



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

Kommunstyrelsens plan-, mark och  
exploateringsutskott

## Detaljplan för Gånsta 4:2

### Förslag till utskottets beslut

Kommunen är inte beredd att lämna positivt planbesked.

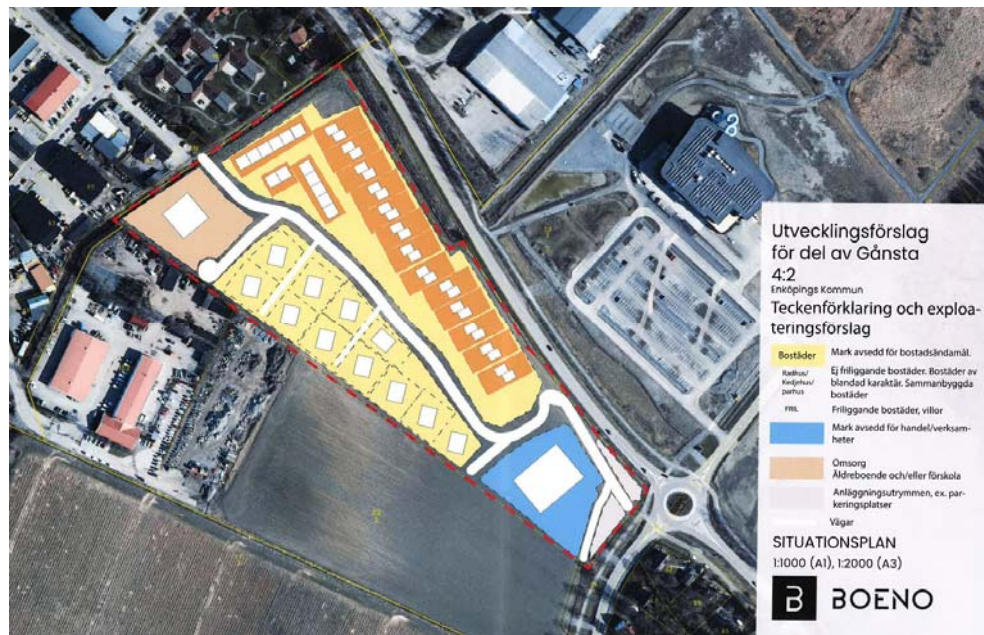
### Ärendet

#### Bakgrund



*Utdrag ur Enakartan som visar var den aktuella fastigheten är belägen, i anslutning till centrala Enköping.*

Företaget Boeno ansöker om planbesked för fastigheten Gånsta 4:2 (skifte 2), med syfte att utröna möjligheterna för att bebygga den med bland annat bostäder och handel. I ansökan illustreras den nya tänka bebyggelsen med radhus, parhus, villor och plats för omsorgsboende/förskola och handel/verksamheter.



Skiss ur ansökan om planbesked för Gånsta 4:2.

