



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Yasaman Ghanavi
yasaman.ghanavi@enkoping.se

Kommunstyrelsens plan-, mark- och
exploateringsutskott

Bilaga till tjänsteskrivelsen för beslut om planbesked för Sneby 1:13>3 m.fl., mark för ny verksamhet i Enköping

SAMMANFATTNING

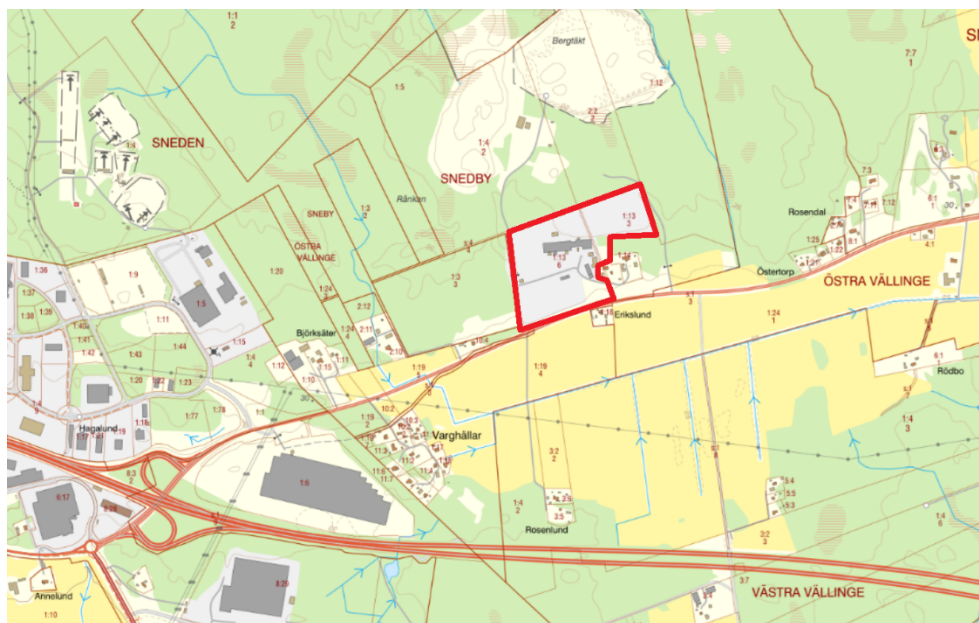
Adapteo AB, som idag har sin verksamhet inom fastigheterna Sneby 1:13>3 och 1:13>6 är ett företag som erbjuder modulbyggnader för olika behov. Företaget har inkommit med en ansökan om planbesked med syftet att möjliggöra en utveckling av den nuvarande verksamheten inom fastigheterna genom en ny anläggning med en bruttoarea på cirka 13 000 kvadratmeter. Den nya anläggningen kommer bland annat att innehålla utrymme för fabrik, lager och kontor. Utvecklingen kommer möjliggöra en utökning av företagets årliga kapacitet för modulrenovering och därigenom stärka leveransförmågan. Inom fastigheterna finns idag mindre fabriks- och lagerlokaler, en hel del uppställningsplatser för byggnadsmoduler som produceras och renoveras av verksamheten samt markparkering. De befintliga fabriks- och lagerlokalerna på fastigheten Sneby 1:13>6 kommer att bevaras och kan nyttjas som materiallager. Utvecklingen av verksamheten enligt inkommet förslag bedömt generera cirka 100 nya arbetstillfällen.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen ser positivt på förslaget och bedömer att en utveckling av fastigheterna med nya verksamhetslokaler kommer att bidra till en förädling av den redan hårdgjorda marken. Det skapar bättre förutsättningar för hantering av bland annat dagvatten inom fastigheterna och ger möjligheter att få in mer grönska. En utveckling av fastigheterna med större verksamhetslokaler och cirka 100 nya arbetsplatser i ett läge med god tillgång till kommunikationer bedöms också bidra till ökad sysselsättning samt positiv samhällsutveckling i kommunen. Sammantaget bedöms den föreslagna utvecklingen utgöra ett positivt tillskott till kommunens möjligheter att nå sitt klimatmål.

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra verksamhetsmark inom fastigheterna Sneby 1:13>3 och Sneby 1:13>6, för en anläggning med en bruttoarea om cirka 13 000 kvadratmeter. Detaljplaner syftar också till en förädling av en redan hårdgjord mark för att skapa bättre förutsättningar för hantering av bl.a. dagvatten, en minimering av befintlig hårdgjord mark och mer grönska inom fastigheten.



Karta visar planområdets preliminära avgränsning.

