



**Handläggare**

Philip Hasler

Mark- och exploateringsingenjör

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

# **Svar på återremiss av Inriktningsbeslut för exploateringsprojektet Aros Park/Sneby**

## **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott föreslår  
kommunstyrelsen besluta att:

1. Verksamheten mark- och exploatering får i uppdrag att driva  
exploateringsprojektet Aros Park/Sneby etapp 1 fram till detaljplanens  
antagande.

## **Beskrivning av ärendet**

Kommunstyrelsen beslutade 2025-05-06 att återremittera ärendet  
"Inriktningsbeslut för exploateringsprojektet Aros Park/Sneby". Ärendet  
återremitterades med motiveringen: "För att få ett förtydligande om hur  
nuvarande förslag ligger i linje med kommunens påskrivna hållbarhetslöften,  
kommunens koldioxidbudget och Vattenplan samt se över hur ökande  
vattenflöden påverkar resten av kommunen."

## **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av tjänstepersoner inom verksamheterna mark och  
exploatering i dialog med tjänstepersoner inom strategisk planering.

## **Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Kommunens påskrivna hållbarhetslöften har i arbetet med det återremitterade förslaget jämförts med hållbarhetsinriktningarna för Aros Park/Sneby. Jämförelsen visar att det finns flera gemensamma mål och ambitioner mellan dessa hållbarhetslöften och hållbarhetsinriktningarna för Aros Park & Sneby. Men det finns också målkonflikter. Målkonflikterna som uppstår är inte unika för projektet Aros Park & Sneby, de blir aktuella i samtliga framtida exploateringsprojekt där jungfrulig mark tas i anspråk.

Projektet kommer att generera utsläpp av koldioxid och därmed påverka kommunens gemensamma koldioxidbudget. Någon koldioxidbudget har ej tagits fram för projektet ännu, varför det är svårt att säga exakt hur projektet förhåller sig mot kommunens gemensamma koldioxidbudget.

Projektet förhåller sig och kommer fortsatt att förhålla sig till vattenplanens planeringsprinciper, detta kommer att säkerställas under detaljplaneprocessen genom dagvatten- och skyfallsutredning och kommer att följas upp kontinuerligt under detaljplaneprocessen och genomförande av detaljplan. Länsstyrelsen är i alla detaljplaneprocesser remissinstans och har rätt att överpröva beslut om antagande av detaljplaner om de befaras inte leva upp till lagkrav inom miljö och hälsa. När en detaljplan är antagen bedömer Länsstyrelsen alltid om den tar tillräcklig stor hänsyn till statliga eller allmänna intressen. Om planen inte gör det kan länsstyrelsen fatta beslut om att överpröva eller upphäva planen.

Ökande vattenflöden till följd av projektet bedöms vara hanterbara i projektet och bedöms inte påverka resten av kommunen, men behöver fortsatt utredas och säkerställas under detaljplaneprocessen.

Ett godkännande av inriktningsbeslut för exploateringsprojektet Aros Park/Sneby innebär inte att arbete med områdets första detaljplan påbörjas. För detta behöver ett separat beslut fattas.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Koldioxidbudget har aldrig tagits fram i exploateringsprojekt tidigare, extern resurs behöver därför handlas upp för detta och kommer leda till kostnadsökningar för projektet.

Att arbeta med att minska koldioxidutsläpp för projektet kommer troligtvis leda till ökade kostnader för anläggande av allmän plats om utsläppskrav ställs i upphandlingen. Krav kan ställas på både utsläpp från byggnadsmaterial och från anläggningsmaskiner. Kommunen har aldrig tidigare ställt krav om minskade utsläpp i upphandling av allmän plats, det kommer därför också krävas tid och resurser för att kunna kravställa och genomföra en sådan upphandling.

I det fall en exploatering av Aros Park/Sneby området inte genomförs går kommunen minste om möjligheten till tillväxt och de arbetstillfällen som tillväxten hade medfört.

