



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Martin Eriksson
martin.eriksson@enkoping.se

Kommunstyrelsens plan-, mark- och
exploateringsutskott

Detaljplan för Vappa 2:7–9, Tabastlund – nytt beslut om planbesked efter återremiss

Förslag till utskottets beslut

Kommunen är inte beredd att lämna positivt planbesked.

Ärendet



Cirkeln markerar fastigheternas läge i Enköping.

Bakgrund

Vid Plex-utskottets sammanträde den 11 oktober 2023 presenterade samhällsbyggnadsförvaltningen den aktuella ansökan om planbesked med bedömningen att utskottet bör avvakta med att lämna positivt planbesked. Utskottet fattade ett beslut om att återremittera ärendet, efter att ett yrkande gjordes med följande motivering: "Återremiss yrkas med syfte att utveckla förslaget så att utskottet kan fatta ett positivt beslut om planbesked" (PLEX 2023-10-11 §71).

Det aktuella ärendet handlar om att fastighetsägaren vill möjliggöra omkring 90 bostäder på fastigheterna Vappa 2:7, 2:8 och 2:9 med en blandning av flerbostadshus och småhus. På platsen bedrivs idag ett åkeri som har planer på att flytta. Fastigheternas yta är cirka 1,1 hektar. Marken är i sin helhet ianspråktagen

för verksamhetslokaler samt garage och utgörs av hårdgjorda ytor. Närmast Kungsgatan i fastigheternas norra del föreslås tre punkthus i sex våningar med totalt cirka 69 lägenheter. Närmast Thedde Jensens gata i fastigheternas södra del föreslås cirka 18 småhus med tillhörande tomtmark, 130–160 m², som önskas uppföras som kedjehus eller fristående hus.

För de aktuella fastigheterna finns ingen gällande detaljplan. Marken har länge använts för bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkeri. Fastigheterna Vappa 2:7–9 utgör ett så kallat MIFO-objekt. Området är beläget mellan Thedde Jensens gata och Kungsgatan. Fastigheterna gränsar mot jordbruksmark i väst och mot Gröngarns bostadsområde i öst. Läget är relativt centralt i Enköping, med cirka 2 kilometer till Stora Torget. Närmsta busshållplats finns på Fotbollsgatan, cirka 100 meter från fastigheterna, och trafikeras av busslinje 22. Busshållplats som trafikeras av fler busslinjer finns vid Enköpings lasarett, cirka 500 meter från fastigheterna.

Ärendets beredning

Inför Plex-utskottets sammanträde den 11 oktober bereddades ärendet först inom samhällsbyggnadsförvaltningens beredningsgrupp för tidiga skeden, då synpunkter på förslaget hämtades in utifrån de verksamheternas olika kompetensområden. Därefter skickades ärendet på remiss i den så kallade startmötesgruppen med representanter från kommunens samtliga förvaltningar där flera synpunkter inhämtades och sammanvägdes. Efter Plex-utskottets beslut om att återremittera ärendet den 11 oktober lyftes det på nytt i samhällsbyggnadsförvaltningens beredningsgrupp, med utgångspunkt att samla in relevant underlag inför ett eventuellt beslut om positivt planbesked. De nya synpunkterna har därefter sammanställts av planavdelningen som gjort den sammanvägda bedömningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning



Fastigheternas läge i FÖP2040 med teckenförklaring. Streckad blå linje visar det föreslagna planområdets gränser.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är fortsatt att förorda ett avslag på ansökan, men efter beslutet om återremiss fattades den 11 oktober har samhällsbyggnadsförvaltningen berett ärendet för att ta fram viktiga faktorer som behöver finnas med i processens tidiga skede och som behöver omhändertas inför en eventuell planprocess. Förvaltningen har identifierat ett antal frågor som behöver lösas, både inför en planprocess samt under själva planprocessen. Frågorna är följande:

Koppling till Vappa-området i FÖP2040: Vid ett beslut om positivt planbesked för den aktuella ansökan bör det centrala medskicket inför planprocessen vara att förslaget till bostadsbebyggelsen i Tabastlund måste kunna fungera tillsammans med det planerade bostadsområdet Vappa, som pekas ut i den fördjupade översiktsplanen. Inom projektet för Tabastlund behöver möjligheter skapas för att på ett välfungerande sätt koppla samman ytan med det större Vappa-området – genom bl.a. sammanhängande utformning och infrastruktur. De aktuella fastigheterna är lokaliserade i direkt anslutning till Vappa-området, och vad som planeras i Tabastlund blir på så sätt det prejudicerande startskottet för bostadsbyggandet i Vappa. Tabastlund blir därför mycket tätt sammankopplat samt beroende av FÖP-området Vappa och bör planeras därefter. Även om Tabastlund inte ingår i den ovan nämnda FÖP-ytan, så påverkar ett genomförande av förslaget till bostadsbebyggelse i Tabastlund till viss del förutsättningarna för hela Vappa-området t.ex. genom behov av teknisk försörjning, VA, infrastruktur mm. I den fördjupade översiktsplanen finns ett antal riktlinjer för planering av Vappa-området. Flera av dessa faktorer kan även anses vara mycket relevanta för en planprocess i Tabastlund. Några av de riktlinjer som tagits fram är bland annat att marken kan behöva saneras innan den bebyggs, att nya gröna gång- och cykelvägsstråk ska planeras för att binda samman området med närliggande befintliga bostads- och naturområden, att dagvatten behöver hanteras i ett större sammanhang där även befintliga dikens näringsläckage tas om hand, samt att en bullerutredning behöver tas fram vid planläggning av området. Om Tabastlund blir det första projektet inom Vappa-bostadsutvecklingen och dessa riktlinjer inte följs, så kan det riskera leda till att hela Vappa-området planeras utifrån andra förutsättningar än det som beslutats om i den fördjupade översiktsplanen.

Skyddsplanteringar: De aktuella fastigheternas lokalisering med angränsande jordbruksmark innebär att avståndet mellan åker och framtida byggrätter för bostäder behöver anpassas genom att spara en zon avsedd för skyddsplanteringar mot åkermarken. Detta bör göras för att säkerställa ett fortsatt effektivt brukande av åkermarken, för att möjliggöra bättre förutsättningar för dagvattenhantering, för att samla damm från jordbruket mm. Skyddsplanteringar är ett typiskt gestaltningsmässigt inslag för området och närliggande bostadsområden och tillför även upplevelsevärden som följer områdets karaktär. För att undvika de negativa effekterna av att placera bostäder i direkt anslutning till aktivt brukad åkermark krävs det att en sådan skyddszon skall uppgå till minst 20 meter i bredd. En sådan zon av skyddsplanteringar innebär att ytan för bostäder inte kan bli lika stor som i de skisser som bifogats i ansökan om planbesked.

Antal bostäder, gårdsyta och parkering: Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att 90 bostäder inte är ett realistiskt antal bostäder för denna

begränsade yta, bland annat utifrån plan- och bygglagens krav på friyta och parkering, samt för att skydds-zonen ska kunna få plats inom fastigheterna. Antalet bostäder kommer sannolikt att behöva minskas för att alla förutsättningar ska kunna tillgodoses. En eventuell planprocess behöver utreda huruvida de föreslagna småhusen behöver tas bort eller om andra lösningar kan tillämpas för att på ett bättre sätt placera bostäderna inom fastigheterna. Förvaltningen bedömer att flerbostadshus är det komplement som skulle kunna tillföra nya värden till området. Kraven på antalet parkeringar för bostäder enligt kommunens parkeringsnorm ska också följas.

