

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen  
Mats Lundevaller  
070-211 07 53  
mats.lundevaller@sweco.se

Kommunstyrelsens plan-, mark- och  
exploateringsutskott

## **Inriktningsbeslut exploateringsprojekt del av Salnecke 1:10**

### **Ärendet**

#### **Bakgrund**

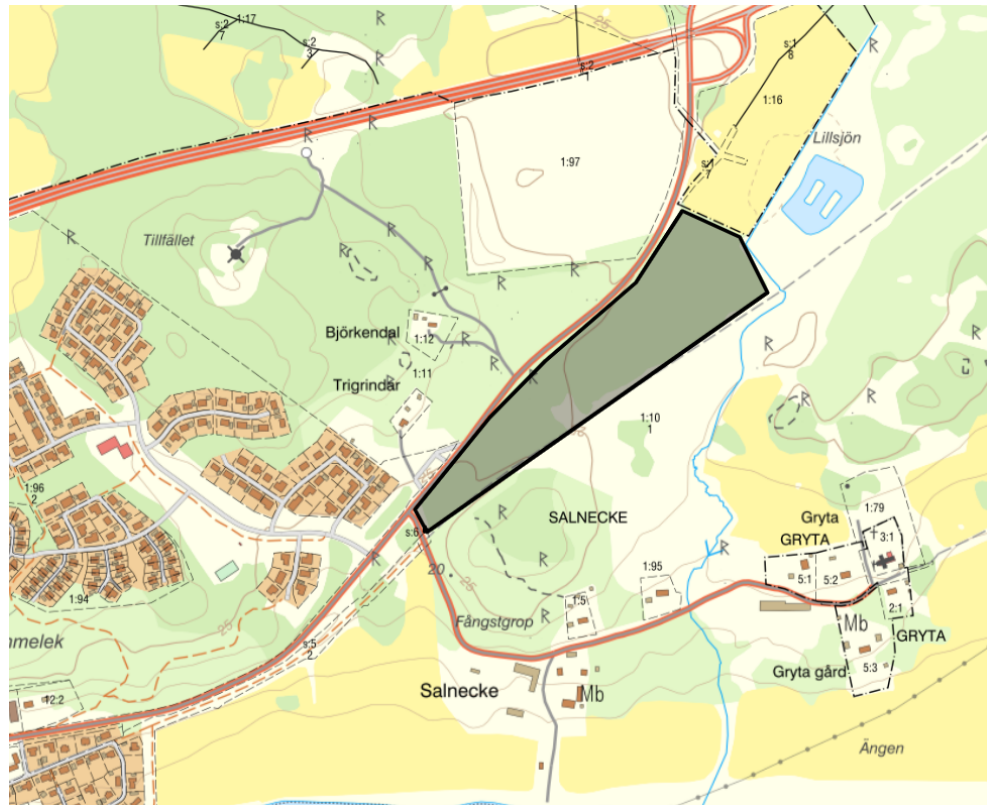
Området del av Salnecke 1:10 är ett ca 49000 kvm stort obebyggt område. Området är i ÖP 2040 utpekade som lämpligt för bebyggelse. 2018 beslutades om positivt planuppdrag för att ta fram en ny detaljplan för området.

Hela markområdet är privat ägt. Ett föravtal skall tecknas med fastighetsägaren som också är exploatören. Exploatören och kommunen ska tillsammans verka för att en ny detaljplan tas fram för området.

Tidplan för framtagande av den nya detaljplanen är med uppstart under Q2 2025. Markanvändningen i detaljplanen är huvudsakligen boende, vilket avser olika typer av mindre bostäder. I användningen ingår även verksamhet som kan komma att komplettera bostäderna med tex kontor, samhällsbyggnad (äldreboende), gym och parkering.

#### **Avgränsning**

Exploateringsprojektet del av Salnecke 1:10 är geografiskt avgränsat till del av fastigheten Salnecke 1:10. Området är ca 49 000 kvm och är lokaliserat ca 2 km norr om Örsundsbro och intill Uppsalavägen.



*Exploateringsområdet inom svarta markeringen.*

## Ägarförhållande

Fastigheten Salnecke 1:10 ägs av

Elisabeth Norman 3/4

Lars Norman 1/4

## Tidigare fattade beslut

- Beslut om planuppdrag 2018 (KS2017/716)

## Vision

*Salnecke 1:10 – Ett miljömässigt och klimatsmart boende*

Salnecke 1:10 ska bidra till en trygg social utformning med en låg klimatpåverkan och en biologisk mångfald.

Genom att där möjlighet finns till återbruk minska miljöpåverkan genom effektivare resursutnyttjande och användning av klimatsmarta energikällor.

