SAMRÅDSHANDLING

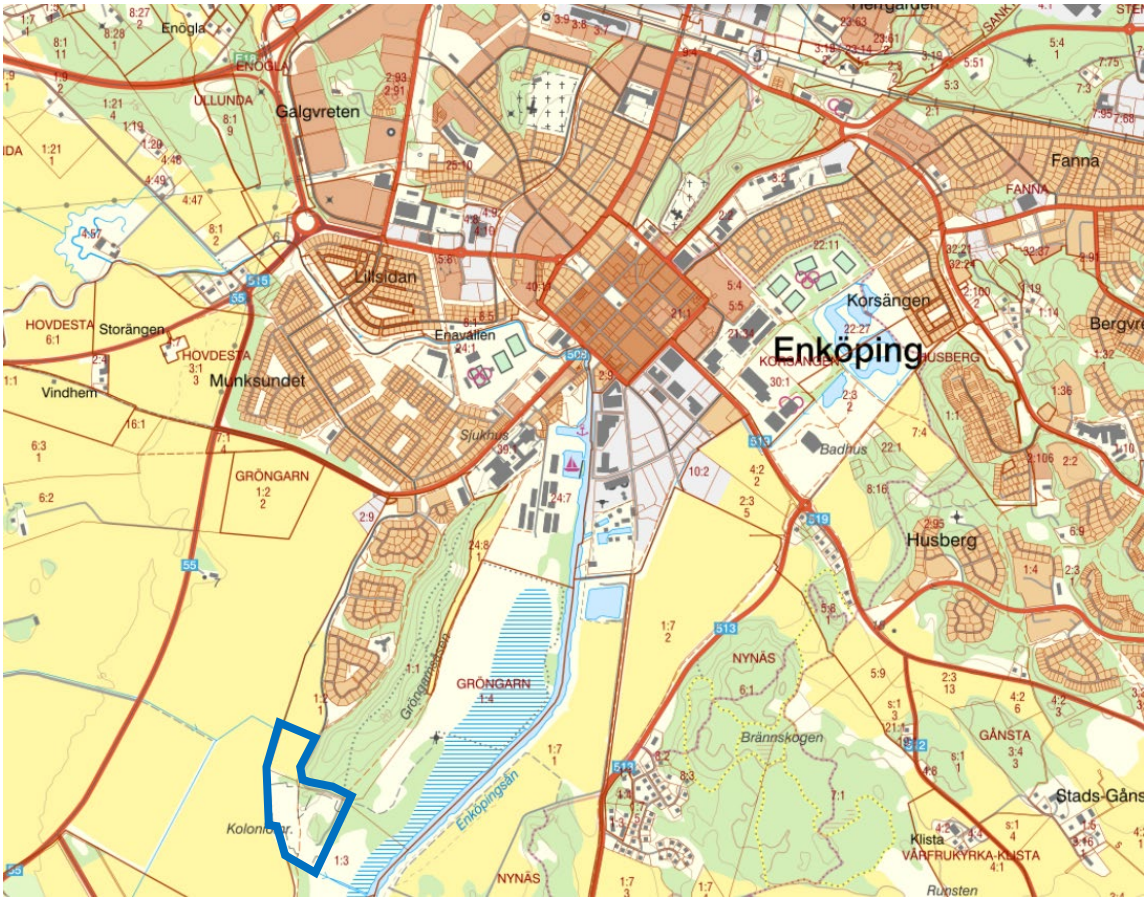
Ärendenummer
KS2025/701

Detaljplan för del av Gröngarn 1:2 och 1:3, Gröngarns koloniområde

Antagen
202X-XX-XX

Laga kraft
202X-XX-XX

Enköpings kommun
Standardförfarande



Översiktskarta med planområdet markerat i blått.

Planbeskrivning

Till planen hör följande handlingar:

Plankarta med bestämmelser, skala 1:2000, 2026-07-17

Planbeskrivning, 2026-09-17

Fastighetsägarförteckning, 2026-09-14

Samrådsredogörelse, 202X-XX-XX (tillkommer efter samråd)

Utlåtande, 202X-XX-XX (tillkommer efter granskning)

ENKÖPINGS KOMMUN

Innehåll

Inledning ... 4
Planens syfte ... 4
Bakgrund ... 4
Kommunens bedömning ... 5
Planprocess ... 5
Planförfarande ... 5
Tidplan ... 5
Plandata ... 6
Lägesbestämning ... 6
Areal ... 6
Markägoförhållanden ... 6
Tidigare ställningstaganden ... 6
Översiktsplan ... 6
Gällande detaljplaner ... 7
Miljökonsekvensbeskrivning ... 8
Kommunala beslut i övrigt ... 8
Befintliga förhållanden ... 8
Natur ... 8
Mark och vegetation ... 9
Geotekniska förhållanden ... 9
Förorenad mark ... 9
Yttre vattenskyddsområde ... 10
Risk för skred/höga vattenstånd ... 10
Fornlämningar ... 11
Befintlig bebyggelse ... 11
Övrig bebyggelse ... 11
Friytor ... 12
Lek och rekreation ... 12
Naturmiljö ... 13
Gator och trafik ... 13
Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik ... 13
Kollektivtrafik ... 13
Parkering, utfarter, varumottagning ... 13

Störningar ... 13
Trafikbuller ... 13
Verksamhetsbuller ... 13
Teknisk försörjning ... 13
Vatten och avlopp ... 13
Dagvatten ... 14
El ... 14
Avfall ... 14
Planförslaget ... 14
Bebyggelseområden ... 14
Byggnation inom koloniområdet ... 14
Byggnadskultur och gestaltning ... 16
Friytor ... 16
Lek och rekreation ... 16
Naturmiljö ... 16
Gator och trafik ... 17
Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik ... 17
Kollektivtrafik ... 17
Parkering, utfarter, varumottagning ... 17
Störningar ... 18
Trafik- och verksamhetsbuller ... 18
Teknisk försörjning ... 18
Vatten och avlopp ... 18
Dagvatten ... 18
El ... 18
Avfall ... 18
Motiv till bestämmelser ... 19
Konsekvenser ... 21
Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB ... 21
Miljöbedömning ... 21
Översvämningsrisk ... 21
Markföroreningar ... 22
Jordbruksmark ... 22
Miljökvalitetsnormer ... 22
Utomhusluft ... 22

