



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Martin Eriksson
martin.eriksson@enkoping.se

Kommunstyrelsens plan-, mark- och
exploateringsutskott

Detaljplan för Vappa 2:7–9, Tabastlund – beslut om planbesked

Förslag till utskottets beslut

Kommunen är inte beredd att lämna positivt planbesked.

Ärendet



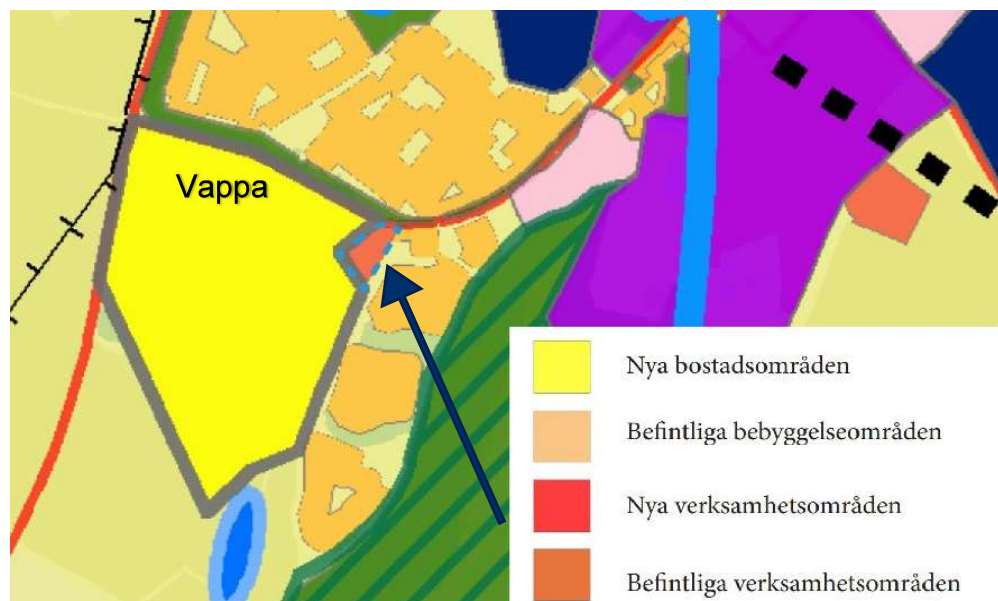
Cirkeln markerar fastigheternas läge i Enköping.

Bakgrund

Fastighetsägaren till Vappa 2:7, 2:8 och 2:9 ansöker om planbesked för att möjliggöra flerbostadshus och småhus i Tabastlund. På platsen bedrivs idag ett åkeri som ska flytta eftersom hyresavtalet snart löper ut. Fastigheternas yta är cirka 1,1 hektar. Marken är i sin helhet ianspråktagen för verksamhetslokaler samt garage och utgörs av hårdgjorda ytor. Närmast Kungsgatan vid fastigheternas norra del föreslås tre punkthus i sex våningar med totalt cirka 69 lägenheter. Parkering föreslås i anslutning till entréerna samt på hårdgjorda parkeringsytor mellan husen. Varje lägenhet ska enligt förslaget ha tillgång till balkong. Enligt ansökan ska så kallad "mobility management" tillämpas. Närmast Thedde Jensens gata vid fastigheternas södra del föreslås småhusbebyggelse med tillhörande

tomtmark, 130–160 m². Cirka 18 småhus föreslås även inom fastigheternas södra delar och dessa önskas uppföras som kedjehus eller som fristående hus. Ytor för två parkeringar planeras för varje småhustomt. Småhusen föreslås uppföras med träfasad och solceller på taken. I förslaget ingår även grönytor, bland annat med friytor avsedda för lek och rekreation, kvartersodlingar, samt ytor avsedda för dagvattenhantering.

För de aktuella fastigheterna finns ingen gällande detaljplan. Marken har länge använts för bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkeri. Fastigheterna Vappa 2:7–9 utgör ett så kallat MIFO-objekt. Området är beläget mellan Thedde Jensens gata och Kungsgatan. Fastigheterna gränsar mot jordbruksmark i väst och mot Gröngarns bostadsområde i öst. Läget är relativt centralt i Enköping, med cirka 2 kilometer till Stora Torget. Detta innebär en god tillgång till kollektivtrafik samt centrums utbud av service. Närmsta busshållplats finns på Fotbollsgatan, cirka 100 meter från fastigheterna, och trafikeras av buslinje 22. Busshållplats som trafikeras av fler buslinjer finns vid Enköpings lasarett, cirka 500 meter från fastigheterna.



Fastigheternas läge i FÖP2040 med teckenförklaring. Streckad blå linje visar det föreslagna planområdets gränser.



Bifogade illustrationer ur ansökan om planbesked. Övre bilden visar en situationsplan och den nedre visar en volymskiss.

