

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

Inriktningsbeslut - exploateringsprojekt Aros Park/Sneby etapp 1

Ärendet

Bakgrund

För att få en övergripande och långsiktig plan för utvecklingen av Aros Park/Sneby området fick samhällsbyggnadsförvaltningen under år 2022 i uppdrag av PLEX att genomföra ett planprogram för hela Aros Park/Sneby området. Planprogrammet omfattar området mellan Hagalunds företagspark, riksväg 55, Sneby bergtäkt och gällande detaljplan för motorbana i norr. Planprogrammet för Aros Park förväntas antas 2025-04-16.

I Plan för Enköpings stad 2040 (antagen 2018) är Aros Park/Sneby med som en geografisk fördjupning. I planen redovisas planeringsprinciper för fortsatt planering och genomförande som planprogrammet omhändertagit.

Hållbarhetsinriktningar

Kommunen har tillsammans med exploatören tagit fram dokumentet Hållbarhetsinriktningar för Aros Park/Sneby (bilaga 1). Syftet med inriktningarna är att genom gemensamma insatser reducera klimatbelastningen med ambitionen att skapa en hållbar, klimatsmart och energipositiv logistik- och mobilitetspark med stor innovationshöjd. Syftet är att skapa ramar för planprogram och framtida planering av området.

Hållbarhetsinriktningarna vägleder utvecklingen av stadsdelen Aros Park/Sneby och är ett verktyg för hållbarhetsstyrning på stadsdelsnivå.

Inriktningarna per målområde ska ligga till grund för all framtida planering och byggande inom stadsdelen och därmed genomsyra tidig planering, planprogram, detaljplan, genomförande och redovisning av projekt.

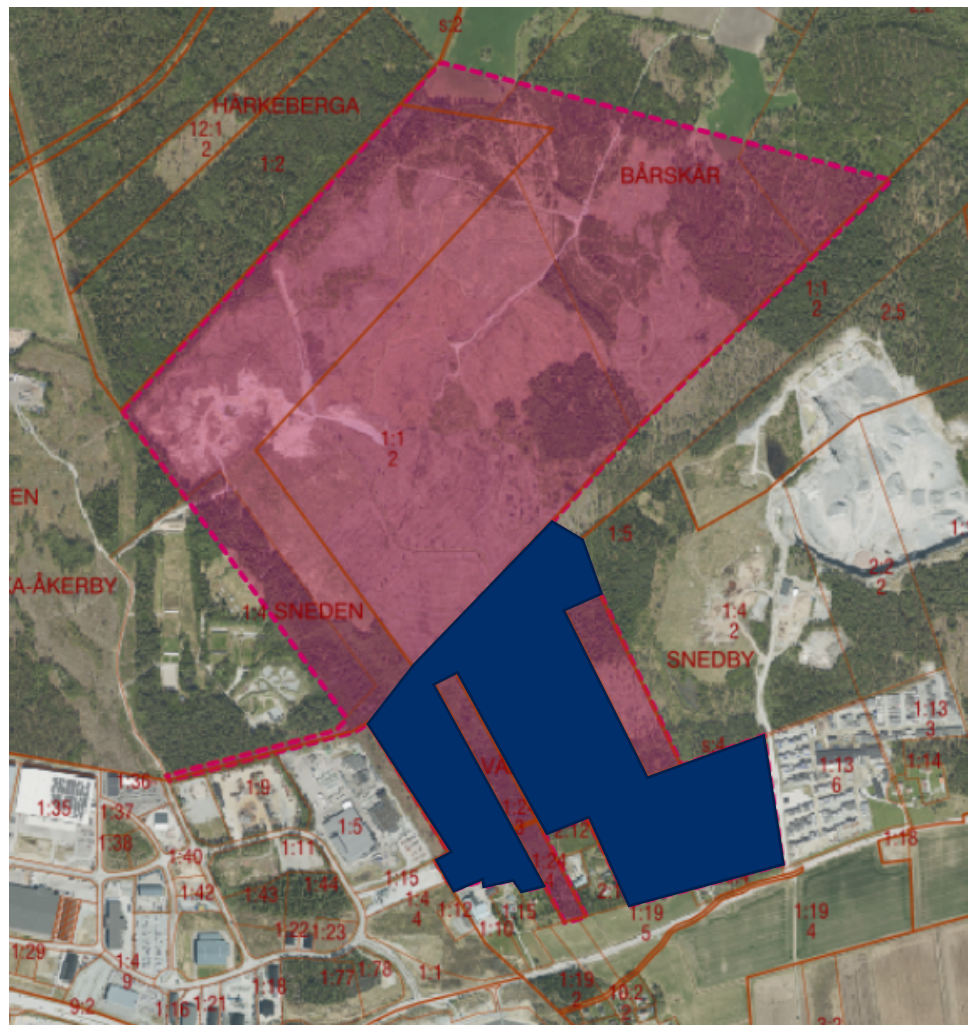
Inriktningsmålen är styrande för såväl stadens förvaltningar och bolag som för byggaktörer inom Aros Park & Sneby.

