



Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningen
Amanda Andersson
Planarkitekt

amanda.andersson.a@enkoping.se

PM: Underlag till beslut om planbesked

Bakgrund

En ansökan om planbesked har kommit in till kommunen från Kilenkryssat gällande fastigheten Fiskvik 3:8 som är planlagd för bostäder, industri och kontor. Enligt ansökan har det noterats att nuvarande kvartersmark i den gällande planen är starkt begränsad av de allmänna gatorna inkluderat de prickade ytorna i gällande detaljplan. Detaljplanen har reglerat relativt småskaliga exploateringsytor som enligt sökande är svår att bebygga för de målgrupper som är intresserade av att etablera sig inom fastigheten. Med anledning av detta önskar Kilenkryssat att nuvarande detaljplan ändras så att större byggnationer är möjlig samt att de användningsområden som det inte finns efterfrågan på tas bort.

Nuvarande detaljplan, detaljplan 1038, vann laga kraft 1992 men har inte genomförts i sin helhet.



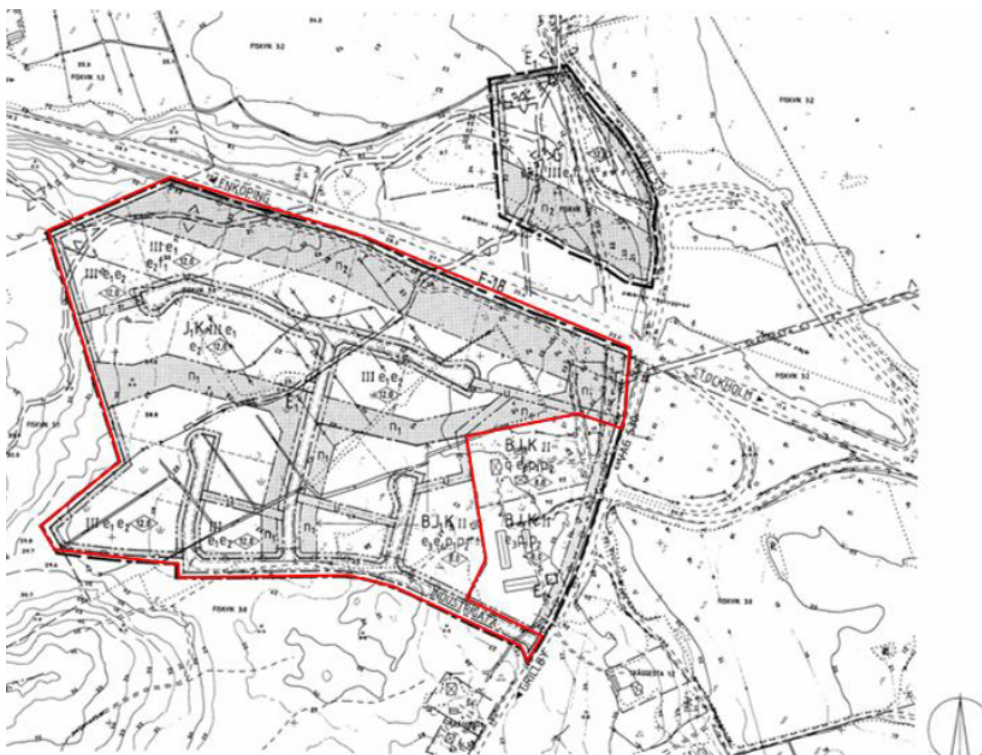
Blå polygon markerar fastighetens läge norr om Grillby.

Gällande planer

Detaljplan

Gällande detaljplan för aktuellt område är Dpl 1038 som vann laga kraft 1992. Detaljplanen möjliggör för bostäder, bensinstation, hotell, industri och lager. Aktuell del av planansökan omfattas endast av bostäder, industri och lager, dvs den södra delen av gällande plan. I gällande detaljplan är det en förutsättning att en arkeologisk undersökning innan planen genomförs.

