



Klicka här för att ange text.

Melanie Cimerland

0171-62 66 51

melanie.cimerland@enkoping.se

Kommunstyrelsen

Inriktningsbeslut - exploateringsprojekt för Salnecke 1:97

Förslag till utskottets beslut

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

1. Verksamheten mark- och exploatering får i uppdrag att starta och driva exploateringsprojektet Salnecke 1:97 fram till detaljplanens antagande,
2. Verksamheten för mark och exploatering får i uppdrag att teckna föravtal med exploatören.

Ärendet

Bakgrund

Fastighetsägaren till Salnecke 1:97 har ansökt och fått positivt planbesked för att ta fram en detaljplan som möjliggör ett nytt verksamhetsområde för lager, logistik, småindustri, hantverkshus, bilservice, snabbmatsställe och liknande. Fastigheten är cirka 11 hektar stor och har tidigare brukats som åkermark.

Salnecke 1:97 ligger vid norra avfarten till Örsundsbro längs riksväg 55 och Uppsalavägen. Öster om fastigheten finns en busshållplats vid Uppsalavägen, med busstrafik mot Uppsala. Nordost om fastigheten på andra sidan riksväg 55 finns en busshållplats med busstrafik i motsatt riktning, mot Örsundsbro/Enköping samt Bålsta. Inom fastigheten finns åkerholmar med naturvärden som omfattas av biotopskydd. I östra delen av fastigheten finns en vall som består av masshanteringsrester. Den aktuella fastigheten ingår i ett markavvattningsföretag.

I den gällande fördjupade översiktsplanen för Örsundsbro pekas fastigheten ut för framtida industri- och verksamhetsändamål. Det utpekade området var då identiskt med det som även pekades ut i den då gällande översiktsplanen (KÖP). I FÖP1995 motiveras utpekningen av en god lokalisering ur kommunikationssynpunkt.

I skrivande stund pågår arbetet med en ny översiktsplan för Enköpings kommun (ÖP2040). Ett förslag till översiktsplan har varit ute på samråd, och i det aktuella

Ägarförhållande

Fastigheten Salnecke 1:97 ägs av Fastighets Ab L E Lundberg.

Tidigare fattade beslut

- Positivt planbesked för Salnecke 1:97 beslutades i PLEX 2024-09-10

Vision

- Ett attraktivt verksamhetsområde som bidrar till kommunens hållbarhetsmål och stärker kommunens näringsliv.

Effektmål

- Verksamhetsområdet har bidragit positivt till näringsliv och service i Örsundsbro genom ökat antal etablerade företag och arbetsplatser.
- Möjlighet har skapats för en förflyttning av verksamheter från centrala Örsundsbro till verksamhetsområdet, vilket har möjliggjort en annan utveckling i tätortens centrum.
- En sammankopplad gång- och cykelväg med centrala Örsundsbro har förbättrat framkomlighet och säkerhet för oskyddade trafikanter längs Uppsalavägen.

Hållbarhetsmål

Utvecklingen av Salnecke 1:97 ska bidra till kommunens hållbarhetsmål inom de fyra övergripande målområdena livsmiljö, mobilitet, energi och ekosystemtjänster.

Produktmål

Under planera-fasen (mellan BP2 och BP3) ska exploateringsprojektet leverera:

- Laga kraftvunnen detaljplan
- Exploateringsavtal

Utredningsbehov

Under planera-fasen (mellan BP2 och BP3) kommer det finnas behov av utredningar för detaljplanen (tex dagvatten, buller, miljö). Huvudmannaskapsfrågan kommer att utredas under planera fasen.

Organisation

Exploateringsprojektet är huvudprojektet och i huvudprojektet ingår delprojekt detaljplan och delprojekt genomförande.

Exploateringsprojektet drivs av verksamheten mark- och exploatering.

I projektet deltar mark- och exploatering, strategisk planering, allmän plats, VA, näringsliv, ekonomi.

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

Styrgrupp finns för exploateringsprojektet, styrgruppen består av verksamhetschefer från mark- och exploatering (projektägare), strategisk planering, allmän plats, VA och business controller.

Exploateringsekonomi

Vid externa projekt där kommunen inte är fastighetsägare bekostas projektets samtliga kostnader av den privata exploatören. Kommunens nedlagda tid och utredningar som kommunen beställer i samband med detaljplanen vidarefaktureras löpande till exploatören. Detta regleras genom två olika avtal, föravtal och planavtal.

Genom föravtal regleras kostnader och ansvar mellan kommunen och exploatören för framtagande av handlingar och utredningar som föransöks av exploatörens ansökan om planbesked. Verksamheten för mark och exploatering tecknar föravtal med exploatören.

Innan en detaljplan tas upp för antagande ska parterna teckna ett exploateringsavtal som i detalj reglerar genomförandet av detaljplanen och parternas åtaganden.

Skulle projektet avbrytas av en av parterna är kommunen inte skyldig att ersätta exploatören för nedlagda kostnader i projektet. Exploatören är dock skyldig att ersätta kommunen för nedlagd tid och utrednings- och projekteringskostnader.

Genom planavtal regleras fördelning av ansvar och kostnader mellan verksamheten för strategisk planering och fastighetsägaren i samband med upprättande av detaljplanen. Kostnaderna för verksamhetens arbetstid beräknas och faktureras i två delbetalningar, dels vid samråd och dels vid godkännande av detaljplanen. Verksamheten för strategisk planering tecknar planavtal.

Om kommande utredning kommer fram till att det ska bli kommunalt huvudmannaskap inom exploateringsområdet kommer det att kräva Kommunala driftmedel. Utbyggnad av allmän plats bekostas av exploatör.

Prognos för planera-fasen

Förväntade kostnader för exploateringsprojektet för planera-fasen bedöms till 500 000–1 000 000 kronor. Budgeten avser kostnader för nödvändiga utredningar samt kostnader för kommunala tjänstepersoners nedlagda tid under

planeringsfasen fram till BP3. Dock inte tjänstepersoner från verksamheten strategisk planering, eftersom dessa bekostas genom planavtalet.

Risker

Detaljplanen bedöms inte medföra några ekonomiska risker för kommunen då det är exploatören som står för kostnaderna.

Tidplan

Arbetet med detaljplanen ska inledas under hösten år 2025. Därefter arbetas ett förslag till detaljplan fram som förväntas att antas under hösten år 2027. Genomförandet bedöms kunna påbörjas år 2028 och vara klart år 2029.

Påverkan på annan nämnd

Teknisk nämnd kan påverkas genom driftsbudget för VA och allmän plats.

Behov av mandat

Genom detta inriktningsbeslut får mark- och exploatering mandat att driva exploateringsprojektet för Salnecke 1:97 fram till detaljplanens antagande.

Nästa beslutstillfälle

Kommande beslutstillfällen:

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-09-24

Anna Ahrling
Mark- och exploateringschef
Enköpings kommun

Melanie Cimerland
Mark o Exploateringsingenjör
Enköpings kommun

Beslutet skickas till:

Verksamheten mark och exploatering, för åtgärd