Syftet med hållbarhetsinriktningarna är att i ett tidigt skede etablera hållbarhet och klimatsmart stadsbyggnad som utgångspunkt, för att skapa en gemensam målbild

mellan kommunen och de aktörer som nu och i framtiden kommer att etablera sig i området.

Hållbarhetsinriktningarna inriktar sig mot fyra tematiska målområden som fokuserar på ambitionen om att planera och bygga en hållbar stadsdel utifrån ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet med ett särskilt fokus på energieffektivitet, klimatneutralitet och sänkta koldioxidutsläpp.





Planprogramsområde Aros Park/Sneby (rosa + blå yta), kommunalt ägd mark inom blå yta.

Planprogramsområdet omfattar ca 200 ha. Kommunen äger ca 40 ha i de södra delarna av området.

Planprogrammet har varit på samråd under Q1 2024 och planeras antas i april 2025. Arbetet med den första detaljplanen förväntas påbörjas Q3 2025.

Området planeras för användning industri, kontor, service och allmän plats.

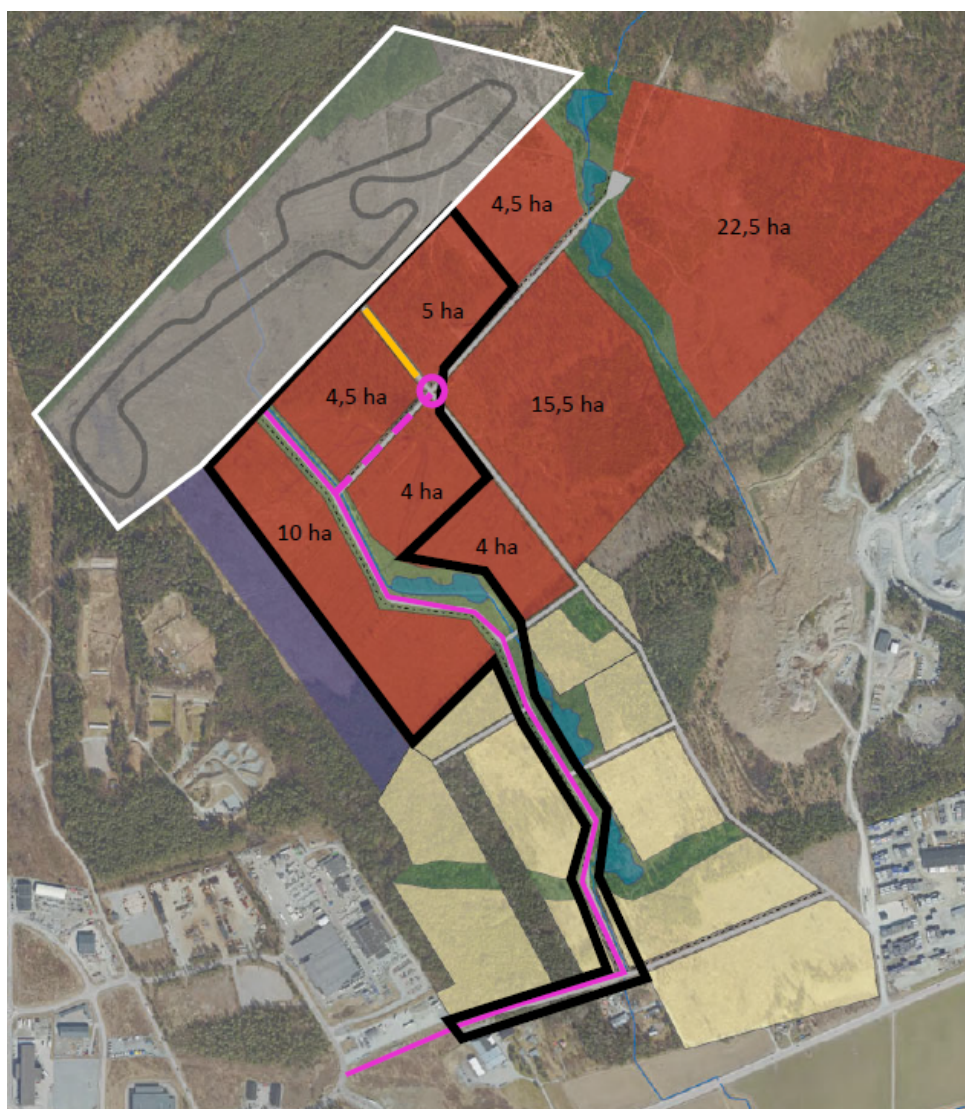
Området kommer att omvandlas etappvis genom flera detaljplaner.

