

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Philip Hasler
0171-62 58 98
philip.hasler@enkoping.se

Kommunstyrelsens plan-, mark- och
exploateringsutskott

Inriktningsbeslut - exploateringsprojekt Stenvreten 5:16 - 27 m.fl.

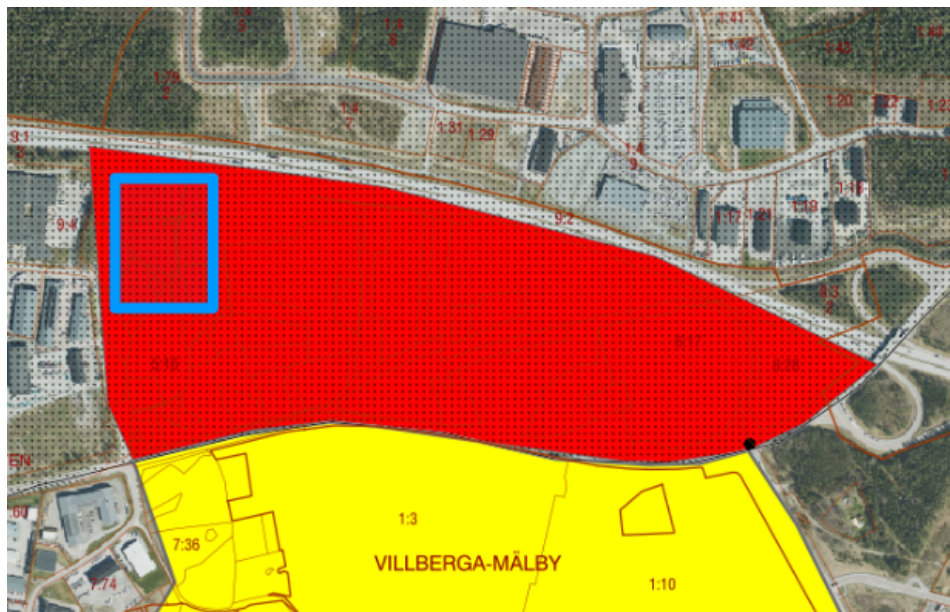
Ärendet

Bakgrund

Området Stenvreten 5:16 – 27 m.fl. planläggs för att utreda möjligheten att etablera en ny, modern och effektiv bussdepå som möter de växande behoven och kraven för kollektivinfrastruktur. Detta för att förbättra tillgängligheten, driftsäkerheten och effektiviteten för regionbussnätet, samtidigt som den skulle möjliggöra en miljömässigt hållbar verksamhet. Genom en ny och bättre infrastruktur som främjar smidiga bussoperationer och underhåll, förväntas öka användarvänligheten för passagerare och minska miljöpåverkan genom effektivare resursutnyttjande och övergång till mer miljövänliga energikällor. Detta är i linje med kommunens trafikstrategi och ambitionen om Klimatneutrala Enköping 2030.

Stenvreten

Hela Stenvretenområdet är utpekad som framtida verksamhetsområde i FÖP2040, kommunens markinnehav inom området uppgår till ca 17 ha, varav ca 4 ha förväntas ingå i detaljplanen för bussdepån. För kvarvarande del av kommunens markinnehav inom området ska ett planprogram tas fram innan ytterligare detaljplanearbete påbörjas.



Detaljplaneområde för bussdepå inom blå rektangel.

Avgränsning

Exploateringsprojektet Stenvreten 5:16 – 27 m.fl. är geografiskt avgränsat till fastigheterna med samma namn, flera fastigheter kan komma att ingå beroende på lokalisering som fastställs under detaljplanearbetet. Exploateringsområdet är samma område som detaljplaneområdet

Ägarförhållande inom exploateringsområdet

Stenvreten 5:16 – 27 m.fl. – Kommunen

Stenvreten 5:30 - Privat

Tidigare fattade beslut

- Plan för Enköpings stad (FÖP) antagen 2018.
- Beslut om intentionsavtal (2024)

Vision för Regionbussdepån

Stenvreten 5:16 m.fl. – En miljömässigt hållbar bussdepå

Stenvreten 5:16 m.fl. ska bidra till en etablering av en ny, modern och effektiv bussdepå som möter de växande behoven och kraven för kollektivinfrastruktur.