Vattenförekomster 22
Genomförande 23
Organisatoriska frågor 23
Genomförandetid 23
Huvudmannaskap/ansvarsfördelning 23
Avtal 23
Fastighetsrättsliga frågor 23
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m. 23
Ekonomiska frågor 23
Tekniska frågor 24
Tekniska utredningar 24

Inledning

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att ge ramar för den bebyggelse som får förekomma inom Gröngarns koloniområde samt att pröva en utökning av området för att ge möjlighet för fler att odla i Enköping.

Planen syftar också till att utvecklingen av koloniområdet ska ske på sådant sätt att allmänhetens möjlighet att röra sig genom området inte inverkas negativt.

Planområdet ligger till stora delar under lägsta rekommenderade grundläggningsnivå 2,70 meter över havet (RH2000) och är på lång sikt olämpligt för sammanhållen bebyggelse eller bebyggelse för stadigvarande vistelse. De funktioner och byggrätter som föreslås i området har därför arbetats fram genom sammanvägda bedömningar mellan områdets nuvarande användning och långsiktigt hållbart nyttjande av marken. Detaljplanens syfte indirekt är således att säkerställa att endast enklare bebyggelse får tillkomma inom området och i begränsad omfattning för att i framtiden (efter år 2100) vid behov kunna avvecklas, med begränsade ekonomiska konsekvenser och minimerad hårdgörandegrad.

Bakgrund

Gröngarns koloniområde har sedan 1970-talet nyttjats för just koloniodling. Marken ägs av Enköpings kommun och arrenderas ut till Gröngarns kolonilottsförening. 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 bygga krävs dock också bygglov för alla typer av byggnader. 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. Kommunen har identifierat ett behov av att planlägga området för att få till tydliga ramar för vilken bebyggelse som kan tillåtas.

Kommunens bedömning

I samband med planbeskedet gjorde kommunen bland annat följande bedömning:

”Koloniområdet är sedan lång tid etablerat och har idag en fungerande förening. Miljö- och samhällsbyggandsförvaltningen 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.

[---]

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-Dyarnas 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 kolonilottsföreningen. 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.”

Planprocess

Planförfarande

Detaljplanearbetet sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900 med de ändringar som trädde i kraft 1 januari 2015.

Tidplan

Nedanstående tidplan är delvis preliminär och kan komma att förändras under hand.

Beslut om planbesked: 2025-11-05
Beslut om samråd: 2026-09-30
Samråd: oktober (4 v)
Granskning: januari 2027
Beslut om antagande PLEX-utskott: 2027-03-17
Beslut om antagande KS: 2027-04-06

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget strax söder om Enköpings stad, direkt söder om natur- och friluftsområdet Gröngarnsåsen-Dyarna.



Planområdet sett från sydväst, markerat med blått. Foto från 2014.

Areal

Planområdet omfattar cirka 10 hektar varav 4,5 hektar utgörs av det befintliga kolonilottsområdet, 2,5 hektar av utökningen och 3 hektar av allmän plats i form av Natur respektive Gata.

Markägoförhållanden

Kommunen äger de två fastigheter som ingår i detaljplanen, 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. Endast i väster angränsande mark (Vappa 15:2) är privatägd.

Tidigare ställningstaganden

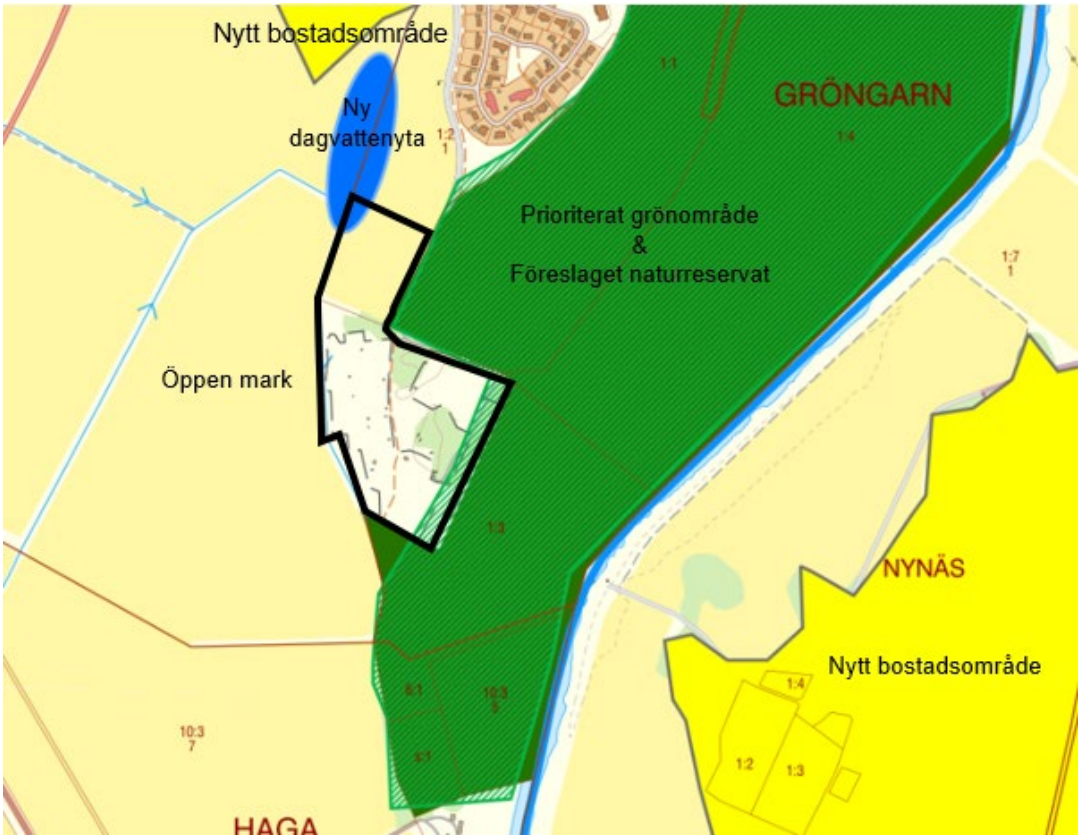
Översiktsplan

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 (FÖP) ligger området inom kategorin ”öppen mark” utan någon särskild vägledning. Angränsande till koloniområdet ligger Gröngarnsåsen-Dyarna som i FÖP är utpekat 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 utpekat 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.



