

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Domagoj Lovas
0171-62 52 75
domagoj.lovass@enkoping.se

Kommunstyrelsens plan-, mark- och
exploateringsutskott

Detaljplan för Villberga- Mälby 1:10 m.fl., Annelunds gård – beslut om granskning

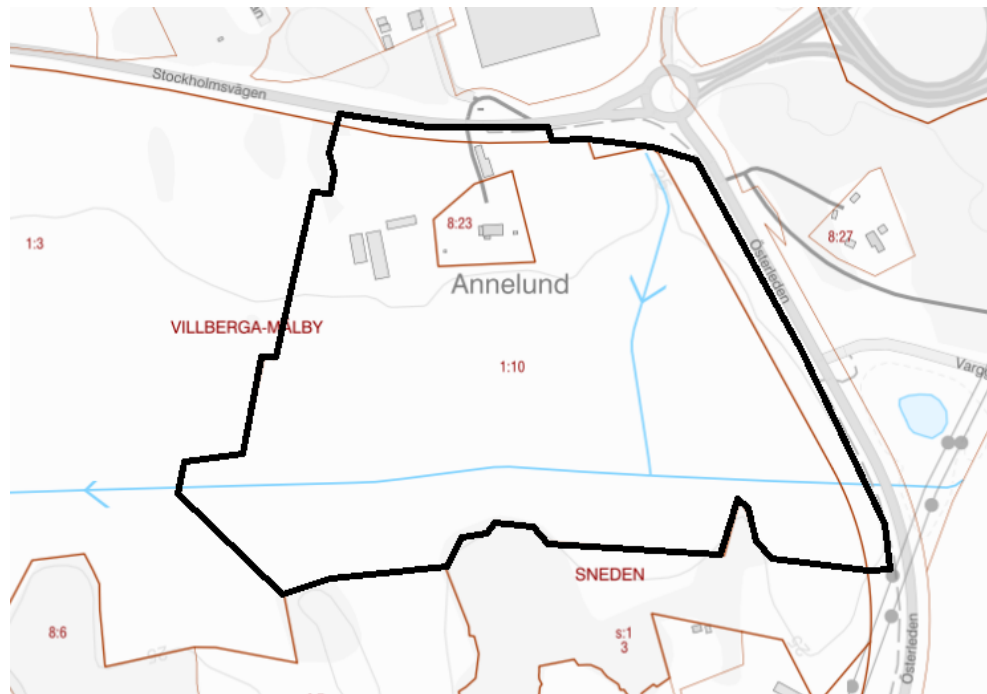
Förslag till utskottets beslut

1. Detaljplanen för Villberga- Mälby 1:10 m.fl. skickas på granskning

Ärendet

Bakgrund

Sökanden fick positivt planbesked i PLEX 2018-08-30 §69 för att pröva möjligheterna att exploatera del av Annelundsområdet för en ny företagsby. Enligt ansökan önskas hotell och restaurang förläggas till Annelunds gård och området i övrigt föreslås planläggas för verksamheter, service och handel.



Området saknar idag detaljplan men ingår i ett större exploateringsområde som har i fördjupad översiktsplan för Enköpings stad (FÖP) från 2018 utpekats för blandad bebyggelse vilket ger stöd för önskad markanvändning. Enligt FÖP är det

aktuella området avsett främst för bostäder med inslag av verksamheter som bör främst lokaliseras i kantzonen mot befintligt verksamhetsområde för att agera bullerskydd. Utöver detta anger FÖP en rad andra planeringsprinciper som vägledning inför kommande planering, bland annat:

- Området ses som en entré till staden. Särskilda krav kan komma att ställas på utformningen av den bebyggelse som gränsar mot vägen.
- Området ska utformas med hänsyn till fornlämningarna i området.
- Ytor för fördröjning och rening av dagvatten behöver avsättas, bland annat i anslutning till befintliga diket.
- Inom grönstråk bör möjligheten att gå och cykla utvecklas för att koppla ihop området med centrum.

Ärendets beredning

Med avsikt att säkerställa att planeringsprinciper från FÖP följs och tillämpas i den mån det är möjligt med hänsyn till planens syfte och fysiska förutsättningar har tjänstemän från planavdelningen tillsammans med tjänstemän från avdelningen för allmän plats och VA-avdelningen i nära samarbete med exploatör aktivt bidragit till utformning av planförslaget.

