutskedet, samt Bredsandsstråket. I FÖP2040 har kommunen tvärtom pekats på att jordbruksmarken inom Bredsand 1:108 och 3:4 också fortsatt skall vara öppen mark.

Sammantaget innebär detta att Samhällsbyggnadsförvaltningen förordar ett positivt planbesked gällande en planprocess som ger möjlighet att utveckla Fagerudds hotell- och konferensanläggning med ytterligare bebyggelse. En sådan plan kan utreda var byggrätter kan tillkomma så att strandskyddet kan upphävas i dessa delar. Detta skulle ge en positiv tydlighet kring rätten att utveckla anläggningen. Däremot bedömer Samhällsbyggnadsförvaltningen att planläggningen av nytt

bostadsområde i enlighet med ansökan inte är möjlig utan stöd i den fördjupade översiktsplanen.

Vad gäller tilläggsförfrågan om Hult 1:6 bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att denna fastighet som sedan tidigare saknar detaljplan lämpligen skulle kunna inkluderas i planprocessen. Däremot ser inte samhällsbyggnadsförvaltningen att det är troligt att det kommer att vara möjligt upphäva strandskyddet för att tillskapa någon byggrätt.

Då planen i huvudsak skulle innebära en utökning av en befintlig verksamhet bedöms processen kunna ske i ett standardförfarande. En planprocess för hotell- och konferensverksamheten inom fastigheterna 1:108, 1:10 och 1:11 kan påbörjas under hösten 2020 och förväntas vara färdig för antagande under första halvan av 2022.

Gunilla Fröman
Förvaltningschef
Enköpings kommun

Patrik Holm
Plan- och exploateringschef
Enköpings kommun

Kopia till:
Sökande