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

Gällande detaljplaner

Det nu föreslagna planområdet är inte planlagt sedan tidigare. Inga detaljplanerade områden finns i direkt anslutning till planområdet men ett par hundra meter norr om nuvarande kolonilotter 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.

Miljökonsekvensbeskrivning
En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts för detaljplanen. Denna visar att ett genomförande av planen kan bedömas medföra viss negativ miljöpåverkan, dock ej en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § miljöbalken. Miljökonsekvenserna beskrivs därför i den ordinarie planbeskrivningen. Kommunen kommer att samråda med Länsstyrelsen om undersökningen parallellt med plansamrådet.

Kommunala beslut i övrigt
Kommunstyrelsen beslutade 2022-03-22 § 63 att uppdra åt dåvarande Samhällsbyggnadsförvaltningen att se över möjligheterna att utöka antalet kolonilotter i kommunen generellt.

Befintliga förhållanden

Natur
Det föreslagna planområdet gränsar mot Gröngarnsåsen-Dyarna i norr och öster. Gröngarnsåsen är en skogbeklädd rullstensås med stora friluftsvärden som nyttjas frekvent av Enköpingsborna. Intill finns Dyarna som är öppen, flack tidigare åkermark och låglänta delvis översvämmade betesmarker intill Enköpingsån. Dyarna har också betydande natur- och friluftsvärden. Kommunen har inlett ett arbete för att bilda naturreservat för Gröngarnsåsen-Dyarna främst med avseende på just de rekreativa värdena. Tillsammans fungerar Gröngarnsåsen-Dyarna som ett sammanhängande rekreationsområde. Koloniområdets läge intill gör att det upplevelsemässigt kan inkluderas i samma rekreativa sammanhang.



Bilder från Dyarna respektive Gröngarnsåsen.

Mark och vegetation

Genom planområdets östra del fortsätter åsen söderut men i form av en betydligt lägre höjdrygg, som delvis och i mindre grad är trädbevuxen. Den västra delen av planområdet består av flacka lerpartier som nyttjades som åker fram till 1970-talet då koloniområdet anlades.

Det föreslagna utökningsområdet ligger inom fastigheten Gröngarn 1:2 (skifte 1) och har nyttjats som åker men sedan omkring 10 år brukas den inte längre. Kommunens tidigare arrendator sade upp avtalet eftersom det begränsade området inte låg så till att brukningen blev effektiv. Området är lite fuktigt i söder.

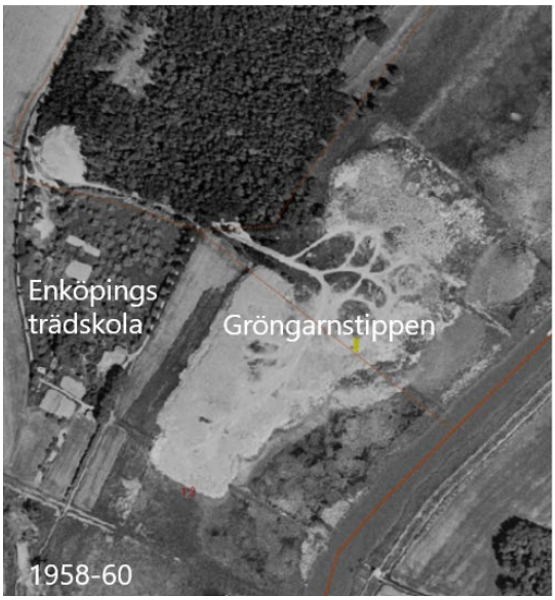
Geotekniska förhållanden

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.

Förorenad mark

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.

Under sommaren 2026 har hela befintliga och föreslagna utökningen av kolonilottsområdet provtagits i en miljöteknisk markundersökning utförd av Rejlers Sverige AB, rapportdatum 2026-08-18. Såväl jord som grundvatten har provtagits. Undersökningen visar på halter av kobolt och nickel i jorden som överskrider riktvärdet för känslig markanvändning, men dessa bedöms vara naturligt förhöjda på grund av geokemiska förhållanden. Lokalt i anslutning till tidigare tippningsområde inom planområdet, påträffades förhöjda halter av kvicksilver och bly som bedöms ha antropogent ursprung. Sporidning av PAH, PFAS, klorerade bekämpningsmedel eller klorerade alifater i mark eller grundvatten har inte kunnat påvisas. Rejlers slutsats efter beräkning av platsspecifika riktvärden är därför att marken kan användas för odling av växter som mat för människor.





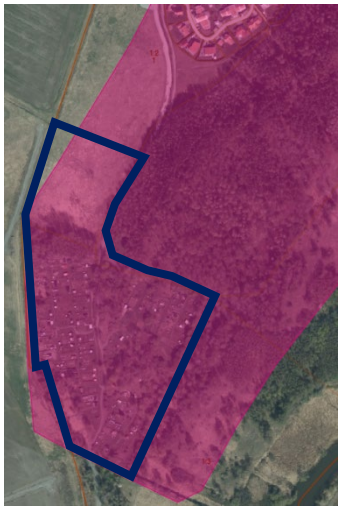
Till vänster: Flygfoto över området från perioden 1958-60. Plantskolan var fortfarande i drift och öster om den låg tippen. Till höger: fotografi från Plantskolan, dvs nuvarande koloniområdet, i början av 1900-talet.

