



Handläggare

Tobias Viberg

Planarkitekt

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för Villbergaby 4:27

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutar att:

1. positivt planbesked lämnas för att pröva möjligheten att ändra detaljplanerna för Villbergaby 4:27
2. miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan och skicka det på samråd
3. en ändring av detaljplanen bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 3 paragrafen miljöbalken.

Beskrivning av ärendet

Fastighetsägaren ansöker om planbesked för en detaljplaneändring som ger rätt att använda mark för byggnation som idag är prickad, det vill säga ej får förses med byggnad. Befintlig huvudbyggnad står i sin helhet på prickmark men har tillkommit efter godkänt bygglov från Enköpings kommun 2007. Byggnaden kan dock inte byggas till och fastighetsägaren önskar skapa långsiktiga förutsättningar för tillbyggnader och utveckling av fastigheten.

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.

Ärendets beredning

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 allmän plats om befintliga och kommande förhållanden utifrån pågående arbete på Villbergabyvägen och kommunens översiktsplan.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

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 Villbergabyvägen och att prickmarken därför kan revideras på motsvarande sätt. 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 först den dag en ändrad markanvändning provas i området.

Ärendet bedöms kunna bedrivas med standardförfarande som en ändring av detaljplan (ÄDP) eftersom den inte strider mot syftet med gällande detaljplaner. Förslaget provas 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. En ändring av detaljplanen bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 3 paragrafen miljöbalken.

Ekonomiska konsekvenser

Beslut enligt förslag innebär att resurser i form av att arbetstid läggs på att utreda frågan. Kostnaderna för utredning och planläggning kommer att regleras i planavtal och därmed bekostas av exploatören/markägaren.

Sociala eller miljömässiga konsekvenser

Detaljplaneringen syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen, såväl allmänna som enskilda, för att sträva mot en långsiktigt hållbar utveckling. Sociala och miljömässiga konsekvenser är därmed en central del i planprocessen. Relevanta utredningar görs inom ramen för planprocessen och redovisas i handlingarna.

Beslutsunderlag

Följande handlingar har legat till grund för beslutet:

- Tjänsteskrivelse, 2025-12-09
- PM underlag till beslut
- Ansökan om planbesked, 2025-09-04

Ansvariga tjänstepersoner

Tjänsteskrivelsen är fastställd av följande:

- Carl Arnö, förvaltningschef miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
- Yasaman Ghanavi, enhetschef detaljplanering

Sändlista

Beslutet skickas till:

- Sökande