



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Martin Eriksson
martin.eriksson@enkoping.se

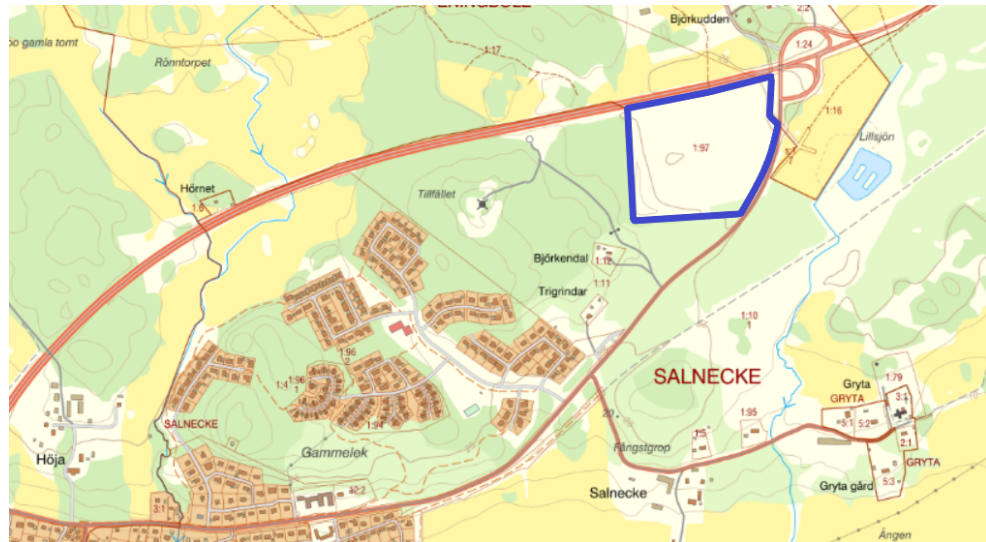
Kommunstyrelsens plan-, mark- och
exploateringsutskott

Detaljplan för Salnecke 1:97 – beslut om planbesked

Förslag till utskottets beslut

Kommunstyrelsens plan- mark- och exploateringsutskott beslutar att positivt planbesked lämnas för att pröva möjligheten att upprätta ny detaljplan.

Ärendet



Blå polygon markerar fastighetens läge i norra Örsundsbro.

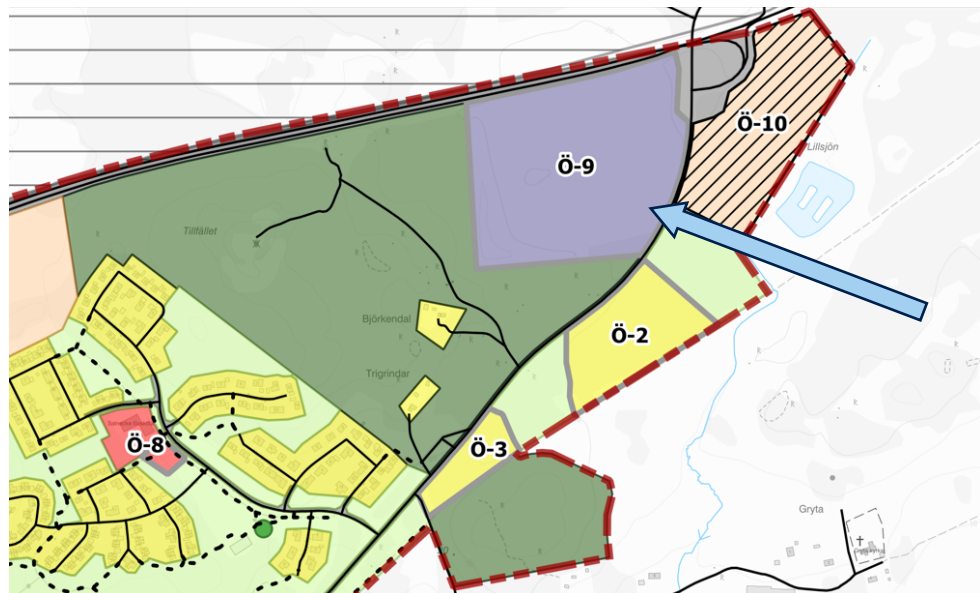
Bakgrund

Fastighetsägaren till Salnecke 1:97 ansöker om planbesked för att kunna etablera ett nytt verksamhetsområde för lager, logistik, småindustri, hantverkshus, bilservice, snabbmatsställe eller liknande. Fastigheten är cirka 11 hektar stor och har tidigare brukats som åkermark.

Salnecke 1:97 ligger vid norra avfarten till Örsundsbro längs riksväg 55 och Uppsalavägen. Öster om fastigheten finns en busshållplats vid Uppsalavägen, med busstrafik mot Uppsala. Nordost om fastigheten på andra sidan riksväg 55 finns en busshållplats med busstrafik i motsatt riktning, mot Örsundsbro/Enköping samt Bålsta. Inom fastigheten finns åkerholmar med naturvärden som omfattas av biotopskydd. I östra delen av fastigheten finns en vall som består av masshanteringsrester. Den aktuella fastigheten ingår i ett markavvattningsföretag.

