

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen  
Tobias Viberg  
tobias.viberg@enkoping.se

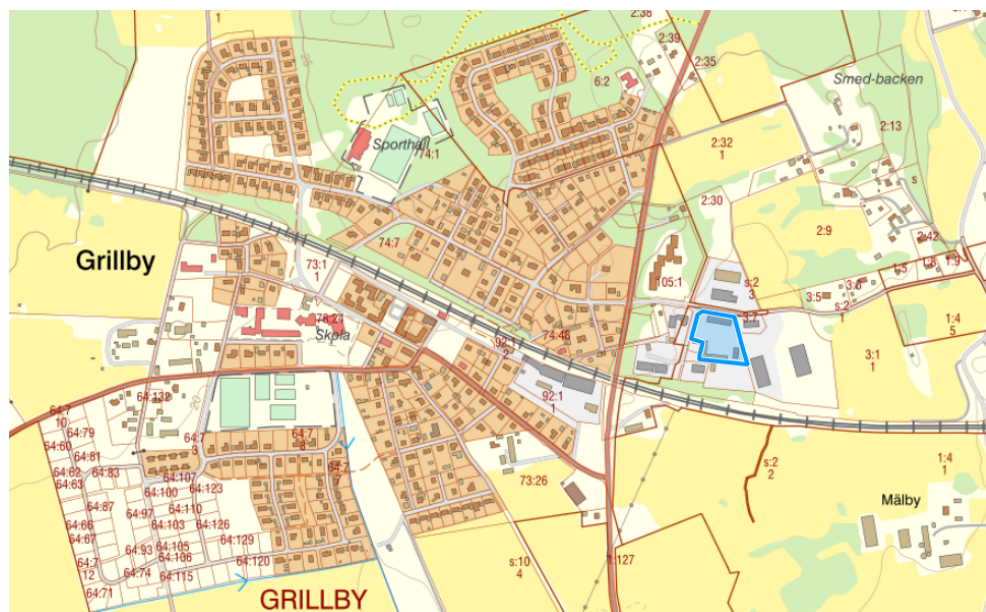
Kommunstyrelsens plan-, mark- och  
exploateringsutskott

## **PM: Underlag till beslut om planbesked – Villbergaby 4:27**

### **Ansökan**

Ägaren till fastigheten Villbergaby 4:27 ansöker om planbesked för en detaljplaneändring som ger rätt att använda mark för byggnation som idag är prickad, det vill säga ej får föras med byggnad.

Ansökan sker mot bakgrund av att befintlig huvudbyggnad närmast i sin helhet är placerad på det område som i gällande detaljplan prickats längs fastighetens norra gräns. Kompletterande förråd på fastigheten står med mindre del på prickmark.



*Fastigheten markerad i karta över Grillby.*

### **Bakgrund**

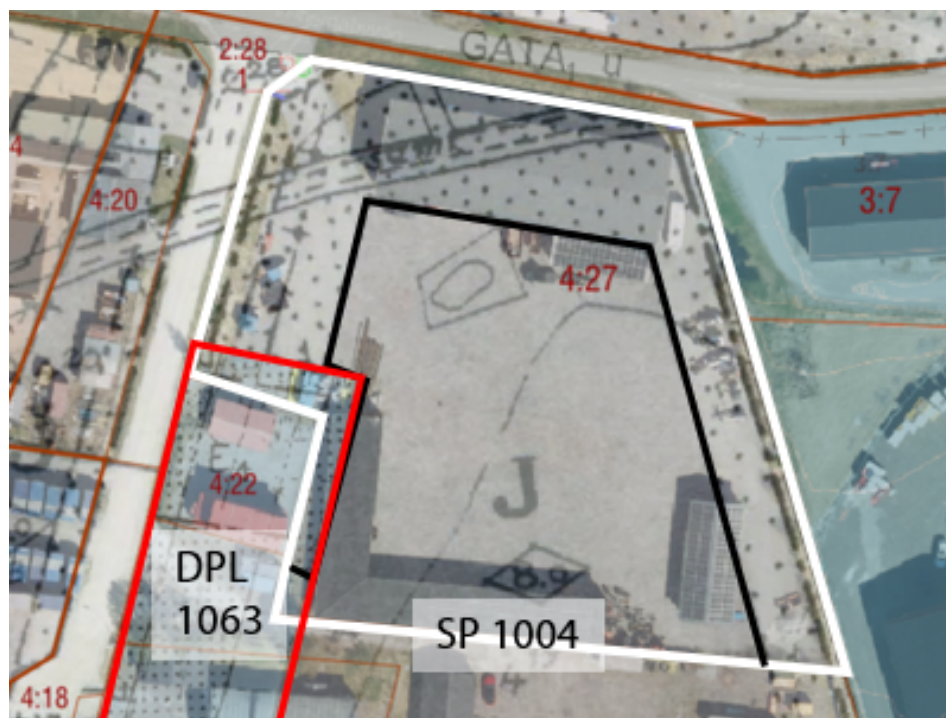
Huvudbyggnaden har tillkommit efter godkänt bygglov från Enköpings kommun 2007 och är alltså lovenlig, men kan inte byggas till eftersom avvikelserna från gällande detaljplan vid tillbyggnad kommer att bli för stora.