Avgränsning

Exploateringsprojektet Aros Park/Sneby etapp 1 är geografiskt avgränsat till området mellan Hagalunds företagspark, riksväg 55, Sneby bergtäkt och gällande detaljplan för motorbana.

Fastigheterna Bårskär 1:1>2, och Sneden 1:5 förväntas planeras med användning industri, kontor, service och allmän plats. Kommunala fastigheter kommer att ingå i den första detaljplanen (Sneby 1:20 & Långtora-Nyby 1:3), men endast för väg och gc-väg som behöver anläggas för att angöra exploatörens område i norr, inga byggrätter förväntas tillkomma på den kommunala marken i etapp 1.

Exploateringsområdet är samma område som detaljplaneområdet



Figur över exploateringsområdet etapp 1 (inom svart markering).

Kommande etapper

Kommande etapp i Aros Park området påbörjas först när den första etappen är fullt utbyggd och fastigheterna sålda eller uthyrda.

Planläggning av den kommunala marken i Sneby (merparten av det gula området) beräknas påbörjas inom de kommande åren, förslagsvis innan en andra etapp av Aros Park påbörjas. Planläggningen behövs för att möjliggöra omlokaliseringssytor för verksamheter i Myran och Hamnområdet, planläggningen behövs också för att täcka upp för utbyggnadskostnader för huvudgatan som byggs ut i etapp 1 av Aros Park.

Ägarförhållande inom exploateringsområdet

Bårskär 1:1 – Privat

Sneden 1:5 – Privat

Sneby 1:20 – Kommunal

Långtora-Nyby 1:3 – Kommunal

Tidigare fattade beslut

- Plan för Enköpings stad (FÖP) antagen 2018.
- Beslut om planuppdrag för Långtora-Nyby 1:3, planuppdraget inleds med planprogram (2019)
- Beslut om planuppdrag för Bårskär 1:1, 2:3, 3:1 och Sneden 1:5, planuppdraget ska inledas av ett planprogram som omfattar området mellan Hagalunds företagspark, riksväg 55, Sneby bergtäkt och gällande detaljplan för motorbanan.
- Samråd för planprogram 2024
- Antagande av planprogram (april 2025)

Vision för Aros Park/Sneby

Aros Park/Sneby – Ett innovativt, energipositivt och grönt verksamhetsområde.

Aros Park ska bli ett innovativt och energipositivt verksamhetsområde, där nya teknologier och hållbara lösningar utvecklas inom b.la. transport och energi.

Området ska främja socialt hållbara och attraktiva arbetsmiljöer, med grönområden och ekosystemtjänster som stödjer både människors välbefinnande och miljöns biologiska mångfald. Området ska utvecklas med grön infrastruktur och ekosystemtjänster som bidrar till att skapa en klimatsmart stadsdel, där gröna tak, vatten, fasader och urbana skogar integreras för att stärka områdets klimatanpassningsförmåga och vattenhantering.

Effektmål

På vilka sätt kan projektet bidra till att kommunala mål uppnås och strategier uppfylls.