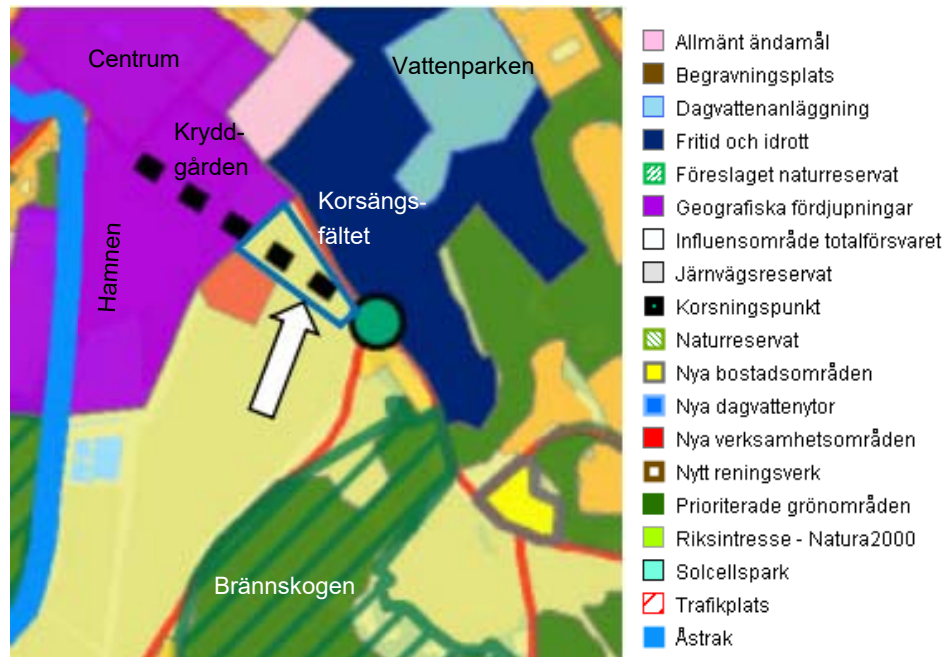
### Ärendets beredning

Ärendet har beretts genom startmötesförfarande där kommunens samtliga förvaltningar finns representerade och där berörda tjänstepersoner lämnat synpunkter som stöd för detaljplanegruppens helhetsbedömning av frågan.

### Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

#### Överensstämmelse med översiktsplanen

Fastigheten ligger inom det område som omfattas av den fördjupade översiktsplanen för Enköpings stad (FÖP). I FÖPens markanvändningskartan ligger fastigheten inom område av typen "öppen mark". En schematisk markering för ny väg (svart streckad linje i kartan ovan) markerar en eventuell framtida vägkoppling från cirkulationsplatsen vid korsningen med Bredsandsvägen mot Kryddgårdsområdet. FÖP2040 ger med andra ord inte stöd för någon ny markanvändning inom området vid sidan av en framtida vägförbindelse.



Utdrag ur markanvändningskartan för FÖP Enköpings stad. Gånsta 4:2 (skifte två) markerat med blå linje.

Fastigheten ligger inom FÖP-området och i markanvändningskartan inom område av typen "öppen mark". En schematisk markering för ny väg (svart streckad linje i kartan ovan) markerar en eventuell framtida vägkoppling från cirkulationsplatsen vid korsningen med Bredsandsvägen mot Kryddgårdens område. FÖP2040 ger med andra ord inte stöd för någon ny markanvändning inom området vid sidan av en framtida vägförbindelse.

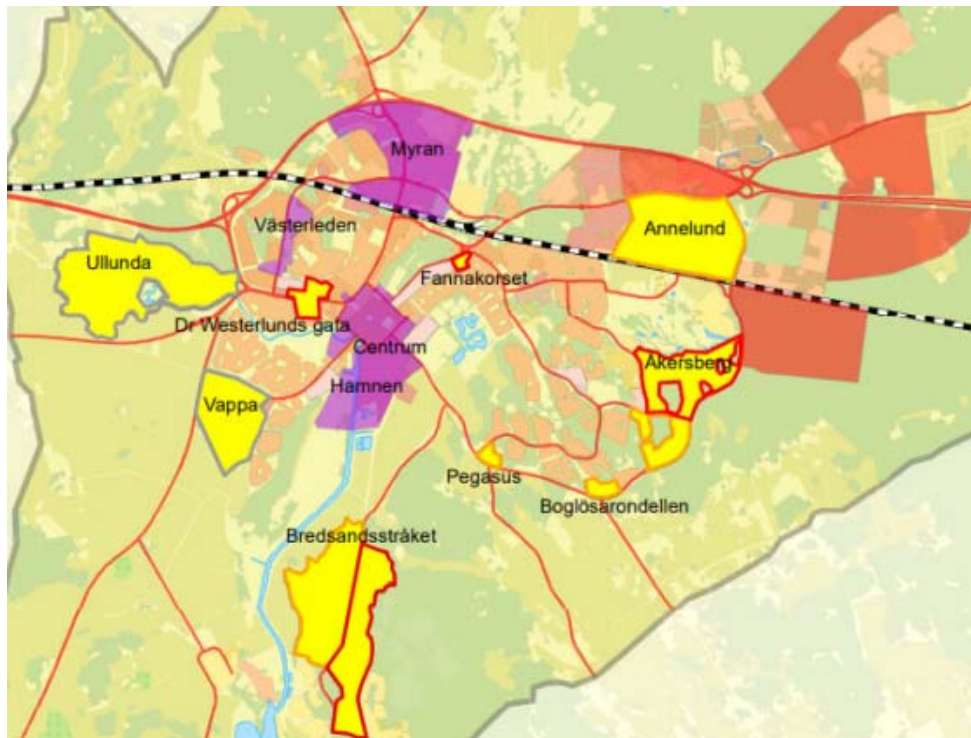
Fastigheten gränsar i väster mot Kryddgården som tillsammans med hamnområdet ingår i FÖPens geografiska fördjupningsområde för centrum. FÖPens inriktning för området innebär en framtida förtätning och omvandling mot ett större bostadsinnehåll inom Kryddgården och Hamnen.