I den gällande fördjupade översiktsplanen för Örsundsbro pekas fastigheten ut för framtida industri- och verksamhetsändamål. Det utpekade området var då identiskt med det som även pekades ut i den då gällande översiktsplanen (KÖP). I FÖP1995 motiveras utpekningen av en god lokalisering ur kommunikationssynpunkt.

I skrivande stund pågår arbetet med en ny översiktsplan för Enköpings kommun (ÖP2040). Ett förslag till översiktsplan har varit ute på samråd, och i det aktuella förslaget pekas fastigheten Salnecke 1:97 ut som ett framtida verksamhetsområde, likt i den gällande fördjupade översiktsplanen. I samrådsförslaget beskrivs området som ett logistiskt bra läge intill trafikplatsen vid riksväg 55, och att platsen är lämplig för transportintensiva eller bullerstörande verksamheter. Fastigheten beskrivs även kunna utgöra en möjlig ersättningsyta för verksamheter i centrala Örsundsbro, för att kunna möjliggöra en annan utveckling i tätortens centrum.



Bilden visar ett utdrag ur markanvändningskartan för Örsundsbro i samrådsförslaget till ny Översiktsplan (ÖP2040). Blå pil markerar den aktuella fastigheten (Ö-9), som är utpekad som nytt verksamhetsområde.

Ärendets beredning

Under beredningen har synpunkter hämtats in från den så kallade startmötesgruppen med representanter från kommunens samtliga förvaltningar och andra aktörer inom kommunen. Ärendet har även diskuterats inom samhällsbyggnadsförvaltningens beredningsgrupp för tidiga skeden. Synpunkter har inkommit från bygglovsavdelningen, VA-avdelningen, trafik- och mobilitetsenheten, räddningstjänsten, region Uppsala, miljöavdelningen samt park- och naturenheten. Synpunkterna har bearbetats och därefter har den sammanvägda bedömningen gjorts av planavdelningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att ett verksamhetsområde på Salnecke 1:97 är en lämplig markanvändning på platsen som har stöd i både den gällande fördjupade översiktsplanen för Örsundsbro samt i samrådsförslaget till ny översiktsplan. Att möjliggöra ny verksamhetsmark i utkanten av Örsundsbro är också en förutsättning för den nya översiktsplanens strategi att flytta ut verksamheter från centrala Örsundsbro till ett mer lämpligt läge för sådan verksamhet. Salnecke 1:97 beskrivs i översiktsplanen som en lämplig plats för detta, med tanke på områdets lokalisering i nära anslutning till riksväg 55. Planavdelningens preliminära bedömning är därför att positivt planbesked bör lämnas på ansökan. Det finns dock ett antal viktiga frågor som behöver lyftas och utredas vidare tidigt i planprocessen. De aspekter som samhällsbyggnadsförvaltningen har diskuterat och som bedömts behöver belysas i denna tjänsteskrivelse är följande:

Huvudmannaskap: Kommunen behöver landa i huvudmannaskapsfrågan, dvs. om huvudmannaskapet ska vara enskilt eller kommunalt – främst gällande gator, men även för dagvattenhantering och grönytor. Huvudmannaskapet för gator påverkar även VA-frågorna och dagvattenhanteringen inom planområdet. Huvudmannaskapspolicyn från 2013 ger inget tydligt stöd varken åt kommunalt eller enskilt huvudmannaskap. Därför behöver frågan utredas ytterligare under planprocessens gång.

Dagvatten: Inom området råder risk för översvämning i händelse av skyfall eller långvarig nederbörd. Delar av fastigheten är lågt liggande och medför utmaningar kring hantering av dagvatten. Ytor för dagvattenhantering och andra dagvattenlösningar kommer att krävas i samband med att ett nytt verksamhetsområde med hårdgjorda ytor etableras på platsen. Riskerna behöver hanteras i detaljplaneskedet och det kommer att krävas en dagvattenutredning för att få till en robust och hållbar dagvattenhantering i området.

Masshanteringsrester: De förorenade schaktmassor som tidigare nämnts behöver undersökas ytterligare. Inom planprocessens ramar behöver det säkerställas att de hanteras på ett korrekt sätt. Försiktighetsprinciper gäller vid exploatering området på grund av de förorenade massorna. Hur kommunen ska planlägga ytan för vallen och hur massorna ska hanteras är en fråga som kommer att vara viktig i planarbetet om en planprocess påbörjas.

VA-frågor: Salnecke 1:97 ligger utanför det kommunala VA-verksamhetsområdet, men om det planläggs så kommer fastigheten att tas in i VA-verksamhetsområdet, åtminstone för vatten och spillvatten. Även om VA-verksamheten inte ser några problem utifrån kapacitetsperspektivet när de studerat kapaciteten i området närmre, så finns det övergripande kapacitetsproblem i Örsundsbro som behöver beaktas. Planläggning av Salnecke 1:97 kan innebära omprioriteringar för VA-verksamhetens modelleringar och åtgärder. Ledningsrätter och u-områden kan bli aktuella. Brandvattenproblematiken i Örsundsbro är också viktig att beakta i planeringen,

Naturvärden: De biotopskyddade åkerholmar som finns inom Salnecke 1:97 måste bevaras på grund av de naturvärden som finns där, i synnerhet den västra åkerholmen som tidigare har inventerats och visats ha höga naturvärden. Den kommande bebyggelsestrukturen ska anpassas efter åkerholmarnas läge och det skyddsavstånd som de kräver. Särskilda skydds- och försiktighetsbestämmelser i plankartan kan bli aktuella.