Bakgrund

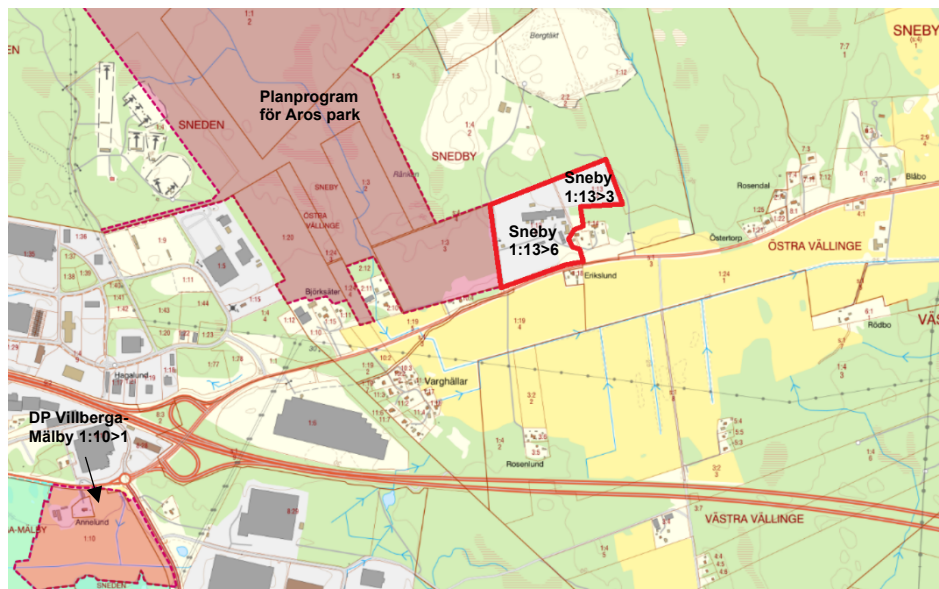
Adapteo AB är ett företag som erbjuder modulbyggnader för olika behov. Modulära lösningar kan utformas, byggas, demonteras, renoveras och återanvändas och är viktiga för att nå klimatmålen och minimera användningen. Adapteo befinner sig i en expansiv tillväxtfas, och ser ett tydligt behov av att stärka sin kapacitet för renovering av moduler. Som ett led i detta har Adapteo initierat ett strategiskt projekt för att etablera en ny och modern med en yta om 13 000 kvadratmeter med syftet att väsentligt öka den årliga renoveringskapaciteten och därigenom ytterligare stärka företagets leveransförmåga. Etableringen av anläggningen utgör en långsiktig investering för Adapteo, som förväntas generera upp till 100 nya arbetsplatser i Enköpings kommun.

Plandata

Fastigheterna Sneby 1:13>6 och 1:13>3 är sammanlagt cirka 12,5 hektar stora, och är belägna längs Riksväg 55, cirka 5,5 kilometer nordöster om centrala delar av Enköpings tätort.

Pågående detaljplaner i området

Aktuellt område angränsar från sydväst planprogramområdet för Aros Park (dnr. KS2022 349). Cirka 2,0 kilometer syd-västerut pågår detaljplanarbete för fastigheten Villberga-Mälby 1:10>1 i Annalund (dnr. KS 2018/347). Syfte med planprogrammet för Aros Park och detaljplanen för Villberga-Mälby 1:10>1 är att möjliggöra ny verksamhetsmark.



Karta visar pågående detaljplaner och program i närområdet. Fastigheterna Sneby 1:13>3 och Sneby 1:13>6 är markerade med röd linje i kartan.

Gällande detaljplaner

Fastigheterna Sneby 1:13>3 och 1:13>6 är inte planlagda idag.

Markägoförhållanden

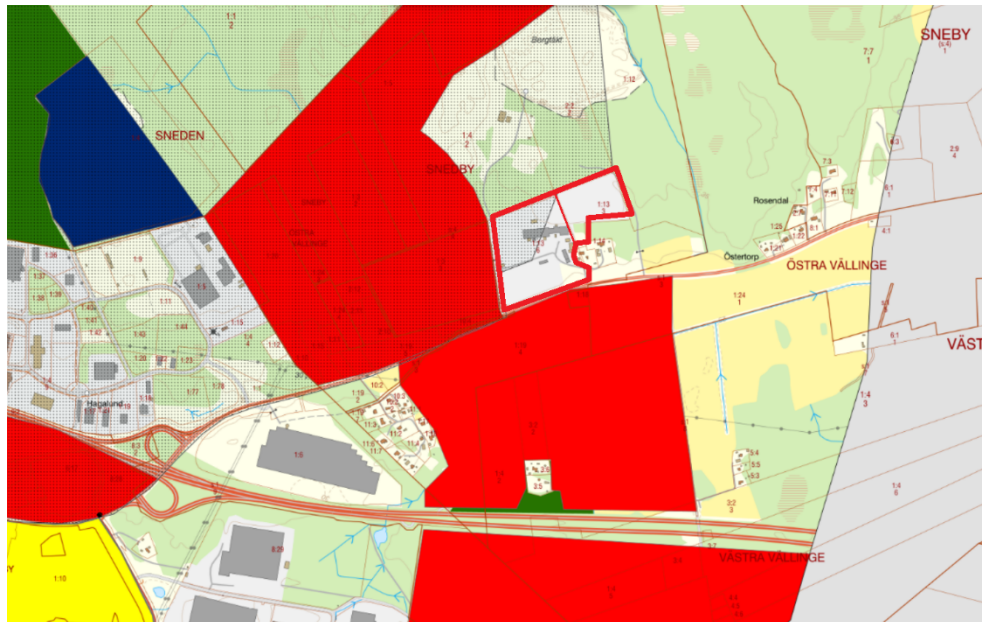
Fastigheterna Sneby 1:13>3 och 1:13>6 är privatägda.

