



Handläggare

Domagoj Lovas

Planarkitekt

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för Villberga-Mälby 1:10 m.fl. (före detta del av Villberga- Mälby 1:3 och Stenvreten 8:23), Annelunds gård

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutar att:

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

Beskrivning av ärendet

Sökande fick ett 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 det befintliga diket.
- Inom grönstråk bör möjligheten att gå och cykla utvecklas för att koppla ihop området med centrum.

Enligt planförslaget omfattar planområdet ett ungefär 16 ha stort område strax sydväst om korsningen Stockholmsvägen/Österleden varav drygt 10 ha planläggs som kvartersmark för kontor, handel, tillfällig vistelse och olika typer av verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Resten av området planläggs som allmän platsmark avsedd för trafik och natur med fokus på omhändertagande av dag- och bakgrundsvatten. För att säkerställa lämplig utformning av området i linje med ovan nämnda planeringsprinciper förses detaljplan med planbestämmelser som reglerar även bebyggandets omfattning, placering, utformning samt markens anordnande.

Ärendets beredning

Planförslaget har mellan 2022 och 2025 utvecklats i nära samarbete mellan kommunens tjänstemän och exploatören. Under perioden har det tagits fram en rad tekniska utredningar med avsikt att belysa alla relevanta aspekter som kan påverka markens framtida användning som verksamhetsmark.

För att kommunen ska få in synpunkter har detaljplanen varit utsänd för samråd mellan 30 januari 2023 – 26 februari 2023. Under samrådstiden har 16 yttranden inkommit till kommunen varav 4 utan erinran. Kommunen har bearbetat planförslaget med anledning av inkomna synpunkter. På uppmantran av Länsstyrelsen har kommunen efter genomfört samråd ändrat planförfarandet från standardförfarande till utökat planförfarande. Detta för att undgå att detaljplanen upphävs på formaliafel vid ett eventuellt överklagande, om domstolen inte delar kommunens bedömning.

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott har vid sitt sammanträde 2024-01-16 beslutat att sända justerad detaljplan för granskning. Detaljplanen har varit utsänd för granskning under tiden 25 januari 2024 – 25 februari 2024. Under granskningstiden har 18 yttranden inkommit till kommunen varav 11 utan erinran.

I och med att planområdet är idag låglänt åkermark har kommunen i samverkan med exploatören beställt en förprojektering av VA-system inklusive omhändertagande av dag- och bakgrundsvatten samt höjdsättning av både kvartersmark och allmän platsmark. Detta för att säkerställa att planförslaget blir genomförbart ur ett VA-perspektiv. Med anledning av förslag från förprojektering, uppdaterad dagvattenutredning samt inkomna synpunkter har kommunen bearbetat planförslaget.

Eftersom planområdet delvis omfattat markavvattningsföretag Annelund-Enköping samt Annelund-Hagalunds diknings- och dagvattenavledningsföretag har kommunen under sommaren 2024 skickat en ansökan till mark- och miljödomstolen om begäran om upphörande av Annelund-Hagalunds diknings- och dagvattenavledningsföretag av år 1993. Mark- och miljödomstolen har i sin dom (mål nr M 5603–24) daterad 2024-11-07 godkänt enligt 7 kap. 18 § lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet att Annelund-Hagalunds diknings- och dagvattenavledningsföretag av år 1993 (C0273) ska upphöra.

En annan viktig förutsättning för en effektiv exploatering av marken inom planområdet var behovet av omgrävning av befintliga diken. För att få till en förändring har kommunen med stöd av externa konsulter under planprocessen skickat anmälan om vattenverksamhet till Länsstyrelsen i Uppsala län. Länsstyrelsen har i sitt beslut från 2024-12-12 dnr. 7042–2024 beslutat om att omgrävning av vattendrag på fastighet Villberga–Mälby 1:10 i Enköping kommun kan genomföras under förutsättning att det utförs enligt anmälan och i övrigt lämnade uppgifter samt att de försiktighetsmått som anges i Länsstyrelsens beslut följs.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Med hänsyn till att ändringarna i planförslaget är större än redaktionella ändringar som enligt plan- och bygglagen får göras mellan granskning och antagande föreslås uppdaterat planförslag skickas på en förnyad granskning. Detta för att ge alla de som har lämnat synpunkter under granskningstiden möjlighet att se hur deras synpunkter har bemötts.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att alla relevanta aspekter har utretts på ett tillfredställande sätt under planprocessen efter genomförd granskning. Med de i handlingarna redovisade aspekter bedöms planförslag kunna skickas på en förnyad granskning.

Ekonomiska konsekvenser

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

Utöver nedlagd arbetstid för framtagande av detaljplanen tillkommer kostnader för förprojektering av VA-system och nedlagd arbetstid inom tillhörande projektgrupp. Kostnad för utredningen och nedlagd tid av kommunala tjänstepersoner inom projektgruppen bekostas av exploatören, verksamheten Mark- och exploatering har tecknat föravtal med exploatören som ger kommunen kostnadstäckning för utgifterna. Inför ett antagande av detaljplan ska exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören och godkännas i samband med planens antagande. Exploateringsavtalet ersätter föravtalet och reglerar kostnader i samband med utbyggnad av allmän plats inom planområdet.

Sociala eller miljömässiga konsekvenser

Med hänsyn till planens syfte och planområdets läge i Enköpings tätort bedöms sociala konsekvenser av detaljplanens genomförande för närområdet och samhället i stort som ganska små.

Beslutsunderlag

Följande handlingar har legat till grund för beslutet:

- Tjänsteskrivelse daterad 2025-05-02
- Planbeskrivning daterad 2025-04-25
- Plankarta daterad 2025-04-25
- Utlåtande daterat 2025-04-22

Ansvariga tjänstepersoner

Tjänsteskrivelsen är fastställd av följande:

- Hannu Högberg, tillförordnad förvaltningschef
- Yasaman Ghanavi, enhetschef detaljplanering

Sändlista

Beslutet skickas till:

- Mark- och exploatering, för kännedom
- Exploatören, för kännedom