



Handläggare

Amanda Andersson

Planarkitekt

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för Fiskvik 3:8

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutar att:

1. Positivt planbesked lämnas för att pröva möjligheten att upprätta ny detaljplan för Fiskvik 3:8.
2. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för Fiskvik 3:8.

Beskrivning av ärendet

En ansökan om planbesked har kommit in till kommunen från Kilenkryset 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 för fastigheten är starkt begränsad av de allmänna gatorna inklusive de prickade ytorna. Detaljplanen har reglerat relativt småskaliga exploateringsytor som enligt sökande är svåra att bebygga för de målgrupper som är intresserade av att etablera sig inom fastigheten. Med anledning av detta önskar Kilenkryset att nuvarande detaljplan ändras så att större byggnationer är möjliga 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.

Ärendets beredning

Under beredningen har synpunkter hämtats in från den så kallade startmötesgruppen med representanter från kommunens samtliga förvaltningar. Den sammanvägda bedömningen har sedan gjorts av planavdelningen.

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. 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. En ny detaljplan som skapar förutsättningar för ett nytt verksamhetsområde med utgångspunkt i verksamheternas behov behöver 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. Enligt plan- och bygglagen 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 kvartal 1 - kvartal 2 2027 med ett antagande kvartal 1 2029.

Det finns ett antal identifierade frågor som behöver hanteras under planprocessens gång. Dessa beskrivs mer utförligt i bilagan "PM: Underlag till beslut om planbesked":

- VA- och dagvattenfrågor (bör hanteras i ett tidigt skede)
- huvudmannaskap (bör hanteras i ett tidigt skede)
- arkeologiskundersökning
- trafikutredning
- naturvärdesinventering
- risk kopplad till E18

Ekonomiska konsekvenser

Beslut enligt förslag innebär att resurser i form av att arbetstid läggs på att utreda frågan. Kostnaderna för utredning och planläggning kommer att regleras i planavtal 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 eller 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

Följande handlingar har legat till grund för beslutet:

- tjänsteskrivelse, 2026-09-17
- PM underlag till beslut om planbesked, 2026-09-17
- ansökan om planbesked, 2026-05-28

Ansvariga tjänstepersoner

Tjänsteskrivelsen är fastställd av följande:

- Carl Arnö, förvaltningschef miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
- Yasaman Ghanavi, enhetschef detaljplanering

Sändlista

Beslutet skickas till:

- sökande, för kännedom