Riksintressen

Aktuellt område ligger utanför några riksintresseområden. Men det ligger vid Riksväg 55 som är riksintresse för kommunikation (väg).

Översiktsplan och fördjupade översiktsplaner

Fastigheterna Sneby 1:13>3 och 1:13>6 är utpekade som befintligt utvecklingsområde i fördjupad översiktsplan 2040 för Enköpings stad. Fastigheterna angränsar från syd och väst ett större område som i den fördjupade översiktsplanen är utpekad som nytt verksamhetsområde.



Karta visar fastigheterna Sneby 1:13>3 och Sneby 1:13>6 i förhållande till fördjupad översiktsplan 2040 för Enköpingscentrum. Rött är nya verksamhetsområden, grått är Järnvägsreservat, blått är fritid och idrott och gult är nya bostadsområden. Fastigheterna Sneby 1:13>3 och 1:13>6 är markerade med röd linje i kartan.

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

Fastigheterna Sneby 1:13>3 och 1:13>6 är inte planlagda idag. Inom Sneby 1:13>6 finns idag mindre fabriks- och lagerlokaler och en hel del uppställningsplatser för byggnadsmoduler som produceras och renoveras av Adapteo AB samt markparkering. Fastigheten Sneby 1:13>3 används som uppställningsplatser för moduler. Utöver en mindre gräsbeklädd markyta längs Riksväg 55 och en mindre bevarad naturmark i södra delar av Sneby 1:13>3 är fastigheterna i princip bara hårdgjorda.

Stadsbild och karaktär

Mark längs med Riksväg 55 präglas i stort sätt av orörd åkermark och skog. Enstaka bebyggelse eller mindre bebyggelsekluster bestående av fristående lågskaliga hus förekommer. Inom fastigheter Sneby 1:14 och 1:19>2 belägna öster om aktuella fastigheter i detta ärende finns idag flera fristående bostadshus med tillhörande komplementbyggnader. Vid aktuellt område är husmoduler tillhörande Adapteos verksamhet staplade på varandra och är väl synliga från Riksväg 55. Det bryter kraftigt mot den gröna och homogena landskapsbilden längs med Riksväg 55.



Vyer tagna från Väg 55 mot fastigheten Sneby 1:13>6



Bilden visar landskapet längs med riksväg 55 med åkermark på ena sida och skog och enstaka bebyggelse på andra sidan.

Trafik och kollektivtrafik

In- och utfart till fastigheterna sker för närvarande via en väg som även försörjer fastigheterna Sneby 1:14 och 1:19>2, med anslutning mot Riksväg 55. En tillfartsväg som leder till en bergtäkt, belägen en bit norr om de aktuella fastigheterna i detta ärende, löper idag längs den västra gränsen av fastigheten Sneby 1:13>6. Vägen ligger inom fastigheten Sneby 1:13>6 och försörjer även Adapteo idag.

Störningar och risker

Riksväg 55 är transportled för farligt gods. Inom 30 meter från vägen gäller skyddsavstånd. Ingen bebyggelse med samhällsviktig karaktär eller där människor stadigvarande uppehåller sig får tillkomma. Vid prövning av ändrad markanvändning inom 150 meter från rekommenderad led för transporter med farligt gods behöver en riskbedömning göras.

Teknisk försörjning - VA

Fastigheten ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. För närvarande har Adapteo inte för avsikt att ansluta till kommunalt vatten och avlopp.