## Effektmål

Effekten av projektet:

**Minskad miljöpåverkan:** För byggnader där möjlighet finns återbruk av material. Energieffektiva lösningar med t.ex. solceller.

**Ökad grönska:** Fastigheten får ej hårdgöras mer än nödvändigt för byggnader och anslutningar mot gata, ytor som ej hårdgörs ska innehålla grönska som bidrar till den biologiska mångfalden. Hårdgjorda ytor ska i största möjliga mån göras genomsläppliga.

**Innovation:** Projektet ska kunna bidra till innovation inom både mobilitet och hållbart byggande.

**Nollvision:** Projektet ska bidra till utvecklingen av området i enlighet med vision och mål i Klimatneutrala Enköping 2030. Både exploatör och kommun ska verka för att bidra till det övergripande effektmålet att utsläppen av växthusgaser i Enköping ska vara noll senast 2030. Ett sätt att bidra till detta är att projektet tar vägledning av hållbarhetsprogram- och stadsbyggnadsprinciper för t.ex. Myran.

### Hållbarhetsmål

Projektet ska bidra till kommunens övergripande effektmål om att utsläppen av växthusgaser i Enköping ska vara noll senast 2030.

Bland annat genom att:

- Antalet transporter minskar generellt genom närhet till bl.a. kollektivtrafik och gång och cykelvägar.
- Miljömässig byggande med fokus på klimatneutralitet.

### Produktmål

Exploateringsprojektet ska leverera:

- Laga kraftvunnen detaljplan.

Leveranserna ska bidra till och vara i linje med vision och effektmål för projektet.

### Utredningsbehov

Det finns behov av utredningar för detaljplanen bl.a. följande:

- Markmiljöundersökning
- Arkeologisk utredning
- Risk- och buller analys
- Dagvattenutredning
- Naturvärdesinventering
- Förprojektering utifrån förslaget till detaljplan.

Utredningarna avropas från ramavtal eller genom direktupphandling av kommunen.

### Organisation

Exploateringsprojektet är huvudprojekt och i huvudprojektet ingår delprojekt detaljplan.

Exploateringsprojektet drivs av verksamheten Mark- och exploatering.

Delprojekt detaljplan drivs av verksamheten Strategisk planering. Projektägare är enhetschef för detaljplanering.

### Tidplan

Uppstart av detaljplanen under Q2 2025. Granskning och antagande planeras till höst 2027.

### Exploateringsekonomi

I projektbudgeten ingår:

- Framtagande av detaljplan inklusive utredningar.
- Kommunala tjänstepersoners nedlagda tid i projektet.

Kostnaderna finansieras av exploatören.

### Bedömning av kostnader och intäkter

Prognos för intäkter och kostnader för exploateringsprojektet:

<b>Intäkter</b>	
<i>Exploateringsbidrag</i>	1,5 mkr
<b>Kostnader</b>	
<i>Detaljplan, utredningar, projektledning</i>	1,5 mkr

### Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kostnader för utredningar, detaljplan och projektledning finansieras av exploatören

Kostnader för detaljplan regleras genom plankostnadsavtal mellan Strategisk planering och exploatören.

### Avtal

Kommunen avser teckna föravtal med exploatören för reglering av ansvar och kostnader med målsättningen att bolaget och kommunen tillsammans ska verka för att en ny detaljplan tas fram för området.

## **Risker**

Risker under planera-fasen:

- **Ekonomi:** I de fall exploatörens betalningsförmåga uteblir, får kommunen inte täckning för nedlagda kostnader
- **Tid:** en försenad detaljplanprocess kan medföra ökade kostnader för projektet genom nedlagd tid, behov av kompletteringar etc.
- **Kvalité:** detaljplanen och byggnation ska bidra till måluppfyllnad för projektet. Kvalitetssäkring och uppföljning krävs för att säkerställa att projektet når målen.

## **Påverkan på annan nämnd**

Ingen annan nämnd påverkas.

## **Behov av mandat**

Genom detta inriktningsbeslut får verksamheten mark- och exploatering mandat att driva exploateringsprojektet för del av Salnecke 1:10 fram till detaljplanens antagande.

## **Nästa beslutstillfälle**

Kommande beslutstillfällen:

- Beslut om antagande av detaljplan
- Investeringsbeslut för exploateringsprojektet (BP3) (beslutet tas i samband med antagande av detaljplanen).

Anna Ahrling  
Mark- och exploateringschef  
Enköpings kommun

Mats Lundevaller  
Mark- och exploateringsingenjör  
Enköpings kommun