Direkt angränsande 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 senare avvecklats. Området där deponin funnits ingår inte planområdet. Rejlers undersökning har inte kunnat påvisa spridning av föroreningar från Gröngarnstippen till nu aktuellt planområde.

Yttre vattenskyddsområde

I stort sett hela planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområdet Enköpingsåsen som är vattentäkt för Enköping. Inom området gäller föreskrifter om att viss verksamhet är förbjuden och när det krävs dispens eller tillstånd. Reglerna gäller bland annat:

- gräva eller borra i marken
- hantera kemikalier eller avfall
- utvinna energi ur mark eller grundvatten
- sprida bekämpningsmedel.



Bilden till höger visar yttre vattenskyddsområdet (rosa) med planområdet markerat i mörkblått.

Risk för skred/höga vattenstånd

Marken inom både det befintliga koloniområdet och det föreslagna utökningsområdet är låglänt och beläget cirka 250 meter från Enköpingsån. De mest låglänta delarna av planområdet ligger avskilda från ån av en höjdrygg men ett dike som avvattnar jordbruksmarken väster om Gröngarnsåsen går längs med planområdets västra och södra kant och mynnar i Enköpingsån. Detta gör att det är troligt att det vid höga vattenstånd i Mälaren och Enköpingsån kan trycka upp vatten bakvägen via diket.

För planering av ny bebyggelse runt Mälaren finns *Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse vid Mälaren – med hänsyn till risken för*

översvämning som är rekommendationer som tagits fram av länsstyrelserna runt Mälaren. Planområdet är till största delen beläget under 2,7 meter över havet (RH2000) vilket är den lägsta nivå vid vilken ny sammanhållen bebyggelse samt samhällsfunktioner av betydande vikt rekommenderas att placeras. Ovan 1,5 meter över havet (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 meter över havet (RH2000).



Bilden till vänster visar höjdförhållanden inom och runt planområdet. Bilden består av ett ortofoto från 2024 med Lantmäteriets terrängskuggning lagt ovan samt markhöjder upp till +1,5 möh markerade med blått. Områden med upp till +0,9 möh, dvs Mälarens ytnivå, har markerats med ljusast blå färg. Dessa områden ligger inom invallningsföretag och avvattningen inom dessa områden pumpas ut en bit söder om planområdet.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom eller i anslutning till planområdet. Cirka 400 m norr om planområdet, uppe på Gröngarnsåsen, finns två övriga kulturhistoriska lämningar i form av en husgrund och en ristning, båda från historisk tid.

Befintlig bebyggelse

Övrig bebyggelse

Inom området finns ett fåtal äldre byggnader som idag nyttjas som klubbstuga, förråd med mera av kolonilottsföreningen. Dessa ligger inom de områden som nyttjas

gemensamt av föreningen. I övrigt finns bebyggelse på odlingslotterna som antingen fanns redan 2011 när nuvarande arrendeavtal tecknades eller 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. Knappt 20 % av lotterna saknar idag helt bebyggelse, men omfattningen av bebyggelse inom lotterna är mycket varierande.



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

Friytor

Friytorna inom området består av de randområden som finns mellan lotterna, de gemensamma ytorna och angränsande naturmark liksom stråket genom området som används för angöring och i förlängningen som en GC-väg av enklare standard ner mot Haga

Lek och rekreation

Kolonilottsområdet i sig är i stort ett område för rekreation.

Naturmiljö
Naturområdena utgörs av de delar som inte används av kolonilottsföreningen. Se vidare nedan under Planförslaget.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik
Området angörs med bil via Gröngarnsvägen, som är en grusväg 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 med enklare standard som förbinder Haga med staden. Kommunen ansvarar för driften av GC-vägen genom området. Inom kolonilottsområdet används samma grusväg för GC-trafik och angöring med bil till kolonilotter

Kollektivtrafik
Närmaste busshållplats ligger i korsningen Tennisgatan / Thedde Jensens gata omkring 650 meter norr om nuvarande kolonilotter. Hållplatsen utgör ändhållplats för stadbusslinje 22 med samma turtäthet som alla stadsbusslinjer.

Parkering, utfarter, varumottagning
Kolonilottsföreningens medlemmar parkerar på mer eller mindre anordnade samlade parkeringar och också delvis i anslutning till den egna respektive lotten. Strax utanför koloniområdet finns en mindre parkeringsyta med plats för 5-6 bilar, denna är dock avsedd för Gröngarnsåsen-Dyarnas besökare.

Störningar

Trafikbuller
Kolonilottsområdet ligger 600 meter öster om väg 55. Aktuell sträcka hade 2022 en total ÅDT på knappt 6400 fordon per körbana. Skyltad hastighet är 80 km/h. 15 000 fordon på en väg med hastigheten 80 km/h ger en bullernivå som 220 meter från vägmitt fallit till dygnsekvivalent ljudnivå 55 dBA. Utifrån avstånd till väg och föreslagen markanvändning bedöms därför inte trafikbuller vara en fråga att utreda vidare.

Verksamhetsbuller
Inga verksamheter förutom jordbruk i form av åkermark finns i närheten av planområdet. All direkt angränsande åkermark har senaste åren dock övergått till att bli en solcellspark. Efter skörd i augusti kan fläktar från spannmålstorkar höras under några veckor från närmaste gården en kilometer bort.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp
Området är idag inte anslutet till kommunalt vatten och avlopp då det ligger utanför kommunalt VA-verksamhetsområde. Kolonilottsföreningens vattenbehov kopplat till odlingen löses idag genom att kolonister tar med vatten men framför allt samlar regnvatten på respektive lott via takavrinning. Takarealer är alltså avgörande för att områdets odling ska fungera.