#### Jordbruksmark

Fastigheten består av brukad jordbruksmark. Enligt miljöbalken 3 kap 4 § får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att ta annan mark i anspråk.

Bostäder utgör ett väsentligt samhällsintresse men för att jordbruksmark ska kunna tas i anspråk behöver alltså framgå tydligt att ingen annan plats finns att tillgå för ändamålet.

I den fördjupade översiktsplanen har lämpliga platser för tillkommande bostadsbebyggelse i Enköpings tätort pekats ut. Flera av de nya bostadsområdena (gula områden i kartan nedan) ligger helt eller delvis inom brukningsvärd åkermark. Översiktsplanen har genom sin genomlysning och koppling till befolkningsutvecklingen för staden visat på vilka platser staden skall växa för att möta det väsentliga samhällsintresset bostäder. De platser som i den fördjupade översiktsplanen pekats ut på jordbruksmark är alltså möjliga att bebygga.



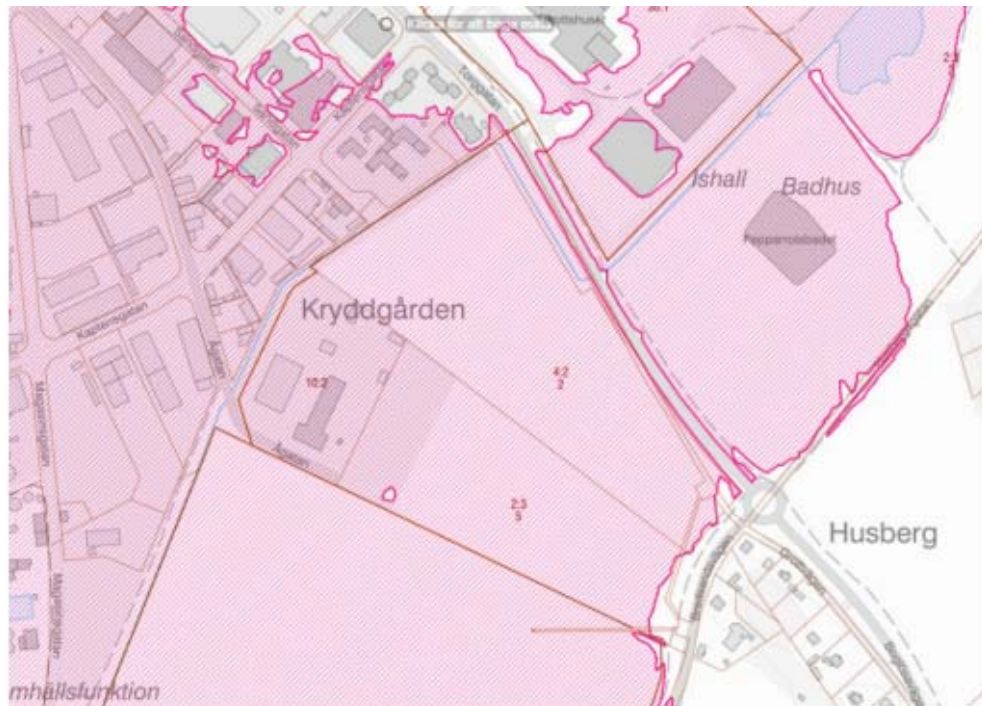
*Utdrag ur FÖP2040 som visar föreslagna bostadsområden i gult och geografiska fördjupningsområden i lila. Boglösa är det enda området utpekade för bostäder där detaljplanering för hela området är genomförd och genomförande (byggnation) nu pågår. I flera områden har programarbete eller detaljplanering inletts för delar av eller hela området. I ett par av områdena har ännu inget planeringsarbete påbörjats (Vappa, Ullunda och östra delen av Bredsandsstråket).*