Dagvattenhantering: Gröngarn är ett område som har och länge har haft problem kopplade till dagvattenhanteringen och drabbas frekvent av översvämningar. Kommunen har en "innestående skuld" med otillräckliga åtgärder för dagvattenhanteringen i bostadsområdet. Denna situation gör att dagvattenhanteringen bör hanteras i ett större sammanhang för hela området och inte enbart inom de aktuella fastigheterna. Detta är som tidigare nämnt en av riktlinjerna i FÖP2040 för planering av Vappa-området. En zon av skyddsplanteringar med minst 20 meters bredd skulle kunna bidra till att minska de negativa effekterna för dagvatten som skulle följa av ett ökat bostadsbyggande i området.

Vatten och avlopp: Delar av planområdet ligger i dagsläget utanför vatten- och avloppsverksamhetsområdets gränser. Om en planprocess skulle inledas behöver verksamhetsområdet utökas, vilket kräver ett politiskt beslut från kommunfullmäktige. Även om fastigheterna till stor del redan ligger inom verksamhetsområdet innebär en exploatering enligt ansökan ett ökat behov av vatten/avlopp jämfört med vad befintlig verksamhet använder. Det råder även kapacitetsbrist i spillvattenledningarna nedströms, vilket kommer att kräva åtgärder i befintligt ledningsnät för att klara exploateringen. Ett positivt beslut om planbesked kräver därför även att resurser behöver läggas på en utbyggnad av VA-nätet.

Miljö: Fastigheterna har identifierats som ett så kallat MIFO-objekt, på grund av åkeriet som bedrivits på platsen och de potentiella föroreningar som en sådan verksamhet kan medföra. Inga prover har tagits, men Länsstyrelsens preliminära riskbedömning klassificerar MIFO-objektet till Klass 3, "måttlig risk". Detta behöver utredas närmre under en planprocess för att identifiera och åtgärda eventuella föroreningar. Därför kommer en miljöteknisk markundersökning att krävas för att säkerställa att området kan vara fritt från föroreningar inför planerad byggnation av bostäder.

Trafik: I ansökan föreslås två vägar in till det nya bostadsområdet: en från Thedde Jensens gata och en från Kungsgatan. Samhällsbyggnadsförvaltningens trafik- och mobilitetsenhet har analyserat förslaget utifrån trafikperspektivet och bedömer att en alternativ trafiklösning med enbart en anslutningsväg från Kungsgatan är att föredra framför vad som presenteras i ansökan. Detta är lämpligare ur trafiksäkerhetsperspektiv, särskilt eftersom den föreslagna anslutningen från Thedde Jensens gata ligger vid en kurva nära en befintlig korsning vid Fotbollsgatan. En annan fråga som måste hanteras i en eventuell planprocess är

bristen gång- och cykelvägar, både inom planområdet och i närområdet. GC-vägar behöver anordnas på Thedde Jensens västra sida och längs med Kungsgatan. Inom planområdet kan Thedde Jensens cykelväg och Kungsgatans cykelväg kopplas samman, vilket skulle bidra till en förbättrad framkomlighet för fotgängare och cyklister. Kostnaden för anläggning av nya gång- och cykelvägar skall läggas på exploatören.

Trädalléer: Längs både Thedde Jensens gata och Kungsgatan finns biotopskyddade trädalléer av ask och lönn som bör bevaras med hänsyn till de många positiva värden som alléer bidrar med. Alléer utgör livsmiljö för ett stort antal arter, rödlistade insekter och lavar, svampar och mossor, samt häcknings- och viloplatser för fåglar och fladdermöss. De är också miljöskapande och estetiskt värdefulla. Om träd behöver tas ned i samband med t.ex. anläggning av en ny infartsväg kommer dispens att krävas från Länsstyrelsen, med anledning av miljöbalkens generella biotopskydd för alléer. I ett sådant fall behöver en eventuell planprocess studera förutsättningarna för att ersätta träden med nya träd i ett annat läge, alternativt genomföra andra kompensationsåtgärder som ofta är kopplade till en sådan dispens.