Kolonilottsföreningen har en gemensam förbränningstoalett i anslutning till förrådsbyggnad vid föreningsstugan. Man hyr också portabel toalett av kommersiell aktör som ansvarar för tömning av den. Vid utökning av koloniområdet kan ytterligare toalett hyras.

Föreningen anser att dessa lösningar fungerar tillfredställande. Bevattning upplevs som den största utmaningen. Att använda dikesvatten för bevattning skulle kunna vara ett kompletterande alternativ. Det räknas dock som vattenverksamhet enligt 11 kapitlet miljöbalken och kräver i så fall tillstånd från Länsstyrelsen.

Dagvatten

Planområdet består i allt väsentligt av icke hårdgjorda ytor i form av odlings- respektive naturmark. Genom området löper en grusbelagd väg. Infiltrationsförmågan inom området bedöms som hög, vilket i sig påverkar sårbarheten för grundvattentäkten i Enköpingsåsen (Gröngarnsåsen).

Centralt genom området löper en vattendelare längs åsen. Den naturliga markavvattning som sker söker sig till diket i väst och söder samt ut mot Dyarna.

El / Fiber

Planområdet ligger inom E.ONs koncessionsområde. Ingen el finns dock framdragen till koloniområdets fastigheter men genom det finns en kabel för belysningsstolparna längs GC-vägen/Gröngarnsvägen.

Längs diket som begränsar planområdet i väster löper tre fiberledningar för bredband, mer eller mindre parallellt och utanför befintligt koloniområde. I planområdets norra del korsar de diket och ligger några meter innanför plangränsen. Se vidare Planförslaget nedan.

Avfall

Avfallshanteringen ska följa Enköpings kommuns renhållningsordning, kommunens riktlinjer om källsortering samt de rekommendationer som anges i ”Avfall Sveriges Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation, rapport 2023”.

Planförslaget

Bebyggelseområden

Detaljplanens huvudsyfte är att reglera kvartersmark för kolonilotter och allmän plats Gata respektive Natur. Odling är det primära inom kvartersmarken och tillsammans med områdets låglänthet tillåts därför endast enklare bebyggelse av tillfällig karaktär som redskapsbodar, växthus och skärmtak. Dessa har i sin tur betydelse för insamling av regnvatten och är en förutsättning för områdets nyttjande för odling.

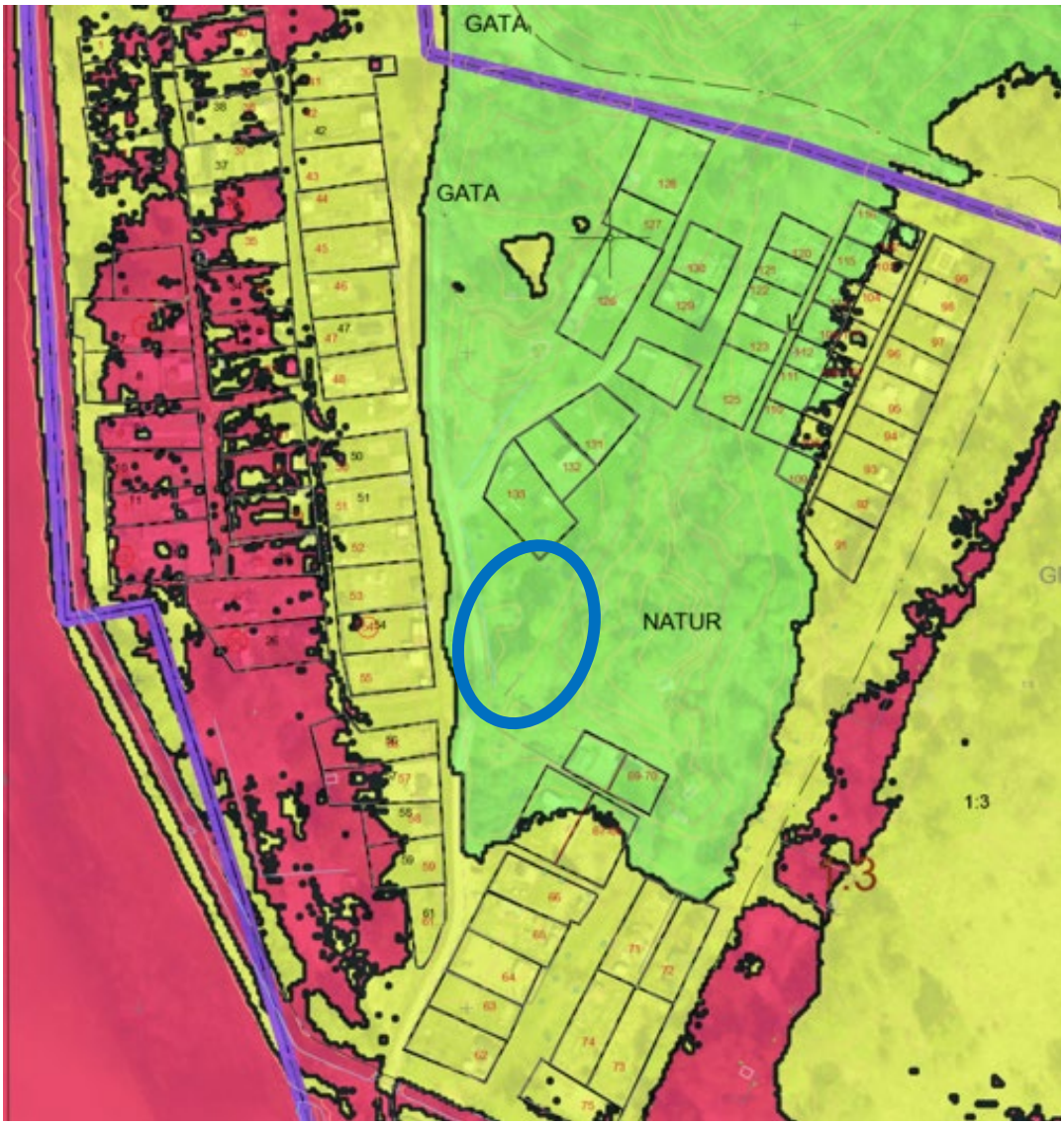
Byggnation inom koloniområdet

Planen möjliggör uppförande av mindre byggnader eller konstruktioner för trädgårdsbruk på kolonilotterna. Endast bebyggelse av tillfällig karaktär tillåts. Redskapsbodar får ha en byggnadsarea om max 12 kvadratmeter. Växthus och skärmtak får ha en byggnadsarea om max 12 kvadratmeter vardera. Skärmtak får dock byggas i direkt anslutning till

redskapsbod utan att räknas som byggnadsarea för redskapsboden. Sammanlagd byggnadsarea per lott regleras till 30 kvadratmeter.