Fastighetsägaren har varit i kontakt med bygglovsavdelningen och fått detta besked. Tidigare medgiven avvikelse är en sak, men i en ny samlad bedömning krävs ytterligare avvikelse enligt nu gällande rättspraxis för en tillbyggnad och kan inte godkännas. Fastighetsägaren önskar därför att skapa långsiktiga förutsättningar för tillbyggnader och utveckling av fastigheten.

### Gällande planer

I dagsläget finns två detaljplaner som gäller inom fastigheten Villbergaby 4:27: Stadsplan 1004 från 1969 som gäller för större delen av fastigheten och anger markanvändning Industri och 8 meters byggnadshöjd samt prickmarkszoner på 10, 20 respektive 22 meter. Den sydvästra delen av fastigheten regleras i detaljplan 1063 från 1997 som togs fram inför Mälarbanans utbyggnad till dubbelspår genom Grillby. Denna anger samma markanvändning (Industri) och säkerställer i området framför allt ett E-område för transformatorstationer med tillhörande skyddszoner.

Byggrätten regleras och begränsas genom att mark är prickad och ej får förses med byggnad. I praktiken är 56 % oprickad fastighetsareal (4575 av 8177 kvadratmeter) och den får bebyggas med byggnader upp till 8 meters byggnadshöjd.



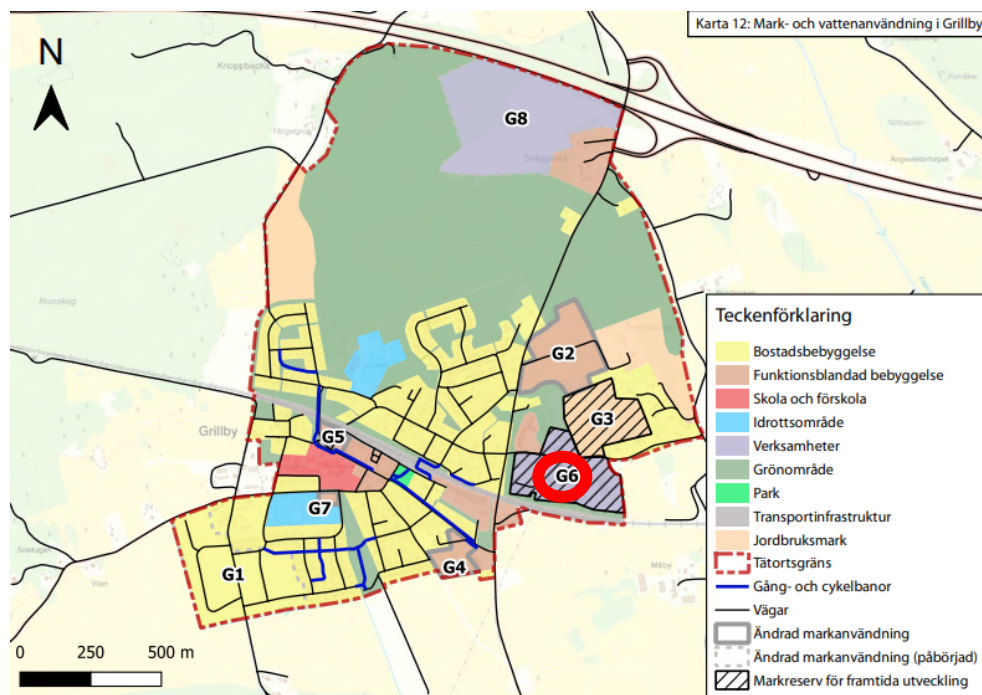
*Bilden visar gällande detaljplaner inom Villbergaby 4:27. Vit linje avgränsar fastigheten. Röd linje visar gränsen mellan detaljplanerna.*

I översiktsplanen för Enköping (ÖP2040, antagen 2025) pekas fastigheten ut som ett "befintligt verksamhetsområde" vilket ger fortsatt stöd till den befintliga detaljplanens markanvändning på platsen. På längre sikt är verksamhetsområdet utpekad som framtida markreserv (G6). Området beskrivs i ÖP2040 på följande sätt:

"Området inhyser idag olika typer av verksamheter bland annat inom byggsektorn och ett åkeri. Om de befintliga verksamheterna i framtiden skulle flytta till annat område, exempelvis område G8, skulle detta område istället kunna omvandlas till funktionsblandad bebyggelse.