Angränsande fastigheter: Öster om det aktuella planområdet finns en kommunalägd yta på cirka 3000 m². Denna icke-detaljplanlagda yta fyller idag ingen särskild funktion i området. Om en planprocess för Vappa 2:7–9 påbörjas är det lämpligt att även titta närmre på denna angränsande yta, för att utreda om marken eventuellt kan användas för att på ett bättre sätt få ihop ekvationen med antalet bostäder, gårdsyta, skyddsplanteringar mm. inom detta projektets ramar. Om ytan är bäst lämpad att användas för bostadsändamål eller för t.ex. park bör utredas under planprocessen. Om ytan lämnas kvar kan det bli svårt att på sikt hitta en lämplig användning av marken, eftersom ytan är relativt svårexploaterad på grund av dess lokalisering och ringa storlek. Det skulle även vara positivt för projektet om delar av det geografiska Vappa-området i FÖP2040 kunde inkorporeras i en eventuell bostadsutveckling i Tabastlund. Att utöka detta projekt till en större geografisk yta skulle kunna möjliggöra en bättre hushållning med marken. Då skulle en 20 meters skyddszon med planteringar inte innebära ett lika stort bortfall av kvadratmeter bygggrätt. Möjligheterna att genomföra en sådan utökning av projektet behöver isåfall utredas närmre under planprocessen om en sådan inleds.

Plan- och föravtal: Vid ett positivt planbesked ska kommunens kostnader för planprocessen, utredningar och förprojekteringar regleras i planavtal och föravtal med motparten innan planprocessen fortskrider.

Om dessa faktorer kan omhändertas så skulle en framtida detaljplanprocess få bättre förutsättningar att uppnå ett mer framgångsrikt resultat ur många viktiga perspektiv. Samhällsbyggnadsförvaltningen ser dock fortfarande risker med förslaget, vilka redovisades för i föregående beslut. Bedömningen grundade sig bland annat i att projektet saknar stöd i den gällande fördjupade översiktsplanen, att kommunen redan i dagsläget har en mycket god planberedskap med många påbörjade bostadsutvecklingsprojekt i centrumnära lägen, att ett avsteg från FÖP2040 med 90 bostäder inte kan motiveras ur bostadsförsörjningsperspektiv, att

pågående projekt bör slutföras innan nya påbörjas, samt de VA-faktorer som även lyfts i denna tjänsteskrivelse. Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att ett ändrat ändamål på platsen är positivt på sikt, men att en planprocess i dagsläget skulle bli mycket komplicerad på grund av det större strategiska sammanhanget, de problematiska förutsättningarna på platsen och de anpassningar som detta kräver. Om Plex-utskottet trots detta gör bedömningen att positivt planbesked bör lämnas så kan de aspekter som nu har belysts i tjänsteskrivelsen tas med tidigt i processen för att säkerställa en god samhällsplanering.

I och med att ändringen inte har stöd i det utpekade ändamålet i den fördjupade översiktsplanen bedöms en planprocess behöva hanteras med ett utökat förfarande. Vid ett positivt beslut om planbesked bedöms planarbetet kunna påbörjas första halvåret 2025 och vara färdigt första halvåret 2027.

Ekonomiska konsekvenser

Om Plex-utskottet beslutar att ge positivt planbesked innebär det att kommunala 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. Åtgärder kopplade till dagvattenhanteringen på Gröngarn kan även innebära kommunala kostnader. 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.

Beslut enligt förvaltningens förslag medför inga nya kommunala investeringar.

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 2024-02-01

Yasaman Ghanavi
Enhetschef detaljplan
Enköpings kommun

Martin Eriksson
Planarkitekt
Enköpings kommun

Beslutet skickas till:

Sökande, för kännedom
detaljplan@enkoping.se, för åtgärd