Byggnader skall vara av tillfällig karaktär vilket innebär att det inte är tillåtet att inreda stugor för bostads- eller ens sommarövernattningsändamål på koloniområdet. Det betyder att byggnader ska ha enklare grund som plint eller trädgårdsplattor, undantaget föreningens gemensamma byggnader inom egenskapsområde med särskilda bestämmelser:

Karteringen nedan visar markhöjder över 2,7 meter över havet i grönt. Mark med en höjd 1,50-2,69 meter över havet med gult och områden med markhöjd 1,49 meter över havet eller lägre i rött.



Området inom blå ellips ges lite större byggrätt för föreningsstuga (med ursprung i torp från tiden då området var trädskola) samt gemensamma förrådsbyggnader. Ytan ligger mer än 2,7 meter över havet (grönt) liksom angöringsvägen dit.

Centralt i området ligger ett gammalt torp och ett par gemensamma förrådsbyggnader. Dessa ligger på mark som sammanhängande med Gröngarnsvägen är minst 2,7 meter över havet (RH 2000). Detaljplanen ger en byggrätt som motsvarar dessa byggnaders respektive byggnadsarea samt möjliggör tillskott för ytterligare en gemensam förrådsbyggnad på omkring 20 kvadratmeter.



Byggnader som uppförs på kolonilotterna är bygglovfria under förutsättning att de uppfyller kraven som ställs i detaljplanen. Detta gäller dock bara fram till sista november 2027, enligt de ändringar som infördes 1 december 2025. Detaljplanens reglering kommer att uttryckas identiskt i det nya arrendeavtal som ska arbetas fram inför ett antagande av detaljplanen.

Byggnadskultur och gestaltning

Koloniområdet ligger avsides i södra änden av Gröngarnsåsen och numera skymt sett från väg 55, bakom den solcellspark som etablerats på Vappa 15:2. Utifrån att bebyggelse som tillåts ska vara av tillfällig karaktär, reglerar inte detaljplanen utformning eller gestaltning. Om sådan reglering önskas av markägaren (Enköpings kommun) eller kolonilottsföreningens styrelse, kan det skrivas in i arrendeavtalet och föreningens eget regelverk för lottbrukarna.

Friytor

Lek och rekreation

Området ger i sig möjlighet till rekreation men ligger i direkt anslutning till det blivande naturreservatet Gröngarnsåsen-Dyarna.

Naturmiljö

Trädbevuxna och andra ytor som inte nyttjas för kolonilottsföreningens behov planläggs som allmän plats Natur.



Solcellsanläggningen direkt väster om kolonilottsområdet på satellitbild 2026-07-06 (Google Earth). Planområdet markerat med rött.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Gröngarnsvägen fram till och ner genom koloniområdet planläggs som kommunal gata. Vid planområdets södra gräns övergår vägen i en grusad GC-väg. Koloniområdet och det blivande naturreservatet Gröngarnsåsen-Dyarna är ändpunkt för Gånstavägen som bilväg. Genom hela planområdet används den även av gående och cyklister. Planens genomförande är inte förknippat med någon standardhöjning på befintlig grusväg i nuläget. De omkring 50 ytterligare lotter som möjliggörs ligger närmast Thedde Jensens gata som har normal kommunal standard med 7,5 meters asfalterad bredd, separerad GC-bana och belysning.

Kollektivtrafik

Planområdet går att nå med stadsbuss 22 men kräver en promenad på drygt 500 meter från närmaste hållplats.

Parkering, utfarter, varumottagning

Parkering och utfarter anordnas av kolonilottsföreningen inom planlagd kvartersmark efter överenskommelse med fastighetsägaren (kommunen). Detaljplanen bedöms generera ett ökat behov av parkering motsvarande den areella utökning av koloniområdet som möjliggörs. Därmed ökar inte parkeringsbehovet per ytenhet utan det nya området kan inrymma sina behov av parkering inom den tillkommande ytan.

Störningar

Markanvändningen och verksamheten där bedöms inte generera störningar. Området ligger omkring 500 meter från närmaste bostadsområde.

Trafik- och verksamhetsbuller

Planområdet bedöms inte utsatt för eller generera trafik- eller verksamhetsbuller i nämnvärd omfattning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är idag inte anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Ingen egen brunn finns inom området. Torrtoalett finns i föreningsstugan. Bevattning sker med medtaget vatten och insamlat regnvatten.

Detaljplanen möjliggör inte bebyggelse för stadigvarande vistelse eller krav på vatten och avlopp.

Att ta vatten ur angränsande jordbruksdike är en vattenverksamhet som kräver tillstånd eller anmälan. Att gräva eller borra en egen brunn kräver dispens från vattenskyddsföreskrifterna.

Dagvatten

Detaljplanen möjliggör inte bebyggelse eller hårdgörandegrad som genererar dagvatten i annat än marginell omfattning. Regnvatten infiltreras eller samlas upp för bevattning av kolonilotterna. Den naturliga markavvattningen sker dels till diket i väster, dels till Dyarna i öster. Särskild dagvattenutredning har därför bedömts överflödig.

El / Fiber

Området är idag inte anslutet till elnätet.

