



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Karin Komstadius
0171-62 52 67
karin.komstadius@enkoping.se

Kommunstyrelsens plan-, mark- och
exploateringsutskott

Detaljplan för Grillby 73:26

Förslag till utskottets beslut

Positivt planbesked lämnas för att pröva möjligheten att upprätta ny detaljplan.

Ärendet

Bakgrund

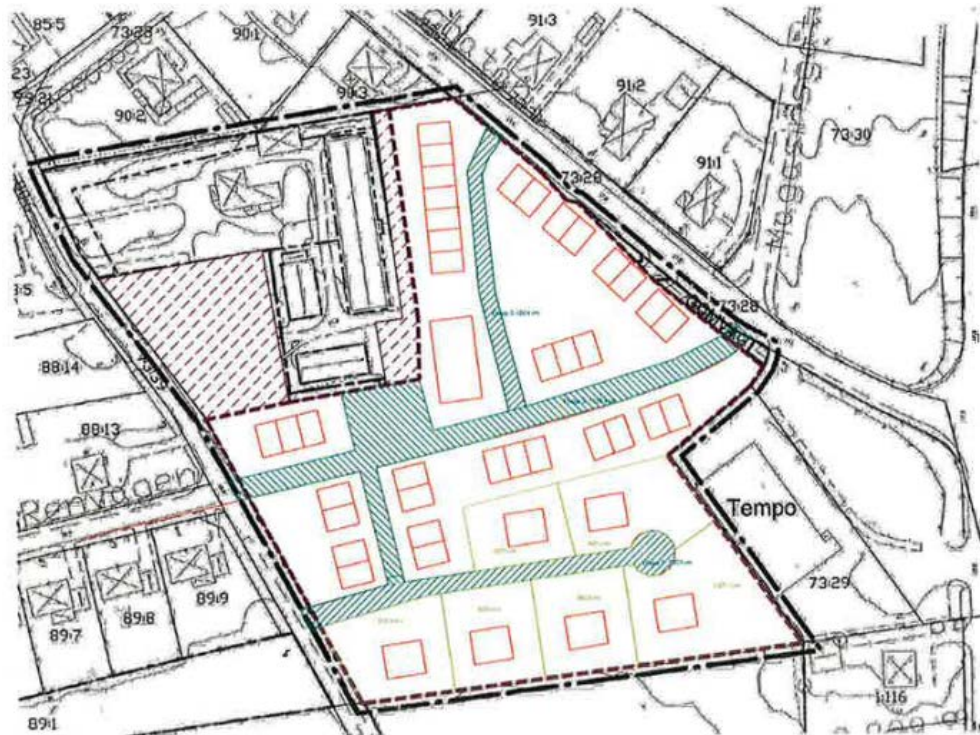


Kartbilden är ett utdrag ur Enakartan som visar var i Grillby fastigheten Grillby 73:26 är belägen.

Equator fastighetsutveckling AB ansöker om planbesked för del av fastigheten Grillby 73:26. Företaget har en överenskommelse med markägaren om att i samverkan utveckla del av fastigheten med bostadsbebyggelse.

Grillby 73:26 är en jordbruksfastighet med gårdscentra och tillhörande åkermark. Fastigheten är belägen intill Stora Vägen i Grillby, mellan sammanhängande tätortsbebyggelse och Tempo-butiken.

I ansökan anges att önskad inriktning är blandade bostadsformer, det vill säga villor, radhus, parhus och mindre flerbostadshus. I ansökan beskrivs en möjlig exploatering innehållande ett femtiotal bostäder om totalt cirka 6000 kvm BTA. Den befintliga gårdsbebyggelsen föreslås kvarstå i en egen fastighet.



Tidig idéskiss över Grillby 73:26 som bifogade ansökan om planbesked.

För Grillby 73:46 gäller stadsplan 1001 från 1963. Fastigheten är huvudsakligen planlagd för lantbruksändamål. Byggrätten är koncentrerad till befintliga byggnader och stora delar av fastigheten är "prickad", dvs får inte bebyggas. Största delen av fastigheten utgörs idag av åkermark.



Bild från augusti 2021 som visar del av den aktuella fastighetens åkermark . Till höger skimtar uthus som hör till fastigheten och till vänster syns villabebyggelse längs Kyrkvägen och Renvägen.

Kommunen beslutade 2008 att påbörja en planprocess med syfte att möjliggöra bostadsbebyggelse (i stort sett motsvarande nu inkomna ansökan), efter en ansökan från fastighetsägaren. Planarbete påbörjades men lades ned innan samråd på grund av ändrade omständigheter för fastighetsägaren.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts genom att synpunkter har hämtats in från berörda tjänstepersoner i den så kallade startmötesgruppen med representanter från kommunens samtliga förvaltningar. Den sammanvägda bedömningen har sedan gjorts av plan- och exploateringsavdelningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förvaltningens bedömning är att platsen det ändamål som föreslås i ansökan är en lämplig utveckling av fastigheten. Läget i anslutning till sammanhängande tätortsbebyggelse, kommersiell service, kollektivtrafik och skola bedöms ge goda förutsättningar för ny bostadsbebyggelse.