Genom en ny och bättre infrastruktur som främjar smidiga bussoperationer och underhåll, förväntas öka användarvänligheten för passagerare och minska miljöpåverkan genom effektivare resursutnyttjande och övergång till mer miljövänliga energikällor.

Effektmål

Effekten av projektet har bidragit till:

Minskad miljöpåverkan: För byggnaden ställs krav i markanvisningsavtal att utsläpp under byggske ska vara 30% lägre än de krav som ställs i BBR, byggnadens energieffektivitet ska även den vara 30% mer effektiv än de krav som ställs i BBR.

Ökad grönska: Fastigheten ska ej hårdgöras mer än nödvändigt för verksamhetens behov, 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 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 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.
- Öka antalet transporter som sker Co2-neutralt genom gång, cykel, kollektivt, och med Co2-neutrala drivmedel.
- Miljömässig byggande med fokus på klimatneutralitet.

Produktmål

Exploateringsprojektet ska leverera

- Laga kraftvunnen detaljplan med markanvändning industri, kontor och allmän plats.
- Utbyggd allmän platsmark inom exploateringsområdet (dagvattenhantering, gata och gc-väg som ansluter till framtida verksamhetsområde)

Leveranserna ska bidra till och vara i linje med vision, effekt och hållbarhetsmålen för projektet.

Utredningsbehov

Under detaljplaneprocessen behöver följande utredningar tas fram:

- Markmiljöundersökning
- Arkeologisk utredning
- Risk- och buller analys
- Dagvattenutredning
- Naturvärdesinventering
- Förprojektering

Utredningarna avropas från ramavtal eller genom direktupphandling av kommunen.

Organisation

Exploateringsprojektet är huvudprojekt och drivs av verksamheten mark- och exploatering. I huvudprojektet ingår delprojekt detaljplan och delprojekt genomförande.

I projektet deltar mark- och exploatering (exploateringsprojektledare och genomförandeprojektledare), strategisk planering (planarkitekt), allmän plats (trafik och park), VA, ekonomi och kommunikation.

En styrgrupp ska tillsättas för exploateringsprojektet. Styrgruppen ska bestå av verksamhetschefer från mark- och exploatering (projektägare), strategisk planering, miljö och bygglov.

Delprojekt detaljplan drivs av verksamheten strategisk planering. Projektägare är enhetschef för detaljplan.

Innan mark överläts eller upplåtes ska Regionens visa upp en av kommunen godkänd handlingsplan, för projekten i Myran har ett kvalitetsråd den uppgiften, liknande funktion behöver tillsättas för detta projekt.

Tidplan

Detaljplanearbetet påbörjas tidigast Q3 2025, preliminärt kan detaljplanen antas Q2 2027.

Exploateringsekonomi

Finansiella principer:

I projektbudgeten ingår:

- Planering, projektering och utbyggnad av allmän plats inom exploateringsområdet.
- Framtagande av detaljplan inklusive utredningar.
- Kostnad för förprojektering av exploateringsområdet.
- Kommunala tjänstepersoners nedlagda tid i projektet (TP-tid).

Kostnaderna finansieras genom intäkt från markförsäljning/upplåtelse.

Bedömning av kostnader och intäkter

Prognos för intäkter och kostnader för exploateringsprojektet:

| | |
|--|-------------------------------------|
| Intäkter | |
| <i>Försäljning/upplåtelse av fastighet</i> | *32 mkr – 1,1 mkr (årlig avgäld) |
| Kostnader | |
| <i>Plankostnad</i> | 1 mkr |
| <i>TP-tid för projektdeltagare</i> | 0,5 mkr |
| <i>Utbyggnad allmän plats, projektledning m.m.</i> | 10 mkr |
| <i>Utredningar</i> | 1 mkr |
| <i>Sanering/arkeologi</i> | *Kostnad tas fram efter utredningar |
| Vinst | 19,5 mkr |

**Uppskattad summa baserad på en areal om 4 ha och ett värde på 800 kr/kvm.
Faktiskt värde tas fram av en oberoende fastighetsvärdering inför
överlåtelse/upplåtelse av fastigheten*

2,5 mkr tas som driftskostnader under BP2 fasen.

