

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Johanna Appeltofft
0171-62 57 81
johanna.appeltofft@enkoping.se

Kommunstyrelsens plan-, mark- och
exploateringsutskott

Inriktningsbeslut exploateringsprojekt del av Stenvreten 5:4

Ärendet

Bakgrund

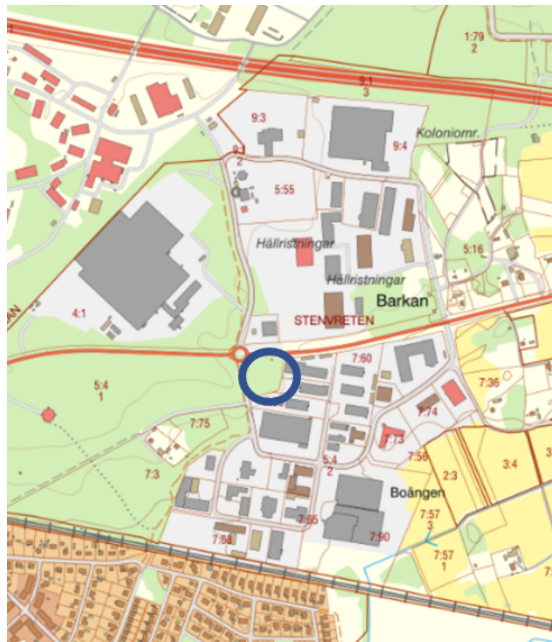
Området del av Stenvreten 5:4 är ett ca 6 000 kvm stort obebyggt område. För området finns en detaljplan från 2010 för småindustri, kontor och lager. Detaljplanen från 2010 har inte kunnat genomförts, dels på grund av att angöring till området inte är möjlig såsom detaljplanen anger samt att byggrätten är begränsad. 2017 beslutades om positivt planuppdrag för att ta fram en ny detaljplan för området.

Kommunen har år 2020 markanvisat området till Bigelius Fastigheter AB. Bolaget och kommunen ska tillsammans verka för att en ny detaljplan tas fram för området.

Den nya detaljplanen har under hösten 2024 varit på samråd. Granskning och antagande planeras till kv 3-4 2025. Markanvändningen är tillfällig vistelse, vilket avser olika typer av tillfällig övernattning och konferensanläggning. I användningen ingår även verksamhet som kompletterar den tillfälliga vistelsen, tex kontor, restaurang, gym och parkering.

Avgränsning

Exploateringsprojektet del av Stenvreten 5:4 är geografiskt avgränsat till del av fastigheten Stenvreten 5:4. Området är ca 6 000 kvm och är lokaliserat söder om Stockholmsvägen och öster om Granitgatan.



Exploateringsområdet inom blå cirkel.

Ägarförhållande

Fastigheten Stenvreten 5:4 ägs av Enköpings kommun.

Tidigare fattade beslut

- Beslut om planuppdrag 2017 (KS2017/376)
- Beslut om markanvisning 2020 (KS2020/321)

Vision

Utvecklingen av området med lägenhetshotell, konferenslokaler, kontor, restaurang m.m. bidrar med ny bebyggelse innehållande funktioner som saknas i verksamhetsområdet idag. Nya funktioner tillför nya värden till området och fungerar som målpunkt för både de som arbetar i området men också för besökare.

Byggnaden, med sitt läge vid Stockholmsvägen och en arkitektonisk kvalitet, definierar entrén till Stenvretens södra verksamhetsområde.

Effektmål

- Bidra positivt till näringsliv och service i Enköping och verksamhetsområdet Stenvreten.
- Minskad miljöpåverkan: För byggnaden ställs krav i markanvisningsavtal att utsläpp under byggskedet ska vara minst 20 % lägre än de krav som ställs i BBR. Byggnadens energieffektivitet ska vara 30% mer effektiv än de krav som ställs i BBR.

- Projektet ska bidra till kommunens hållbarhetsmål inom de fyra övergripande målområdena livsmiljö, mobilitet, energi och ekosystemtjänster.

Produktmål

Exploateringsprojektet ska leverera:

- Laga kraftvunnen detaljplan.
- Försäljning av detaljplanelagd mark.

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

Utredningsbehov

Under planeringsfasen (fasen mellan BP2 och BP3 i exploateringsprocessen) finns behov av utredningar för detaljplanen (dagvattenutredning och miljöteknisk markundersökning).

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

Detaljplanen har varit på samråd höst 2024. Granskning och antagande planeras till höst 2025. När detaljplanen vunnit laga kraft kan marköverlåtelse ske.

Exploateringsekonomi

I projektbudgeten ingår:

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

Kostnaderna finansieras genom intäkt från markförsäljning.

Bedömning av kostnader och intäkter

Prognos för intäkter och kostnader för exploateringsprojektet:

Intäkter	
<i>Försäljning verksamhetsmark</i>	10-15 mnkr
Kostnader	
<i>Detaljplan, utredningar, projektledning</i>	1-1,5 mnkr

Prognos för Planera-fasen

Prognos för kostnader för utredningsbehov under planera-fasen är 600 000 kr (utredningar, nedlagd tid).

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kostnader för utredningar, detaljplan och projektledning finansieras av markintäkter från försäljning av mark inom exploateringsområdet.

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

Avtal

Kommunen har tecknat markanvisningsavtal med en aktör med målsättningen att bolaget och kommunen tillsammans ska verka för att en ny detaljplan tas fram för området (KS2020/321).

Markanvisningen kan fullföljas med marköverlåtelseavtal när detaljplanen vunnit laga kraft. Priset för marken ska fastställas genom en oberoende värdering.

Markanvisningsavtalets giltighetstid löper ut 2025-06-30 och markanvisningen behöver därför förlängas.

Risker

Risker under planera-fasen:

- Ekonomi: om detaljplanen inte vinner laga kraft innebär det att kommunen inte kan fullfölja markanvisningar med markförsäljningar och få täckning för nedlagda kostnader.
- Tid: en försenad detaljplanprocess kan medföra ökade kostnader för projektet genom nedlagd tid, behov av kompletteringar etc.

- Kvalité: detaljplanen, markförsäljning 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 Stenvreten 5:4 fram till detaljplanens antagande, samt mandat att förlänga markanvisningsavtalet med Bigelius Fastigheter AB.

Nästa beslutstillfälle

Kommande beslutstillfällen:

- Beslut om antagande av detaljplan
- Beslut om marköverlåtelseavtal

Anna Ahrling
Mark- och exploateringschef
Enköpings kommun

Johanna Appeltofft
Mark- och exploateringsingenjör
Enköpings kommun