För Grillby gäller en fördjupad översiktsplan från 1992. Del av det nu aktuella området ligger i denna delvis inom område utpekade för ny bostadsbebyggelse. Övriga delar ligger huvudsakligen inom område som i FÖP:ens markanvändningskarta pekades ut för större park, grönstråk eller annat särskilt värdefullt naturområde utifrån dåvarande idé om ett sammanhängande inramande grönområde längs med hela ortens södra sida.



Utdrag ur markanvändningskarta, FÖP Grillby från 1992. Den del av Grillby 73:26 som föreslås för ny bebyggelse har markerats med blå linje.

Planen bedöms ha delvis stöd i gällande översiktsplan. Kommunen har inlett arbetet med att ta fram ett samrådsförslag för ny översiktsplan för Enköpings kommun. Denna kommer innehålla särskilda fördjupningskapitel för sex av kommunens kransorter, bland andra Grillby. Fördjupningskapitlet kommer ersätta nu gällande fördjupad översiktsplan. Grillby 73:26 är aktuell för utpekande för bostäder i den nya översiktsplanen.

Området består idag till största delen av jordbruksmark. Enligt miljöbalkens 3 kap 4 § får jordbruksmark bara tas i anspråk för väsentligt samhällsintresse och när inga alternativa platser ur allmän synpunkt på tillfredsställande sätt kan tillgodose behovet. I en planprocess behöver därför kunna visas och motiveras att så är fallet. I kommunens arbete med att ta fram en ny översiktsplan med tätortskapitel kommer denna diskussion att föras gällande de områden som pekas ut för exploatering. I översiktsplanearbetet tas ett helhetsgrepp om de behov som finns för ortens utveckling, vad som är av väsentligt samhällsintresse och var de möjliga alternativa platserna för möta behoven finns. Översiktsplanearbetet blir därför en avgörande grund för planarbetet i det här fallet. Av det skälet behöver planprocessen för Grillby 73:26 avvakta att översiktsplanen åtminstone varit på ett samråd och att det är tydligt att översiktsplanen också i granskningen kommer att ge stöd för detaljplanen.

Under planprocessen skall lämplig omfattning av byggrätt studeras. Inriktningen mot blandad småhusbebyggelse av den typ som beskrivs i ansökan bedöms vara lämplig huvudinriktning för platsen. Men exakta förhållanden och omfattning av slutlig BTA studeras och avgörs under planprocessen.

Infrastrukturmässigt är läget också bra, området kan nyttja befintliga system och bidra med kompletteringar som ökar tillgängligheten, tex för intilliggande

villabebyggelse längs Renvägen och Kyrkvägen med flera mot Tempo och hållplats för kollektivtrafik.

Störningar och risker kopplat till siloanläggning, passerande trafik (vägtrafikbuller) och Tempo med fläktar och drivmedelförsäljning behöver utredas så att möjligheten att erhålla goda förutsättningar för bostadsbebyggelse på platsen kan säkerställas.

Genom området går idag flera kommunala VA-ledningar. Dessa kommer åtminstone delvis att behöva omlokaliseras och detta behöver då kunna bäras ekonomiskt av exploateringen.

En dagvattenutredning behöver tas fram för planområdet och denna skall visa vilka dagvattenmängder som kan väntas uppstå inom området och hur de ska tas om hand i enlighet med kommunens dagvattenpolicy och dagvattenplan. Under beredning av ärendet lyftes av VA-avdelningen att området är låglänt och att vatten ibland blir stående vid kraftiga regn.

Området är beläget mellan den kommunala, smala, bostadsgatan Kyrkvägen och den lite större statliga Storgatan. Kyrkvägen är av sådan karaktär att det inte är lämpligt att tillföra några större nya trafikmängder. Lämpligen bör anslutning till det nya området (åtminstone huvudsakligen) ske via Storgatan. Eftersom denna är statlig behöver dialog tidigt föras med trafikverket angående anslutning till vägen och det är troligt att Trafikverket då kommer vilja hålla antalet infarter nere.

För att det nya området skall bli integrerat med omgivningen är gång- och cykelvägnätet en faktor. I samband med planprocess behöver detta tittas på med en utzoomad blick för att se till att det nya området på ett bra sätt hänger samman med omgivningen. Gång- och cykelvägar kan med fördel integreras med grönområden och gröna stråk och på så vis få bredare användningsområde och fler positiva effekter. Möjligheten att hitta sådana effekter bör studeras inom ramen för planprocessen i det här fallet.

- Kapacitetsmodellering för VA-nätet. Möjlighet att flytta befintliga VA-ledningar.

Ekonomiska konsekvenser

Beslut enligt förslag innebär att resurser i form av arbetstid läggs på att utreda frågan. Kostnaderna för utredning och planläggning kommer att regleras i planavtal och därmed bekostas av sökanden/fastighetsägaren.

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 2022-05-23

Patrik Holm
Plan- och exploateringschef
Enköpings kommun

Karin Komstadius
Planarkitekt
Enköpings kommun

Beslutet skickas till:

Sökande