Tjänstemän från miljö- och byggnadsförvaltningen har tillsammans med tjänstemän från samhällsbyggnadsförvaltningen gjort en undersökning av betydande miljöpåverkan och samrått den med Länsstyrelsen i Uppsala län. Länsstyrelsen har liksom kommunen funnit att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § miljöbalken samt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Under arbetets gång och innan detaljplanen skickades på samråd har det genomförts ett antal utredningar med avsikt att belysa eventuella begränsningar och förutsättningar för föreslagen exploatering. Frågor som har undersökts var arkeologi, dag- och bakgrundsvatten samt trafik och parkering. Med de i handlingarna redovisade aspekterna beslutade kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott vid sammanträde 2022-12-15 att sända rubricerad detaljplan för samråd. Detaljplanen har varit utsänd för samråd mellan 30 januari 2023 och 26 februari 2023. Under samrådstiden har 16 yttranden inkommit till kommunen varav 4 utan erinran.

Med anledning av inkomna synpunkter har kommunen tillsammans med exploatören analyserat alla relevanta aspekter och justerat planförslaget. Det har gjorts i flera omgångar genom ett kontinuerligt samarbete mellan exploatören och alla berörda delar av kommunens organisation (främst strategisk planering samt VA och allmän plats). Justerat planförslag har tillsammans med inkomna synpunkter granskats av konsulter med avsikt att uppdatera redan framtagna utredningar utifrån de nya förutsättningarna och föreslå nödvändiga planåtgärder.

Med anledning av inkomna synpunkter har exploatören och kommunen anlitat även nya konsulter för att utreda en del andra frågor som inte har undersökts innan planen skickades på samråd men vars behov har uppmärksammats i inkomna synpunkter. Därför har det utöver ovannämnda utredningar efter plansamråd även tagits fram:

- översiktlig geoteknisk undersökning - för att utreda möjligheter för omplacering av diket samt konsekvenser för kommande bebyggelse,
- översiktlig markmiljöundersökning - för att utreda om det finns föroreningar som skulle påverka hantering av överskottsmassor,
- trafikbullerutredning - för att utreda om och i vilken utsträckning bebyggelse inom området kan agera bullerskydd för kommande bostadsbebyggelse enligt FÖP:en samt hur mycket trafiken inom området kan påverka kommande bostadsbebyggelse,
- utredning om hantering av Annelund-Hagalunds diknings-och-dagvattenavledningsföretag med avsikt att utreda gällande förhållanden mellan olika deltagare i företaget och föreslå kommande avveckling av diknings- och dagvattenavledningsföretag. Detta eftersom diknings- och dagvattenavledningsföretag tappat syfte när planområdet exploateras för verksamheter. Den utredningen ska tillsammans med kompletterande kunskapsunderlag som samma konsult håller på att ta fram (Q1-2024) användas som underlag för nödvändig juridisk process hos relevant myndighet.

Med avsikt att hantera förslag till omplacering av diket och kunna genomföra nödvändig juridisk process som krävs för det innan planen kan antas har kommunen anlitat en konsult som tillsammans med konsulten som hanterar avveckling av Annelund-Hagalunds diknings- och dagvattenavledningsföretag håller på att ta fram kunskaps- och beslutsunderlag för det. Under Q1-2024 avses initiera de separata juridiska processerna genom att skicka båda underlagen till berörda myndigheter för beslut. Hur de frågorna ska hanteras och hur tidplan för de processerna ska se ut beror på kommunens preliminära bedömning som ska göras med stöd av konsulter samt utifrån myndigheternas egna bedömningar. Genomförd granskning av planförslaget är viktigt steg i de processerna framför allt för Länsstyrelsen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att under planprocessen efter genomfört plansamråd har alla relevanta aspekter utretts på ett tillfredställande sätt. Med de i handlingarna redovisade aspekter bedöms planförslag kunna skickas på granskning.

Ekonomiska konsekvenser

Själva planprocessens ekonomi är reglerad genom ett planavtal med exploatör där denne står för kommunens kostnader för framtagande av ny detaljplan. Ett beslut om granskning innebär ingen kostnad utanför detta avtal.

Sociala och miljömässiga konsekvenser

Sociala och miljömässiga konsekvenser är centrala i fysisk planering. Relevanta utredningar av dessa frågor görs inom ramen för planprocessen och redovisas i planhandlingarna. Ett beslut om att skicka på granskning innebär att detta remitteras för synpunkter.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2024-01-03

Planbeskrivning daterad 2024-01-03

Plankarta daterad 2024-01-03

Patrik Holm
Chef strategisk planering
Enköpings kommun

Domagoj Lovas
Planarkitekt
Enköpings kommun

Beslutet skickas till:

Enligt remisslista