

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

Inriktningsbeslut (BP2) - exploateringsprojekt Ullunda 8:1

Ärendet

Bakgrund

Enköpings kommun har fått in en förfrågan om att få etablera datacenter inom fastigheten Ullunda 8:1>2.

Kommunen är intresserade av att undersöka möjligheterna till etablering av datacenter på platsen. Det finns idag en stor efterfrågan på datacenter i Mälardalsregionen

Därför föreslås exploateringsprojekt startas för att kunna påbörja förstudiearbete för att vidare kartlägga platsens förutsättningar för en framtida etablering. Exploateringsprojektet ska ses som ett förstudieprojekt fram tills det att planbesked eventuellt beviljats och markanvisningsavtal har tecknats.

Det är möjligt att i samband med beslut om planbesked teckna markanvisningsavtal genom en direktanvisning med motparten.

Avgränsning

Exploateringsprojektet Ullunda är geografiskt avgränsat till fastigheten Ullunda 8:1>2. Avgränsning och areal av fastigheten som är aktuell för exploatering kommer att konkretiseras i ansökan om planbesked och i markanvisningsavtal.

Fastigheten förväntas planläggas för industriändamål och allmän platsmark.

Figur över exploateringsområdet

Ägarförhållande inom exploateringsområdet

Ullunda 8:1 - Kommunal

Tidigare fattade beslut

- Inga beslut har tidigare fattats för projektet.

Produktmål

Exploateringsprojektet ska leverera

- Laga kraftvunnen detaljplan med markanvändning industri och allmän plats.
- Utbyggd allmän platsmark inom exploateringsområdet (dagvattenhantering, gata)

Underlaget ska inför beslut om markanvisningsavtal uppdateras med vision, effekt-, och hållbarhetsmål.

Utredningsbehov

Under detaljplaneprocessen kan följande utredningar behövas tas fram:

- Dagvattenutredning
- Geoteknisk undersökning
- Naturvärdesinventering
- Förprojektering (om allmän plats ska tillskapas)
- Elkapacitetsutredning
- VA-utredning

Utredningar kan tillkomma beroende på vad planmyndigheten anser behöver tas fram för att säkerställa detaljplanens lämplighet och genomförbarhet.

Utredningarna avropas från ramavtal eller genom direktupphandling.

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.

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

Tidplan

Detaljplanearbete förväntas påbörjas under Q4 2026, under förutsättning att planbesked beviljas.

Exploateringsekonomi

Bedömning av kostnader och intäkter

Prognos för intäkter och kostnader för exploateringsprojektet:

Intäkt för försäljning eller upplåtelse av fastigheten ska fastställas av en oberoende fastighetsvärdering inför antagande av detaljplan och tecknande av köpeavtal/upplåtelseavtal.

Exploatören står för kostnaderna under förstudiefasen fram till och med att markanvisningsavtal tecknas mellan parterna.

Driftkostnader under BP2 fasen och bekostas i sin helhet av kommunen.
Prognos för kostnader som t.ex. utredningar och nedlagd tid under BP2 fasen uppdateras inför beslut om planbesked och markanvisningsavtal.

Utbyggnadskostnader kommer under BP3 och belastar investeringsbudget.

Prognos för planera-fasen

Prognosen uppdateras i samband med beslut om planbesked och markanvisningsavtal.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kostnader för utredningar, plankostnad och eventuell 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.

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

Avtal

Mark- och exploatering har tecknat föravtal med exploatören för exploateringsprojektet. Föravtalet säkerställer att exploatören står för kostnaderna i förstudieskedet.

Planbesked ska sökas av mark- och exploatering.

Under förutsättning att positivt planbesked ges ska strategisk planering teckna plankostnadsavtal med mark- och exploatering för detaljplanarbetet.

Markanvisningsavtal ska tecknas med exploatören för datacentret.

Risker

Intern motpartsgranskning har skett av motparten som föravtal och eventuellt markanvisningsavtal ska tecknas mot. Motparten uppfyller kraven i kommunens checklista. En utförligare och oberoende motpartsgranskning med rekommendationer kan bli aktuellt inför eventuell försäljning/upplåtelse av marken.

Risker under planera-fasen:

Geoteknik: Marken består av postglacial lera. Geoteknisk utredning behöver därför genomföras där det klarläggs om fastigheten exempelvis har behov av djupgrundläggning eller pålning för att stabilisera den tunga byggnaden.

Jordbruksmark: Marken är taxerad och brukas idag för jordbruk, fastigheten är utpekad som framtida bostadsområde i den fördjupade översiktsplanen för Enköping, vilket möjliggör ändrad markanvändning. Risk att Länsstyrelsen väljer att överpröva detaljplanen med anledning av jordbruksmarkens riksintresse.

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

Påverkan på annan nämnd

Teknisk nämnd (VA & allmän plats) kommer att påverkas genom investeringar i VA-nätet och driftskostnader för allmän platsmark.

Kommunikation

En kommunikationsplan ska tas fram för projektet.

Behov av mandat

Genom detta inriktningsbeslut får Mark- och exploatering mandat att driva exploateringsprojektet Ullunda 8:1 fram till detaljplanens antagande.

Nästa beslutstillfälle

Kommande beslutstillfällen:

- Beslut om planbesked.
- Beslut om att godkänna markanvisningsavtal.
- 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