Kommunen har själva värderat och köpt in mark i Snebyområdet utifrån att det kan planläggas som ett verksamhetsområde. Om området inte ska planläggas för verksamheter minskar värdet på den inköpta marken. Kommunen kan då inte som exploatör tillgodogöra sig värdeökningen av marken som sker vid en laga kraftvunnen detaljplan för verksamhetsmark, därmed försvinner också möjligheten för kommunen att göra realisationsvinster vid försäljning/upplåtelse av verksamhetsmark.

Marken i Snebyområdet har köpts in för att möjliggöra stadsutveckling/omvandling i andra delar av kommunen. Om området inte ska planläggas för verksamheter riskerar det att få negativa ekonomiska konsekvenser för andra stadsutvecklingsprojekt då omlokalisering av befintliga verksamheter i staden inte blir möjligt.

## **Miljömässiga konsekvenser**

### **Hållbarhetslöfte biologisk mångfald och ekosystem**

Detta hållbarhetslöfte fokuserar på att bevara och återskapa biologisk mångfald och ekosystemtjänster. Det inkluderar åtgärder som att återskapa hållbara livsmiljöer i sjöar och vattendrag, bevara våtmarker, verka för ett varierat skogsbruk med god miljöhänsyn, öka andelen skog som sköts med naturvårdande skötsel, bevara bete och slåtter i jordbrukslandskapet, minska negativ påverkan på biologisk mångfald från växtskyddsmedel, öka hänsyn till biologisk mångfald i fysisk planering, bevara och öka biologisk mångfald i parker och grönområden, göra landskapsanalyser och presentera kartor över landskapsekologiska samband, integrera landskapsanalyser i prioriterings- och planeringsunderlag, motverka invasiva främmande arter, stödja

pollinatörer eller andra artbaserade ekosystemtjänster, och öka kunskapen om och integrera biologisk mångfald genom utbildningsinsatser om hållbar utveckling .

Hållbarhetsinriktning för Aros Park/Sneby inkluderar ekosystemtjänster och biologisk mångfald som en del av projektets målområden för att skapa en klimatsmart stadsdel. De betonar vikten av att värna befintlig natur och grönsstruktur för att skapa levande och resilienta stadsdelar. Omfattningen av mark som sparas inom området för detta framgår av planprogrammets strukturskiss.

En bokstavstolkning av punkterna i detta löfte skulle få konsekvensen att inget framtida exploateringsprojekt där jungfrulig mark tas i anspråk är i linje med löftet. I arbete med kommande fördjupad översiktsplan finns möjlighet att göra ställningstaganden gällande hållbarhet. Kommunen kan bland annat peka ut naturområden som kommunen bör förvärva i bevarandesyften och där kompensatoriska åtgärder för ekosystem och biologisk mångfald kan genomföras till följd av exploatering på annan plats. Det kompenserar inte helt den yta som exploateras, men kan kompensera för dess viktigaste värden.

Projektet Aros Park/Sneby har baserats på tidigare fattade beslut, området har en idag gällande detaljplan för motorbaneverksamhet med tillhörande miljötillstånd. Miljötillståndet har möjliggjort för exploatören att fylla igen tidigare våtmarker med massor samt kulvertering, detta för att kunna förbereda del av området för motor-/testbaneverksamhet. Markägaren har kalavverkat stora delar av skogsbeståndet då området idag är planlagt för motorbana, och förväntas vid en detaljplaneläggning i enlighet med antaget planprogram bli ett verksamhetsområde. Att planprogrammet antogs har gjorts med stöd från antagen fördjupad översiktsplan som pekar ut området som lämpligt för verksamhetsetableringar.

Utifrån stöd i fördjupad översiktsplan har även kommunen köpt in mark i området för att möjliggöra en omlokalisering av verksamheter som idag befinner sig i Myran-området och hamnen, utöver rena nyetableringar med de arbetstillfällen sådana medför.

## **Hållbarhetslöfte minskad klimatpåverkan**

Detta hållbarhetslöfte syftar till att minska klimatpåverkan genom åtgärder som fossilfria tjänstefordon och fossilfri arbetspendling, minska

klimatpåverkan från flygresor, och andra åtgärder för att reducera utsläpp av växthusgaser.