Ärendets beredning

Under beredningen har synpunkter hämtats in från den så kallade startmötesgruppen med representanter från kommunens samtliga förvaltningar. Ärendet skickades på remiss mellan 19:e april och 5:e maj. Under remisstiden inkom synpunkter från Trafik- och mobilitetsenheten, Park- och naturenheten, VA-avdelningen, Mark- och exploateringsavdelningen, Miljöavdelningen och Region Uppsala. Synpunkterna har tagits med i bedömningen av ärendet. Samhällsbyggnadsförvaltningen har också diskuterat den aktuella ansökan i beredningsgruppen för tidiga skeden. Den sammanvägda bedömningen har sedan gjorts av planavdelningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

De aktuella fastigheterna är utpekade för "befintlig verksamhet" i den fördjupade översiktsplanen för Enköpings stad. Fastigheterna Vappa 2:7–9 ingår alltså inte i det nya Vappa-bostadsområdet som pekas ut som en framtida utvecklingsriktning för staden i FÖP2040. Förslaget enligt ansökan bedöms således ha en markanvändning som saknar stöd i gällande FÖP, eftersom användningen "bostad" inte är förenlig med den utpekade markanvändningen "befintlig verksamhet".

Förslaget skulle innebära ett tillskott på cirka 90 bostäder i området Gröngarn. Utifrån aspekter som befintlig planberedskap och antalet pågående byggprojekt bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att ett genomförande av förslaget inte går att motivera utifrån bostadsförsörjningsperspektiv, och eftersom förslaget saknar stöd i den fördjupade översiktsplanen behöver ett sådant avsteg från FÖP2040 kunna motiveras av särskilda samhällsintressen. En av principerna i den fördjupade översiktsplanen är att slutföra pågående och planerade projekt innan nya projekt påbörjas. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer därför att Enköpings kommun bör avvakta med att genom ett positivt planbesked pröva det aktuella förslaget till dess att de prioriterade och pågående projekten kommit längre fram i processerna.

Ett annat viktigt perspektiv är vatten- och avloppsfrågorna. Förslaget ligger delvis inom VA-verksamhetsområdet. Vid ett genomförande av förslaget skulle verksamhetsområdet behöva utökas. Det råder kapacitetsbrist i spillvattenledningarna nedströms de aktuella fastigheterna. VA-avdelningen har en pågående kapacitetsutredning för Enköpings stad, och en eventuell utbyggnad av VA-nätet i det aktuella området skulle sannolikt ligga längre fram på tidshorisonten, enligt VA-avdelningens bedömning. Att påbörja större projekt som dessutom saknar stöd i FÖP2040 skapar också problem för den kommunala VA-planeringen, där ett förslag likt detta skulle kunna försvåra utbyggnaden. För att bättre kunna prioritera utbyggnaden av VA-nätet behöver kapacitetsutredningen lämpligen färdigställas innan nya större stadsutvecklingsprojekt påbörjas, särskilt med tanke på skalan av de övriga prioriterade stadsutvecklingsprojekten.

Samtidigt finns flera positiva aspekter med förslaget. Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att det är ett lämpligt ianspråktagande av mark att omvandla redan hårdgjorda ytor som tidigare använts för verksamheter till

det nya ändamålet bostäder. På många sätt är detta fördelaktigt jämfört med att ta jungfrulig mark i anspråk vid bostadsbyggande. Förslaget är även förenligt med FÖP-principerna om förtätning. Flerbostadshus skulle kunna utgöra ett bra komplement till beståndet i det befintliga närliggande bostadsområdet Gröngarn, som främst utgörs av villor. Även inom det önskade planområdet erbjuds blandade bostadstyper, då både lägenheter och småhus föreslås inom fastigheterna. Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att det är en god idé att på sikt använda den aktuella platsen för exempelvis bostadsändamål, men eventuellt med en annan utformning.

Att förslaget inte har stöd i den aktuella FÖP2040 är en avgörande faktor för samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut. Detta i kombination med den situation som kommunen befinner sig i just nu, med en mycket god befintlig planberedskap i centrumnära lägen, ett stort antal påbörjade stadsutvecklingsprojekt, ett osäkert läge gällande VA-kapaciteten, samt behovet av ett större grepp kring utbyggnaden av utpekade nya bostadsområden i den fördjupade översiktsplanen, leder till att ett avsteg från FÖP2040 blir svårt att motivera. Vid en eventuell framtida revidering av den fördjupade översiktsplanen skulle däremot det aktuella området kunna bli föremål för en annan markanvändning än vad det är utpekade som i nuvarande FÖP2040.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser därför att det mest rimliga beslutet i detta läge är att inte lämna positivt planbesked. Däremot kan förslaget enligt ansökan bli aktuellt längre fram i tiden, om den fördjupade översiktsplanen revideras, om planberedskapens förutsättningar har förändrats, om kommunen kommit längre med pågående och påbörjade planer, om VA-faktorerna har utretts och kan tillgodoses, och/eller om läget kring behovet av bostäder förändras. Till dess bör dock kommunen avvakta med att ge positivt planbesked till ansökan.

Ekonomiska konsekvenser

Beslut enligt förslag medför inga nya kommunala investeringar.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2023-09-25

Patrik Holm
Planchef
Enköpings kommun

Martin Eriksson
Planarkitekt
Enköpings kommun

Beslutet skickas till:

Sökande, för kännedom
detaljplan@enkoping.se, för åtgärd