Tillsammans med område G2 och G3 skulle området kunna inrymma bostäder, utrymme för lokal handel eller restauranger, olika mötesplatser och är även en möjlig plats för en framtida vårdcentral. Närheten till ortens omvårdnadsboende Tallgården förstärker lämpligheten för en vårdcentral här.

Inom området är det värdefullt att utveckla ett grönt rörelsestråk som kopplar ihop området med G2 och G3.”



Bilden visar den gällande översiktsplanens markanvändningskarta för Grillby. Röd ring markerar läget för aktuell fastighet (något förstord ring för att inte dölja kartans etikett).

### Planeringsförutsättningar

Fastigheten ligger med angöring från Villbergabyvägen och Hejaregatan i Grillby. Båda dessa gator är kommunala och Villbergabyvägen håller på att byggas ut med gång- och cykelbana på södra sidan. Fastigheten ingår i kommunalt VA-verksamhetsområde för dricksvatten, avlopp och dagvatten.

Inga kända markföroreningar finns inom fastigheten men däremot finns så kallade MIFO-objekt på angränsande industrifastigheter.

Större delen av fastigheten (och verksamhetsområdet söder om Villbergabyvägen) ligger inom rikskutredningszonen på 150 meter från Mäljarbanan.

### Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Under beredningen av ärendet har synpunkter hämtats in från den så kallade startmötesgruppen med representanter från kommunens förvaltningar och andra relevanta aktörer, både inom kommunen och externt. Ärendet har även diskuterats inom miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens beredningsgrupp

för tidiga skeden, där även representanter från teknik- och serviceförvaltningen medverkar. Några smärre medskick har gjorts från trafik- och mobilitetsenheten samt park- och naturenheten om befintliga och kommande förhållanden utifrån pågående arbete på Villbergabylvägen och kommunens översiktsplan.

Befintliga detaljplaner reglerar mark som får bebyggas på ett sätt som inte skulle ske idag. Samtidigt reglerar de inte alls i vilken utsträckning fastigheten får hårdgöras. Den sammantagna bedömningen är att befintlig byggnation är förenlig med hur området tillåts bebyggas i yngre detaljplaner längs Villbergabylvägen och att prickmarken därför kan revideras på motsvarande sätt. Avståndet mellan huvudbyggnaden i norr och norra fastighetsgränsen är visserligen bara tre meter, men södra delen av Villbergabylvägen kommer att få en gång- och cykelväg längs fastighetsgränsen. Eftersom byggrätten i gällande detaljplan regleras med prickmark föreslås att en revidering av prickmarken kombineras med bestämmelse om maximal byggnadsarea i procent av fastighetsarean.

I praktiken är idag hårdgörandegraden inom Villbergaby 4:27 nästan 90 %. De icke hårdgjorda ytorna är de ytor som fortsatt behöver vara prickade längs fastighetsgränser. En kompletterande bestämmelse om högsta hårdgörandegrad bör därför också införas.

Det gröna rörelsestråk som ÖP2040 omnämner är idag inte möjligt att bereda plats för utifrån dagens bebyggelse. Stråkets utrymme bedöms viktigt att säkerställa den dag en ändrad markanvändning prövas i området, inte inom ramen för en översyn av gällande prickmarkszoner där markanvändning och byggnadshöjder kvarstår.

Ärendet bedöms kunna bedrivas som en ändring av detaljplan (ÄDP) eftersom den inte strider mot syftet med gällande detaljplaner. Förslaget prövas som en ÄDP för fastigheten som i praktiken kommer att revidera bestämmelser i två detaljplaner, men bara inom fastigheten Villbergaby 4:27.

Planarbetet bedöms kunna inledas under tredje kvartalet 2026 och vara färdigt till sommaren 2027.

Yasaman Ghanavi  
Enhetschef detaljplanering  
Enköpings kommun

Tobias Viberg  
Planarkitekt  
Enköpings kommun