Av de utpekade områdena i FÖPen är idag endast ett planlagt färdigt (Boglösarondellen). I ett flertal områden pågår antingen planering eller både planering och genomförande och i ett par områden har planeringsarbetet ännu inte initierats. Utifrån att i de FÖP utpekade mest lämpliga områden för bostadsförsörjningen i Enköpings stad ännu inte tagits i anspråk, går det inte att hävda att den fastighet som ansökan avser är den enda platsen att tillgodose behovet av det väsentliga samhällsintresset bostadsförsörjning på.

### Risk för översvämning

Området är låglänt och relativt flackt, höjden varierar mellan 1,7-2,3 m ö h. Genom området går Skvalbäcken (Korsängsdiket) som uppströms samlar upp dagvatten från stora delar av östra Enköping och leder det (delvis) via Korsängens vattenpark mot Enköpingsån.

Länsstyrelserna runt Mälaren har tillsammans tagit fram rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse vid Mälaren med hänsyn till risken för översvämning. Dessa innebär att ny sammanhållen bebyggelse samt samhällsfunktioner av betydande vikt behöver placeras ovan nivån 2,7 meter (RH2000). Enstaka byggnader av lägre värde bör placeras ovan nivån 1,5 meter.



Utdrag ur Ena-kartan med MSBs översvämningskartering, 2,7-metersnivån i rosa färg.

Områdets låglänthet och närhet till dagvattensystemet gör att området till viss del skulle kunna vara värdefullt som översvämningsyta då dagvattnet naturligt samlas där. Att använda lågpunkterna för dagvattenfördröjning är en tydlig inriktning i kommunens dagvattenplan. En framtida exploatering av området skulle kräva insatser för att motverka översvämningsrisken.

### Sammanvägd bedömning

Utifrån att den aktuella fastigheten utgörs av brukningsvärd jordbruksmark och att stöd för den föreslagna exploateringen inte finns i den fördjupade översiktsplanen bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att det inte är framkomligt att planlägga området för bostäder och handel. Först när kommunen tar fram en ny fördjupad

översiktsplan kan frågan om exploatering av området prövas på nytt. Utifrån dessa förutsättningar bedömer Samhällsbyggnadsförvaltningen att förutsättningar för att ge ett positivt planbesked i nuläget saknas.

Med tanke på läget i form av närheten till stadskärnan är det rimligt att frågan lyfts på nytt i samband med översyn av översiktsplanen. Hänsyn till områdets låglänthet och vad det innebär i fråga om översvämningsrisk och behov av fördröjning av dagvatten behöver då alltjämt vara en viktig utgångspunkt. För att klara riktlinjer om lägsta grundläggningsnivå och undvika översvämningsrisk kommer marken i det fall den skall exploateras sannolikt att behöva fyllas upp.

En framtida eventuell utveckling av Gånsta 4:2 behöver också ses i ett sammanhang med ett utvecklat Kryddgården och Hamnen, för att kunna utgöra en sammanhängande och genomtänkt årsring till den centrala staden. Att utvecklingen av Kryddgården kommer längre innan en eventuell planering av Gånsta 4:2 initieras, bidrar därmed till bättre förutsättningar att hantera utmaningarna.

#### ***Ekonomiska konsekvenser***

Beslutet bedöms inte medföra några ekonomiska konsekvenser för kommunen.

#### ***Sociala och miljömässiga konsekvenser***

Beslutet bedöms inte medföra några sociala eller miljömässiga konsekvenser för kommunen.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2022-08-26

Patrik Holm  
Plan- och exploateringschef  
Enköpings kommun

Karin Komstadius  
Planarkitekt  
Enköpings kommun

#### **Beslutet skickas till:**

Planavdelningen för åtgärd  
Sökande