Effektmål för Aros Park/Sneby:

- **Grön infrastruktur:** Området ska främja socialt hållbara och attraktiva arbetsmiljöer, med grönområden och ekosystemtjänster som stödjer både människors välbefinnande och miljöns biologiska mångfald. Aros Park ska utvecklas med grön infrastruktur och ekosystemtjänster som bidrar till att skapa en klimatsmart stadsdel, där gröna tak, vatten, fasader och urbana skogar integreras för att stärka områdets klimatanpassningsförmåga och vattenhantering.
- **Arbetsstillfällen:** Projektet Aros Park/Sneby ska bidra till nya arbetsstillfällen i kommunen, projektet har potential att skapa arbetsstillfällen inom flera olika kompetensområden.
- **Företagande:** Området ska vara företagsfrämjande och bidra till en bredare palett av företag inom kommunen.
- **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, service och allmän plats.
- Utbyggd allmän platsmark inom exploateringsområdet (dagvattenhantering, parkmark, gata och gc-väg)

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

Utredningsbehov

Under detaljplaneprocessen behöver följande utredningar tas fram:

- Fördjupad dagvattenutredning
- Fördjupad trafikutredning
- Förprojektering/systemhandling

Utredningarna avropas från ramavtal eller genom direktupphandling.

Kommunen beställer och tar fram förprojektering då det utgör underlag för framtida projektering och upphandling av utbyggnad av allmänna anläggningar.

Under planprogrammet har följande utredningar tagits fram:

- Naturvärdesinventering
- Artskyddsutredning
- Arkeologisk utredning
- Trafikutredning
- Riskutredning
- Dagvattenutredning med skyfallsanalys
- Miljökonsekvensbeskrivning

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, allmän plats, VA och business controller. Miljö och bygglov kommer bjudas in till startmöte, därefter fastställs om de ska utgöra en permanent del av styrgruppen eller vara en del av en referensgrupp.

Innan detaljplanen antas ska exploitören visa upp en av kommunen godkänd handlingsplan, för projekten i Myran har ett kvalitetsråd den uppgiften, liknande funktion behöver tillsättas för detta projekt.

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

Tidplan

Detaljplanearbete förväntas påbörjas under Q3 2025, detaljplanen kan tidigast antas Q1 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 exploateringsbidrag.

Bedömning av kostnader och intäkter

Prognos för intäkter och kostnader för exploateringsprojektet:

Intäkter	
<i>Exploateringsbidrag</i>	100 mkr
<i>Ersättning för utredningar och nedlagd tid</i>	2 mkr
Kostnader	
<i>Plankostnad</i>	1 mkr
<i>TP-tid för projektdeltagare</i>	0,5 mkr
<i>Utbyggnad allmän plats, projektledning m.m.</i>	126 mkr

Utredningar	1,5 mkr
-------------	---------

**Kommunen bekostar som fastighetsägare inom planprogramsområdet ca 26 mkr av vägutbyggnaden av huvudgatan. Denna kostnad täcks av framtida försäljningsintäkter av den mark som kommunen äger och tänkt planlägga för industriändamål. Mer kostnader för utbyggnad av allmän plats kommer att tillkomma i kommande detaljplaneetapper.*

2 mkr tas som driftskostnader under BP2 fasen och bekostas i sin helhet av exploatören.

Utbyggnadskostnader kommer under BP3 och belastar investeringsbudget.

Prognos för planera-fasen

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

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kostnader för kommunens andel av projektering och utbyggnad av allmän plats inom exploateringsområdet finansieras av framtida försäljningsintäkt under BP3 fasen. Exploatören erlägger exploateringsbidrag för sin andel.

Kostnader för detaljplan regleras genom plankostnadsavtal mellan Strategisk planering och exploatören.

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 föravtal med exploatören för exploateringsprojektet.

Strategisk planering ska teckna plankostnadsavtal med exploatören för den första detaljplanen innan detaljplanearbete påbörjas.

När plankostnadsavtal tecknats har kommunen säkerställt kostnadstäckning för exploateringsprojektet och delprojekt detaljplan.

Innan detaljplanearbete påbörjas behöver exploatören uppvisa intentionsavtal eller annan avsiktsförklaring för kommunen för att säkerställa att det finns intressenter

för projektet och att dessa intressenter är i linje med de ambitioner som ställs för området i planprogram och hållbarhetsinriktningar.

Risker

Risker under planera-fasen

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

Dagvatten: Planprogramsområdet är i sin helhet mycket låglänt, därför behöver dagvattenfrågor att studeras närmare i detalj för att säkerställa adekvat dagvattenhantering inom området.

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 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 Aros Park/Sneby etapp 1 fram till detaljplanens antagande.

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