Riksväg 55: Väg 55 är transportled för farligt gods. Vägen är ett riksintresse eftersom det är en väg av stor regional och även nationell betydelse. Utefter riksväg 55 gäller utökad byggnadsförbud enligt Länsstyrelsens beslut från 2023, vilket innebär att det kommer att krävas en byggnadsfri zon på minst 30 meter från vägområdet. Utöver denna 30 meters skyddszon finns även andra rekommenderade skyddsavstånd beroende på markanvändning och typ av verksamhet, vilket kan påverka placeringen av t.ex. byggnader med personalintensiv verksamhet inom planområdet. Områdets läge vid väg 55 kan även föranleda att utredningar behöver tas fram (bullerutredning, riskutredning mm.) i samband med planprocessen.

Utformning: Områdets synliga läge från riksväg 55 innebär att platsen skulle fungera som en slags entré till Örsundsbro för de som kommer via väg 55 från nordost, i riktning från Uppsala. Ny bebyggelsestruktur ska studeras gällande utbredning, höjd och gestaltning. Därför kan det bli aktuellt att använda sig av särskilda utformningsbestämmelser och lämpliga höjdbestämmelser för att skapa ett gott intryck till tätorten. Här kan även grönytor mot riksväg 55 vara ett viktigt inslag.

Närhet till föreslagen bostadsutveckling: I det pågående arbetet med ÖP2040 pekas fastigheten Salnecke 1:10 ut för nybyggnation av bostäder på två ytor längs Uppsalavägens södra sida (ytorna Ö-2 och Ö-3 i samrådsförslaget). Det finns även ett beslut om positivt planbesked från mars 2018 för bostäder på den aktuella fastigheten. Vid en etablering av ett nytt verksamhetsområde på fastigheten Salnecke 1:97 är det viktigt att anpassa planeringen av området utifrån den önskade utvecklingen av bostäder vid den närliggande fastigheten Salnecke 1:10. Det är viktigt att processerna kan synkas för att kunna åstadkomma en sammanhängande utveckling av norra Örsundsbro/Salnecke, särskilt gällande infrastruktur.

Trafikfrågor: Busshållplatsernas lokalisering behöver förbättras, infarter och utfarter till och från verksamhetsområdet behöver synkas med framtida lägen för busshållplatser, och gång- och cykelväg behöver anordnas till området. De planerade utvecklingsprojekten längs Uppsalavägen (det aktuella verksamhetsområdet samt nya bostadsområdet på Salnecke 1:10) medför även ett ökat behov av gång- och cykelväg vid Uppsalavägen. Hur anordnandet av GC-vägen ska finansieras är en fråga som också behöver utredas vidare, och lämpligen bör det bli en medfinansieringsfråga mellan exploateringsprojekten. Det är även av stor vikt att skapa möjligheter att ta sig till området till fots eller med cykel på ett fungerande sätt utan att behöva använda bilvägarna.

Utflyttning av verksamheter i Örsundsbro: Om den beskrivna ÖP-strategin att flytta verksamheter från centrala Örsundsbro till Salnecke 1:97 ska kunna bli verklighet behöver kommunen arbeta strategiskt – annars finns en risk att området tas i anspråk av nya etableringar utan att lämna utrymme för den önskade utflyttningen av existerande centrala verksamheter. Att optimera utflyttningspotentialen är i väldigt liten grad en planfråga. Detaljplaneringens verktygslåda är väldigt begränsad och därför krävs det en större kommunal insats i denna fråga i samband med planprocessen.

Planprocessen föreslås hanteras med standardförfarande och bedöms kunna påbörjas under andra halvåret 2025 och vara färdigt för antagande under andra halvåret 2027.

Ekonomiska konsekvenser

Beslut enligt förslag innebär att resurser i form av arbetstid läggs på att utreda frågan. Kostnaderna för utredning och planläggning kommer att regleras i avtal och därmed bekostas av exploatören/markägaren. Utbyggnad av vatten- och avlopp kommer att innebära kommunala investeringar. Utbyggnad av eventuell kommunal gata och övrig allmän platsmark som krävs för planens genomförande kommer att bekostas av exploatören, vilket kommer att regleras i ett exploateringsavtal. Kommunen kommer att ansvara för driften av allmänna platser där kommunen är huvudman.

Sociala och 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

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-08-26
Ansökan om planbesked

Yasaman Ghanavi
Enhetschef detaljplan
Enköpings kommun

Martin Eriksson
Planarkitekt
Enköpings kommun

Beslutet skickas till:

detaljplan@enkoping.se
Sökande, för kännedom