För att Adapteo ska kunna genomföra den verksamhetsutveckling de planerar krävs en ny anläggning med en bruttoarea om cirka 13 000 kvadratmeter. Den planerade anläggningen ska bland annat inrymma fabrik, lager och kontor. Bebyggelsen beräknas få en maximal höjd om 10 meter. Inkommen ansökan föreslår att ny bebyggelse placeras i den södra delen av fastigheten Sneby 1:13>6. De befintliga fabriks- och lagerlokalerna inom fastigheterna Sneby 1:13>6 kommer att bevaras och kan nyttjas som materiallager. Verksamhetens parkeringsbehov tillgodoses inom fastigheten Sneby 1:13>6. Adapteo avser att uppföra den nya anläggningen inom fastigheten med hjälp av egenproducerade moduler.



Illustrationen visar inkommet förslag innehållande ny bebyggelse, dess utbredning och lokalisering inom fastigheten Sneby 1:13>6 i beige. Befintlig bebyggelse är markerad blått. Fastigheten Sneby 1:13>6 är markerad med röd linje i kartan.

Planförslagets konsekvenser

Näringsliv och kompetensförsörjning

En utveckling av fastigheterna Sneby 1:13>3 och Sneby 1:13>6 med större verksamhetslokaler och cirka 100 nya arbetsplatser i ett läge med god tillgång till kommunikationer bedöms också bidra till ökad sysselsättning samt positiv samhällsutveckling i kommunen.

Arkitektur och gestaltning/landskapsbild

En utveckling av fastigheterna i enlighet med förslaget kan medföra konsekvenser för landskapsbilden. Inom ramen för detaljplanearbetet ska därför ny bebyggelses lokalisering, utbredning, höjd, skala och gestaltning studeras noggrant i syfte att motverka negativa effekter. Detaljplanen ska, genom kravställande på byggnaders utformning och hantering av förgårdsmarken mot Riksväg 55, säkerställa en tilltalande och inbjudande entré till Enköping. Landskapsbilden i övrigt präglas av åkermark, skog och småskalig, fristående bostadsbebyggelse.

Trafik och mobilitet

En utveckling av fastigheterna med större verksamhetslokaler kommer möjligen innebära ökad trafik, både av personbilar och transportbilar. I och med att planområdet angränsar till Riksväg 55 behöver de trafikmässiga konsekvenserna av detaljplanen på riksvägen utredas, och eventuella åtgärder hanteras inom ramen för detaljplanearbetet.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Eftersom fastigheterna redan är hårdgjorda och används som verksamhetsmark bedöms att framtagandet av en detaljplan kommer att medföra positiva konsekvenser för klimat och miljö. Detaljplanen ska säkerställa ett lokalt omhändertagande av dagvatten för att uppnå miljö kvalitetsnormer för vatten, vilket bidrar till en förbättrad status i dagvattenrecipienten. Detaljplanen kan också säkerställa att befintlig naturmark bevaras samt skapa förutsättningar för mer grönska inom fastigheterna. Detta bedöms vara positivt för ekologisk mångfald och en mer gynnsam arbetsmiljö för dem som kommer att arbeta inom området.

Fastigheten är belägen norr om markavvattningsföretaget Vällinge-Sneby. Eventuella konsekvenser av planläggningen av fastigheterna för dikningsföretaget ska utredas under planprocessen.

Planprocess

Process

Planprocessen innebär en prövning av om den tänkta användningen och utformningen är lämplig.

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Under planprocessen innan plansamråd och i samverkan med övriga verksamheter inom miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen kommer det dock genomföras en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 5 kap 11a § Plan- och bygglagen. Den ska senast i samband med plansamråd skickas till Länsstyrelsen i Uppsala län för samråd.

Tidplan

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagna levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiseras:

Planbesked	Kvartal 2 2025
Samråd	Kvartal 1 2026
Granskning	Kvartal 3 2026
Antagande	kvartal 2 2027

Planavtal

Planavtal ska tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGENS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att en utveckling av fastigheterna med nya verksamhetslokaler kommer att bidra till en förädling av den redan hårdgjorda marken. Det skapar bättre förutsättningar för

hantering av bland annat dagvatten inom fastigheterna och ger möjligheter att få in mer grönska. En utveckling av fastigheterna med större verksamhetslokaler och cirka 100 nya arbetsplatser i ett läge med god tillgång till kommunikationer bedöms också bidra till ökad sysselsättning samt positiv samhällsutveckling i kommunen. Sammantaget bedöms den föreslagna utvecklingen utgöra ett positivt tillskott till kommunens möjligheter att nå sitt klimatmål.

Miljö- och samhällsbyggandsförvaltningen bedömer att ett positivt planbesked bör lämpligen lämnas för att pröva möjligheten att upprätta ny detaljplan för fastigheterna Sneby 1:13>3 och Sneby 1:13>6. Miljö- och samhällsbyggandsförvaltningen föreslår också att Plan-, mark- och exploateringsutskottet ger förvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan och skicka det på samråd.

Yasaman Ghanavi
Enhetschef detaljplan
Enköpings kommun