Detaljplanen möjliggör inte bebyggelse för stadigvarande vistelse eller utpräglat behov av elförsörjning.

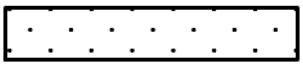
De tre fiberledningar för bredband som löper utanför befintligt koloniområde men i norr ligger inom den västligaste delen av det utpekade nya delområdet för kolonilotter, kan ligga kvar och säkras genom prickmark och u-området.

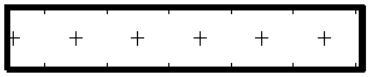
Avfall

Avfallshanteringen ska följa Enköpings kommuns renhållningsordning och de rekommendationer som finns i Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation, rapport 2023.”

Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering.

Motiv till bestämmelser

Planbestämmelser	Beskrivning och motiv
Användning av mark och vatten	
Allmän plats	
NATUR	Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra markanvändningen natur (allmän plats). Marken har avskilts från den yta som kolonilottsföreningen faktiskt nyttjar, för att säkerställa långsiktigt bevarande av naturstråk genom kolonilottsområdet för såväl allmänhet som djurliv. Marken ansluter i öster direkt mot det naturreservat som håller på att bildas och utgör där en buffertzon.
GATA	Planbestämmelsen syftar till att långsiktigt säkra allmän angöring till såväl kolonilottsområdet som blivande naturreservats södra entré i anslutning till parkeringen i nordöstra delen av planområdet. Direkt söder om planområdet övergår gatan i en GC-väg av enklare standard mot Haga.
Kvartersmark	
L_1 – Koloniområde	Planbestämmelsen syftar till att reglera vilket område som är lämpligt att odla på och kan arrenderas ut för kolonilottsändamål. Dels definieras befintligt kolonilottsområde, dels pekas ett nytt område ut för utökade möjligheter att skapa fler kolonilotter. Markanvändningens avgränsning har justerats efter hur kolonilottsområdet faktiskt nyttjats och efter lämplig avgränsning vid utökning av kolonilottsområdet.
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	
Begränsning av markens utnyttjande	
 **Prickmark** Marken får inte förses med byggnad	Planbestämmelsen syftar till att begränsa markens utnyttjande på områden som är prickade enligt beteckning. Syftet är att säkerställa buffertzoner närmast dike, allmän plats Natur och andra stråk.

 **Korsprickad mark** Marken får endast förses med byggnader för trädgårdsbruk som växthus, skärmtak och redskapsbodar (skärmtak och redskapsbod får vara sammanbyggda).	Planbestämmelsen syftar till att begränsa typ av bebyggelse inom kolonilottsområdet. Endast bebyggelse av tillfällig karaktär tillåts eftersom odling är det primära. Takarealer för insamling av regnvatten är dock inte oväsentliga för områdets funktionalitet. Byggnadsareal för respektive bebyggelse regleras separat. Att skärmtak och redskapsbod anges få vara sammanbyggda syftar till att möjliggöra större sammanhängande takyta men byggnadsarean för skärmtak respektive redskapsbod ska ändå räknas separat.
Markreservat för allmännyttiga ändamål	
u_1 – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Planbestämmelsen syftar till att säkerställa den korridor som befintliga tre fiberledningar för bredband ligger i. Av dessa har idag en registrerad ledningsrätt (0381-03/9.1). U-området i kombination med prickmark tydliggör ytterligare att marken inte får förses med byggnad och har underjordiska ledningar som kan behöva underhållas.
Utnyttjandegrad	
e_1 – Största sammanlagda byggnadsarea är 30 kvm per lott	Planbestämmelsen syftar till att begränsa maximal sammanlagd storleken på bebyggelse per lott för att signalera att lotternas funktion primärt är odling samt säkerställa att bebyggelse endast blir av tillfällig karaktär och i framtiden kan avvecklas.
e_2 – Största enskilda byggnadsarea är 12 kvm	Planbestämmelsen syftar till att begränsa maximal storleken för växthus, skärmtak respektive redskapsbod för att signalera att lotternas funktion primärt är odling.
e_3 – Största enskilda byggnadsarea är 40 kvm	Planbestämmelsen syftar till att begränsa bebyggelsen till dagens föreningsstuga och gemensamma förrådsbyggnader med en möjlighet till liten utökning av förrådsbyggnad vid utökning av kolonilottsområdet. Bestämmelsen finns endast inom område som har angöringsväg och självt ligger över 2,7 meter över havet.
e_4 – Största sammanlagda byggnadsarea är 100 kvm	Planbestämmelsen syftar till att begränsa bebyggelsen till dagens föreningsstuga och gemensamma förrådsbyggnader med en möjlighet till liten utökning av förrådsbyggnad vid utökning av

	kolonilottsområdet. Bestämmelsen finns endast inom område som har angöringsväg och självt ligger över 2,7 meter över havet.
Genomförandetid	
Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla från och med laga kraft-datum.	Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra en genomförandetid på 5 år för detaljplanen. Genomförandetiden kommer att börja gälla från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras och efter dess slut fortsätter detaljplanen att gälla, tills den ändras genom en ny detaljplaneprocess.

Konsekvenser

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Planen bedöms innebära en ut allmän synpunkt god hushållning med marken enligt 3 kapitlet 1 paragrafen i miljöbalken (MB). Området ingår inte i något av de områden som nämns i kapitel 4 MB. Planen medför inte att några miljökvalitetsnormer överskrids enligt kapitel 5 MB.

Miljöbedömning

Översvämningsrisk

Av länsstyrelsernas rekommendationer för grundläggning runt Mälaren framgår att undantag kan göras men ska då motiveras genom riskbedömning, utredningar eller karteringar. Frågor som behöver studeras och besvaras är om risken för översvämning kan påverka liv och hälsa, orsaka avbrott på vissa verksamheter eller funktioner eller öka risken för spridning av föroreningar eller miljöskador.