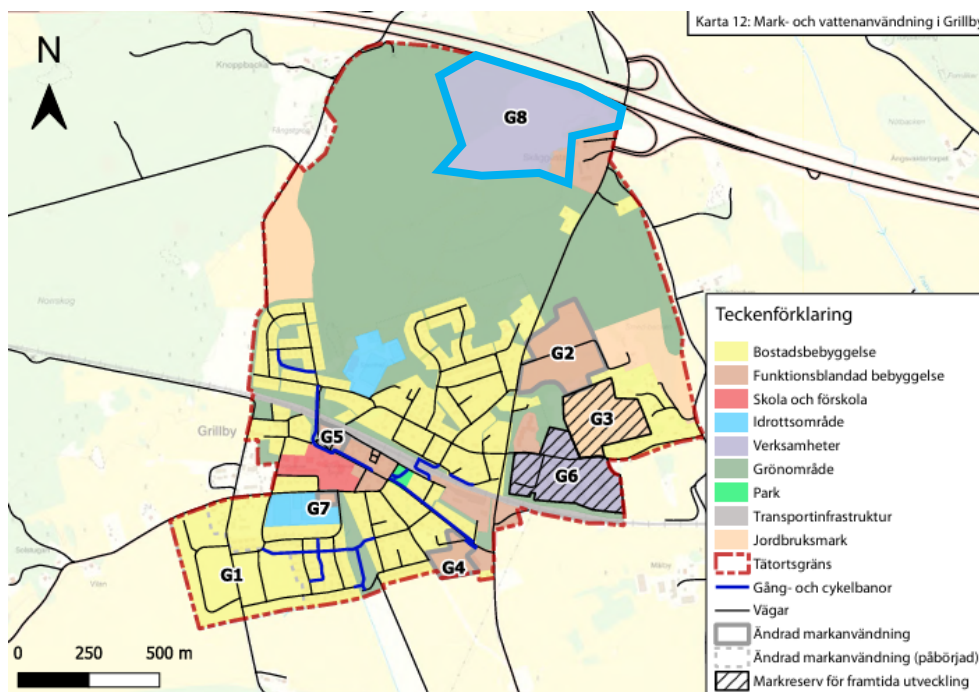
Detaljplanen har planbestämmelser som anger att största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean, högsta byggnadshöjd 8 till 12 meter samt att minsta tomtstorlek är 3000 kvm.



Bilden visar aktuell del av gällande detaljplan som är berörd.

Översiktsplan

I översiktsplanen är området utpekad som ett verksamhetsområde där det rekommenderas att en ny detaljplan tas fram innan marken bebyggs. Vidare lyfte översiktsplanen att det vid utveckling av området behöver säkra gång- och cykelvägar tillkomma så att det finns alternativa färdmedel till bil för områdets arbetsplatser samt för att området ligger i mycket nära anslutning till Grillby tätort.



Utdrag ur översiktsplanen. Aktuellt område är markerat med blå polygon.

Andra förutsättningar

Den aktuella ytan är cirka 20,9 hektar stor och består till största del av glacial lera och sandig morän. Inom området finns inga MIFO-objekt och det finns inte heller något som tyder på att det förekommer markföroreningar inom området idag.

Planområdet är omringat av olika typer av fornlämningar, vilket innebär att det kan finnas fornlämningar inom aktuellt område också. Det råder en osäkerhet om det har genomförts en arkeologisk undersökning efter att gällande plan vann laga kraft. I planprocessen är det därför viktigt att en arkeologisk undersökning genomförs i ett tidigt skede.

Kommunen äger marken direkt söder om området (Grillby 3:33>1) som i gällande detaljplan är utpekad som en anslutningsväg till aktuellt område men är inte utbyggd. Området ligger i nära anslutning till busshållplats Skäggesta som trafikeras av UL:s busslinje 223 (Skolsta-Grillby-Boglösa-Enköping) med en turtäthet på 30-60 minuter i vardera riktningen.



Flygfoto taget år 2014 i riktning mot Stockholm. Aktuellt område är markerat med en röd ellips.



Karta som visar hur området ser ut idag.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Fastigheten är redan detaljplanelagd för bostäder, industri, lager och kontor. I kommunens översiktsplan för 2040 är fastigheten utpekad som ett nytt verksamhetsområde, och det innebär att den tänkta exploateringen enligt inkommen ansökan om planbesked har stöd i översiktsplanen, och är förenligt med markanvändningen i gällande detaljplan. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att lämpligheten av de föreslagna förändringarna i planansökan kan prövas inom ramen för en detaljplaneprocess. Däremot bedömer förvaltningen att förändringarna är så omfattande att de inte kan hanteras genom ändring av detaljplan (ÄDP), utan en ny detaljplan, som skapar förutsättningar för ett nytt verksamhetsområde med utgångspunkt i verksamheternas behov, ska tas fram. Bedömningen grundar sig bland annat på att de ändringar som föreslås i planansökan är omfattande, och handlar bland annat om att ett flertal gator föreslås övergå från allmän platsmark till kvartersmark. Lämpligheten av en sådan

förändring, som kan påverka såväl allmänna som enskilda intressen, bedöms bäst kunna prövas inom ramen för en ny detaljplaneprocess och inte genom en ändring av detaljplan (ÄDP). Enligt plan- och bygglagen (PBL) kan ändring av detaljplan främst användas för mindre justeringar, exempelvis av byggrätter eller markanvändning i mindre omfattning.

Genom att ta fram en ny detaljplan får kommunen dessutom möjlighet att bättre anpassa planläggningen efter platsens planeringsförutsättningar och befintliga natur- och kulturhistoriska värden, samt säkerställa att exploateringen av fastigheten uppfyller dagens regelverk avseende hantering av dagvatten och skyfall, naturvärden och skyddade arter, risker kopplade till farligt godstransporter samt arkeologi.