Hållbarhetsinriktningarna för Aros Park/Sneby har en liknande ambition att reducera klimatbelastningen och skapa en energipositiv logistik- och mobilitetspark. Projektet har identifierat ett behov av offentlig laddningsinfrastruktur för fossilfria och förnybara energislag och bränslen- samt att främja smartare transporter för hållbar utveckling.

Planprogramsområdet är ca 200 ha, varav merparten av marken kommer att planläggas för verksamhetsändamål. Projektet kommer därför leda till en ökning av godstransporter, men målet är att godstransporterna inom området ska ha en lägre påverkan per transport jämfört med dagens godstransporter genom att möjliggöra för infrastruktur för hållbara drivmedel. Området kommer att byggas ut med gång- och cykelbanor och dialog förs mellan Enköpings kommun och Region Uppsala kring införande av en framtida stadsbusslinje som ska trafikera planområdet. Kommunen har i Trafikverkets arbete med vägplan för väg 55, lyckats säkerställa att de regionala hållplatserna vid båda infarterna till Aros Park/Sneby blir kvar när vägen byggs om till 2+1-väg.

## **Hållbarhetslöfte hållbar samhällsutveckling**

Detta hållbarhetslöfte fokuserar på miljömässigt hållbar samhällsutveckling och inkluderar åtgärder för att stärka hållbar livsmedelskonsumtion och -produktion, fysisk planering som minskar miljö- och hälsopåverkan, och andra åtgärder för att främja en hållbar samhällsutveckling.

Hållbarhetsinriktningarna för Aros Park/Sneby syftar till att skapa en hållbar och klimatsmart stadsdel genom hållbar tillväxt och exploatering. De betonar vikten av att skapa socialt värdeskapande genom trygghets-, säkerhets- och brottsförebyggande åtgärder, samt att främja cirkulär ekonomi och kretsloppsbaseade system.

## **Vattenplan**

Vattenplanen anger som mål att samtliga vattenförekomster i kommunen ska uppnå god status och att deras klassificering inte får försämrats. Detta används som ingångsvärde i dagvattenutredning och hanteras under exploateringsprocessen i detaljplaneprojektet och följs kontinuerligt upp under både detaljplaneprocess och genomförande av detaljplan. Ställda krav i detaljplan gällande mark- och vattenanvändning säkerställs i

bygglovsprövning och i exploateringsavtal samt markanvisningsavtal i samband med genomförande av detaljplan.

Översiktsplanen ligger till grund för all planering av byggande och markanvändning i kommunen. Den beskriver hur kommunen ska använda mark- och vattenresurser samt hur kommunen ska utveckla bebyggelsen ur ett långsiktigt och hållbart perspektiv.

I den fördjupade översiktsplanen för Enköpings stad pekas områden ut för större fördröjningsanläggningar/våtmarker i syfte att minimera och förebygga problem med dagvattenflöden. I det stora exploateringsprojektet Aros Park/Sneby har en översiktlig dagvattenutredning identifierat områden lämpliga för dagvattenhantering. Dessa översiktliga studier ska fördjupas inom arbete med detaljplan och säkerställas under framtida genomförande av exploateringsprojektet.

Vattenplanen beskriver vidare hur detaljplaner ska balansera naturområden, hårdgjorda ytor och system för hantering av dagvatten som påverkar möjligheterna att uppnå/ej försämla miljö kvalitetsnormerna. Detta hanteras också i alla detaljplaneprocesser genom dagvattenutredning som är grund för genomförande av detaljplanen.

Anläggandet och drift av gator, gång- och cykelväg samt dagvattensystem har betydelse för kvaliteten i yt- och grundvatten och regleras och säkerställs i detaljplan och exploateringsavtal med stöd av dagvattenutredning samt förprojektering av de allmänna anläggningarna.

Området Aros Park/Sneby är utpekade i den fördjupade översiktsplanen som verksamhetsområde, där har ställning tagits till att området är lämpligt som verksamhetsområde, men inte utan att konsekvenserna av planläggning och hur vattenfrågor ska hanteras utreds vidare under detaljplaneprocessen.