Den i detaljplaneförslaget reglerade markanvändningen och byggrätten har arbetats fram genom en sammanvägd bedömning av följande faktorer kopplade till funktioner och egendom inom planområdet:

- Planområdet har ingen anslutning till vatten och avloppsledningar
- Planområdet har ingen anslutning till elnät
- Väginfrastrukturen till området ligger över 2,7 meter över havet. I södra delen där angöringsvägen övergår i ren GC-väg av enklare standard vidare mot Haga ligger den ner mot nivåer på 1,5 meter över havet.
- Befintliga byggnader och konstruktioner inom området har relativt låga ekonomiska värden

Detaljplanen möjliggör inte samhällsviktiga funktioner eller byggnader för stadigvarande vistelse. Detaljplanens genomförande leder inte till ökad risk för spridning av föroreningar eller andra miljöskador. Planområdet angörs via väg som ligger över 2,7 meter över havet men övergår i södra delarna till ren GC-väg av enklare standard som ligger lägre.

Hotet på sikt vid höjning av Mälaren till följd av höjda havsnivåer bedöms ligga så långt fram i tiden att befintliga värdens livslängd uppnåtts. Detaljplanen möjliggör inte investering i annat än att enbart relativt marginella ekonomiska värden riskeras vid tillfälligt höga flöden. Samtidigt skapar planen förutsättning för nyttjande av marken för odling för stadsbor fram till den dag området kan behöva tas ur bruk och i stället utgöra svämplan för Mälaren eller helt övergå till sjö- eller havsbotten.

Markföroreningar

Den miljötekniska markundersökning som genomförts under sommaren 2026 visar att det finns såväl naturligt förhöjda halter av kobolt och nickel som isolerade förekomster av kvicksilver och bly. Ingen spridning av förväntade ämnen från den gamla deponin på Dyarna till kolonilottsområdet har kunnat påvisas.

Med stöd i utredningsrapportens slutsatser bedöms markanvändningen kolonilotter understiga de platsspecifika riktvärden som räknats fram. För att dessa ska kunna tillämpas förutsätts att marken inte klassas som lämplig för stadigvarande vistelse, vilket byggrätten i detaljplanen säkerställer.

Markföroreningarna eller de naturligt förhöjda halter som finns inom området, bedöms inte påverka vattenförekomsterna mer vid ett genomförande av detaljplanen, jämfört med idag.

Jordbruksmark

Föreslagen utökning av koloniområdet ligger inom jordbruksmark. Ytan i fråga brukas dock inte sedan omkring 10 år eftersom den anses för dålig och liten för rationell odling. Föreslagen markanvändning är att marken fortsatt ska odlas. Kommunen har sonderat olika lägen för att öka möjligheterna för stadsbor som vill odla och ser att denna plats har bäst förutsättningar. Inte minst för att här redan finns en fungerande kolonilottsförening.

Utökningsområdet ligger delvis på den yta som schematiskt pekats ut i Plan för Enköpings stad (FÖP) för framtida fördröjningsdamm. Kommunens bedömning är att kolonilottsutökningen är förenlig med framtida anläggandet av en sådan damm norr eller väster om kolonilottsområdet. Kolonilotter bedöms positiva för att skapa förutsättningar för biologisk mångfald jämfört med en intensivt brukad åker. Området mellan befintliga kolonilotterna och utökningsområdet har de senaste 50 åren vuxit igen med framför allt asp. Detta planläggs som Natur.

Miljökvalitetsnormer

Utomhusluft

Genomförandet av planen bedöms inte medföra negativ inverkan på gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft avseende halterna för kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5).

Vattenförekomster

Enligt EU:s ramdirektiv för vatten har Vattendelegationen fastställt miljökvalitetsnormer för ytvatten, grundvatten och skyddade områden. Tillståndet i våra vatten få inte försämras och alla vatten ska uppnå en bestämd miljökvalitet. Syftet med åtgärderna är att till år 2015, med dispensmöjlighet till år 2027, uppnå en god kemisk och ekologisk status för yt- och grundvatten.

Recipient för dagvattnet är Enköpingsån som enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har måttlig god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver). Övergödning genom fosforläckage och hydromorfologisk påverkan är de faktorer som sänker Enköpingsåns ekologiska status.

Genomförandet av planen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status. De naturligt förhöjda halter av ämnen och isolerat påvisade markföroreningarna som finns inom området, påverkar inte vattenförekomsterna mer vid ett genomförande av detaljplanen, jämfört med idag.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Detaljplanen genomförandetid är 5 år.

Huvudmannaskap/ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats och fastighetsägare för kvartersmarken inom planområdet. Kvartersmarken upplåts genom arrendeavtal till kolonilottsförening och den är ansvarig för alla åtgärder inom kvartersmarken.

Avtal

Exploateringsavtal

Eftersom kommunen är markägare till såväl allmän plats som kvartersmark är inte något exploateringsavtal aktuellt

Arrendeavtal

Villkoren för nyttjande av kvartersmarken styrs av planbestämmelserna samt i övrigt genom upprättat arrendeavtal mellan fastighetsägaren och kolonilottsföreningen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Detaljplanens genomförande innebär inga direkta behov av fastighetsbildning även om den möjliggör att kvartersmarken styckas av till en eller flera fastigheter. Detta är dock inte aktuellt i nuläget.

Ekonomiska frågor

Inlösen, ersättning

Detaljplanen orsakar inga behov av inlösen eller ersättning mellan parter.

Planekonomi

Detaljplanen har finansierats genom fastighetsägaren (Enköpings kommuns mark- och exploateringsavdelning). Planavgift ska därför inte tas ut vid bygglov.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Miljöteknisk markundersökning, Gröngarns koloniområde, Enköpings kommun (Rejlers Sverige AB, R-Infra 26161, 2026-08-18)

REVIDERINGAR

De stycken som reviderats efter genomfört samråd kommer att markeras med streck i marginalen.

Yasaman Ghanavi
Enhetschef för detaljplanering

Karin Komstadius/Tobias Viberg
Planarkitekter