Förvaltningens bedömning är att en ny detaljplan ska tas fram genom ett standardförfarande samt kan inledas Q1-Q2 2027 med ett antagande Q1 2029.

Nedan finns ett antal identifierade frågor som behöver hanteras under planprocessens gång:

VA-frågor:

Området ligger utanför kommunalt VA-verksamhetsområde. Det finns överföringsledning mellan Skolsta och Grillby som har en oklar kapacitet. Inför genomförande av planen behöver det tas fram en VA-utredning kring behovet av en utbyggnad av VA-verksamhetsområdet till fastigheten. Ledningsrätter kan komma att bli aktuella.

Dagvatten:

Enligt skyfallskartor finns det ingen risk för översvämning inom området. Ytor för dagvatten och andra dagvattenlösningar kommer att krävas i samband med att ett nytt verksamhetsområde med hårdgjorda ytor etableras på platsen. Riskerna behöver hanteras i planprocessen och det kommer att krävas en dagvattenutredning och skyfallsanalys för att få till en robust och hållbar dagvattenhantering inom området.

Huvudmannaskap:

Kommunen behöver landa i vilket huvudmannaskap, enskilt eller kommunalt, som ska finnas inom området – främst gällande gator, men även för dagvattenhantering och grönytor. Kilenkrysset föreslår i sin ansökan att de gröna ytor som presenteras i ansökan ska stå under en

gemensamhetsanläggning. Både frågan om huvudmannaskap och gemensamhetsanläggning behöver utredas under planprocessen.

E18:

Planområdet ligger i nära anslutning till E18 vilket är en transportled för farligt gods. Vägen är ett riksintresse eftersom det är en väg av stor regional och även nationell betydelse. Utefter E18 gäller utökat 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. Planområdets läge vid E18 kan medföra att utredningar behöver som trafikbuller och risk tas fram i samband med planprocessen.

Trafikfrågor:

Trafikverket är väghållare till flertalet av vägarna som ligger i anslutning till planområdet. Under planprocessen behöver en trafikutredning tas fram för att kunna beräkna ökad trafikmängd som kan genereras med ett eventuellt genomförande av detaljplanen.

Området ligger i nära anslutning till busshållplats Skäggesta som trafikeras av UL:s busslinje 223 (Skolsta-Grillby-Boglösa-Enköping) med en turtäthet på 30-60 minuter i vardera riktningen. Möjligen kan busslinjen dras om så att den åker in via verksamhetsområdet. Det är däremot något som behöver utredas tillsammans med UL under planprocessen. Då Trafikverket står som väghållare för Länsvägen är det viktigt att trafikutredningen utreder möjligheten till trygga vägövergångar till och från busshållplatsernas lägen.

Arkeologi:

Eftersom området är omringat av flertalet olika fornlämningar är det en förutsättning att det inom planområdet genomförs en arkeologisk undersökning. Detta är något som förordas även i gällande detaljplan.

Trygghet/social hållbarhet:

I och med att det planeras för ett verksamhetsområde vilket innebär att det främst kommer vara aktivitet under dagtid behöver planen säkerställa en trygg miljö under dygnets flera timmar och helger. Det är

av stor vikt att de ytor som är tänkta för allmänt nyttjande är utformade på ett tryggt och överblickbart sätt. Detta då planområdet ligger i nära anslutning till kommunens elljusspår i Grillby, vilket kan leda till att området blir aktivt även efter dagtid och under helger. I Verksamheten för strategisk planerings trygghetsverktyg, som är synkat med Stiftelsen Tryggare Sveriges handbok BoTryggt2040, bedöms följande riktlinjer vara relevanta för projektet:

- 107 Gång- och cykelstråk
- 108 Utryckningsvägar
- 110 Flyktvägar
- 112 Vistelseytor
- 306 Hållplatser
- 308 Privat och offentligt
- 404 Offentliga platser
- 408 Trygga parkeringar
- 501 Belysning

I trygghetsverktyget följs varje riktlinje upp kontinuerligt under planprocessen och kommer att vara en del av planbeskrivningen.

Naturvärdesinventering:

Under planprocessen behöver en naturvärdesinventering tas fram i kommunens regi då det inte finns något dokumentation på naturvärden idag. Naturvärdesinventeringar ska rutinmässigt tas fram i samband med planering av exploatering av naturmark utom där det uppenbart saknas naturvärden.

Frågor som förvaltningen bedömer ska utredas i planprocessen är bland annat:

- VA- och dagvattenfrågor (bör hanteras i ett tidigt skede)
- Huvudmannaskap (bör hanteras i ett tidigt skede)
- Arkeologisk undersökning
- Trafikutredning
- Naturvärdesinventering
- Risk kopplad till E18