Vid eventuell konflikt mellan vattenplanen och fördjupad översiktsplan bedöms den senare vara överordnad enligt vattenplanen.

## **Ökade vattenflöden**

Ökade vattenflöden och risk för översvämning utreds under detaljplaneprocessen genom dagvattenutredning och skyfallskartering och hanteringen av dessa frågor sker under detaljplaneskedet där projektet undersöker vad som behöver göras för att omhänderta vattenflöden inom exploateringsområdet och minimera risken för översvämning. Om

dikningsföretag nedströms påverkas av exploatering ska det hanteras parallellt med planprocessen, antingen genom frivillig överenskommelse eller genom omprövning hos mark- och miljödomstolen av dikningsföretagets andelar och delägare. På så sätt säkerställs att exploatören bekostar sin andel i dikningsföretaget kopplat till ökat vattenflöde.

Resultaten av dagvatten- och skyfallsutredning, och åtgärdsförslag presenteras för PLEX-utskottet i samband med samråd, granskning och vid antagande av detaljplan.

Utskottet har möjlighet att granska utredningen och förvaltningens förslag till åtgärder för att hantera dagvatten och vattenflöden och inkomma med synpunkter. Om utskottet anser att dagvatten och vattenflöden inte går att hantera inom planområdet finns möjlighet att avbryta projektet.

## **Koldioxidbudget**

Projektet Aros Park/Sneby kommer som alla exploaterings- och utbyggnadsprojekt att generera utsläpp av koldioxid och således påverka kommunens gemensamma koldioxidbudget. Särskild koldioxidbudget för detta enskilda projekt har inte tagits fram, varför det är svårt att säga hur projektet förhåller sig mot kommunens gemensamma koldioxidbudget.

I hållbarhetsinriktningarna för Aros Park/Sneby beskrivs det att projektet ska ha ett särskilt fokus på energieffektivitet, klimatneutralitet och sänkta koldioxidutsläpp. Koldioxidutsläppen kan till exempel minskas genom att uppföra energieffektiva byggnader med bra isolering, belysning och med återvunna material eller material med lägre utsläpp, samt smarta system för energihantering. Att uppföra laddinfrastruktur för elektrifierade fordon är också ett sätt att främja ett lågt koldioxidutsläpp inom området. De kommande verksamheternas transporter påverkar också samt andelen grönska och utformning av allmän plats och kvartersmark. Solceller och energidelning kan vidare bidra positivt till sänkta koldioxidutsläpp. Vilken typ av verksamheter som etablerar sig påverkar också koldioxid utsläppen för området.

En budget eller uppskattning av projektets framtida utsläpp kan tas fram under detaljplanprocessen när vi vet mer om projektets förutsättningar och har bättre underlag för att göra en sådan bedömning. Detta kommer att kräva externa resurser.

För att minska koldioxidutsläppen finns möjlighet i upphandling av genomförande av allmän plats att ställa krav att entreprenör ska utföra arbetet med en viss andel maskiner som ej drivs av fossila drivmedel, samt ställa krav på materialval för anläggningarna som bidrar till minskade utsläpp.

Arbete pågår inom projektet för Norra Myran där mark och exploatering tillsammans med upphandlad konsult utreder hur kommunen i upphandling kan ställa krav för att minska koldioxidutsläppen vid utbyggnad av allmän plats. Lärdomar kan därför troligtvis tas från det projektet in i detta.

## Beslutsunderlag

Följande handlingar har legat till grund för beslutet:

- Tjänsteskrivelse, 2025-10-23
- Hållbarhetsinriktningar Aros Park/Sneby
- Hållbarhetslöfte Biologisk mångfald och ekosystem (2024-11-12 KF §166)
- Hållbarhetslöfte minskad klimatpåverkan (2023-11-13 KF §197)
- Hållbarhetslöfte hållbar samhällsutveckling (2023-11-13 KF §198)

## Ansvariga tjänstepersoner

Tjänsteskrivelsen är fastställd av följande:

- Carl Arnö, förvaltningschef miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
- Anna Ahrling, verksamhetschef mark- och exploatering

## Sändlista

Beslutet skickas till:

- Avdelningen mark och exploatering