*Utbyggnadskostnader kommer under BP3 och belastar investeringsbudget.
Utbyggnadskostnaderna kommer att uppdateras under detaljplaneprocessen när vi
närmare vet omfattningen hur mycket allmän plats som ska byggas ut. Troligtvis
kommer GC-vägen flyttas och en bilväg behöver tillkomma som ska ansluta mot
övrig del av Stenvreten.*

Prognos för planera-fasen

Prognos för kvarstående utredningsbehov under planera-fasen är ca 2 mkr.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kostnader för planering, projektering och utbyggnad av allmän plats inom exploateringsområdet finansieras av framtida försäljningsintäkt under BP3 fasen.

Kostnader för detaljplan regleras genom plankostnadsavtal mellan Strategisk planering och Mark- och exploatering

VA:s investeringskostnader för anläggningar inom exploateringsområdet finns med i långsiktig investeringsbudget och driftkostnader finns med i kommande års prognoser. VA:s investerings- och driftskostnader hanteras inom VA-taxan.

Kommande driftkostnader för allmän plats kommer kräva tilldelning av budgetram, vilket kommer att hanteras i kommande budget.

Avtal

Mark- och exploatering har tecknat intentionsavtal med Regionen, parterna är överens om ett markanvisningsavtal som behöver fattas beslut om i både plex-utskottet och regionens motsvarighet innan avtalet kan signeras och detaljplanearbetet påbörjas.

Intentionsavtal om markbyte eller köpeavtal ska tecknas mellan kommunen och ägaren till Stenvreten 5:30, parterna är muntligen överens om att ett av alternativen ska ske innan detaljplanearbetet påbörjas.

Plankostnadsavtal ska tecknas mellan Strategisk planering och Mark- och exploatering.

Risker

Risker under planera-fasen

Ekonomi: en försenad detaljplanprocess kan medföra ökade kostnader för projektet genom nedlagd tid, behov av kompletteringar etc.

Kvalité: detaljplanen ska bidra till måluppfyllnad för projektet. Kvalitetssäkring och uppföljning krävs för att säkerställa att projektet når målen.

Utredningar: Inom det blivande detaljplaneområdet finns ett utpekat Mifoobjekt (Klass 2 – Stor risk) från en före detta handelsträdgård. Sannolikt kommer marken att behövas saneras till en godkänd nivå för industrimark.

Inom området finns en utpekad fornlämning och en möjlig fornlämning, beroende på utfall av arkeologisk utredning kan även detta leda till ökade kostnader.

Gång- och cykelväg: Under 2024 byggde verksamheten allmän plats ut en ny gång- och cykelväg som kopplas ihop med företagsparken Hagalund på norra sidan E18. Anpassningar eller flytt av GC-vägen kan behöva göras på grund av Regionens etablering i området. Kostnaden av att flytta och anlägga ny GC-väg utgör därför en kostnadsmässig risk då det är kommunen som ska stå för den kostnaden.

Påverkan på annan nämnd

Teknisk nämnd påverkas genom investerings- och driftsbudget för VA och allmän plats.

Kommunikation

En kommunikationsplan för projektet ska tas fram.

Behov av mandat

Genom detta inriktningsbeslut får Mark- och exploatering mandat att driva exploateringsprojektet Stenvreten 5:16 m.fl. fram till detaljplanens antagande, samt mandat att teckna markanvisningsavtal med Regionen.

Nästa beslutstillfälle

Kommande beslutstillfällen:

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

Anna Ahrling
Mark- och exploateringschef
Enköpings kommun

Philip Hasler
Mark- och exploateringsingenjör
Enköpings kommun