



Handläggare

Yasaman Ghanavi

Enhetschef detaljplan

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Beslut om planbesked för Sneby 1:13>3 m.fl., mark för ny verksamhet i Enköping

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutar att:

1. Positivt planbesked lämnas för att pröva möjligheten att upprätta en detaljplan för Sneby 1:13>3 m.fl.,
2. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan och skicka det på samråd.

Beskrivning av ärendet

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 bedöms generera cirka 100 nya arbetstillfällen.

Aktuellt område är totalt cirka 12,5 hektar stort och är beläget längs riksväg 55, cirka 5,5 kilometer nordöster om centrala delar av Enköpings tätort. I den fördjupade översiktsplanen för Enköpings stad är aktuellt område utpekade som "befintliga bebyggelseområde". Området angränsar från väst och syd ett större område utpekade som nytt verksamhetsområde i den fördjupade översiktsplanen för Enköping. Fastigheterna Sneby 1:13>3 och 1:13>6 är inte planlagda idag. Det finns idag inga gång- och cykelvägar i närområdet av fastigheterna. Riksväg 55 trafikeras av regionbussar som passerar denna fastighet. Närmast busshållplats, Östertorp, är belägen cirka 50 meter från infarten till Sneby 1:13>6 på riksväg 55, med busstrafik i båda riktningar mot Uppsala och Enköping. Utöver en mindre gräsbeklädd markyta längs riksväg 55 inom fastigheten 1:13>6 och en mindre bevarad naturmark i den sydvästra delen av 1:13>3 är fastigheterna i princip bara hårdgjorda. Den nordvästliga delen av Sneby 1:13>6 ingår i influensområde totalförsvaret. Fastigheten ligger norr om markavvattningsföretag Vällinge-Sneby.

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.

Ärendets beredning

Under beredningen har ärendet diskuterats inom miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens beredningsgrupp för tidiga skeden, bestående av verksamheten mark och exploatering, bygglovsavdelningen, miljöavdelningen samt representanter från VA och allmän plats på teknik- och serviceförvaltningen. Synpunkterna har bearbetats och därefter har den sammanvägda bedömningen gjorts av enheten för detaljplanering.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Marken är redan hårdgjord och används idag som verksamhetsmark. I den fördjupade översiktsplanen för Enköpings stad är aktuellt område utpekad som "befintligt bebyggelseområde". Området ligger i direkt anslutning till Aros Park och cirka 1,5 kilometer från Hagalunds verksamhetsområde. Med hänsyn till den kontexten som fastigheterna befinner sig i, dess närhet till väg- och kollektivtrafikinфраstruktur samt det faktum att ingen grönmark kommer ianspråkta för att möjliggöra denna utveckling, bedöms platsen ha goda förutsättningar för att planläggas som verksamhetsmark. En detaljplanläggning av fastigheterna möjliggör bl.a. åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten som kan säkerställa att miljökvalitetsnormerna för vatten följs. Genom en detaljplan har kommunen möjlighet att säkerställa en högre genomsläpplighetgrad, mindre hårdgjord yta och mer grönska än vad det är idag. Detta anses som positivt både ur ett hållbarhetsperspektiv med tanke på Enköpings kommuns klimatmål men också i ett lokalt perspektiv med en ökad grad av gröna partier inom befintlig verksamhetsmark.

Mot denna bakgrund bedömer miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen 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 samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att ett positivt planbesked bör lämpligen lämnas på ansökan. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår också att PLEX-utskottet ger förvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan och skicka det på samråd.

Under planprocessen behöver frågor gällande dagvatten, trafik och mobilitet, trafik- och industribuller och risker kopplade till riksväg 55 utredas. Eftersom det aktuella området ingår i totalförsvarets influensområde ska även planens eventuella påverkan på totalförsvaret utredas inom ramen för planprocessen.

Bevarande av befintlig natur inom fastigheten 1:13>3 är en förutsättning i det kommande detaljplanarbetet. Detaljplanen ska också, genom kravställande på byggnadens utformning och omhändertagande av förgårdsmarken mot riksväg 55, säkerställa en tilltalande och inbjudande entré till Enköping.

Under planprocessen innan plansamråd och i samverkan med övriga verksamheter inom miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen kommer det genomföras en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 5 kap 11a § Plan- och bygglagen.

Detaljplanarbetet kan påbörjas under kvartal 2 2025. Detaljplanen bedöms kunna vara färdig för antagande under kvartal 2 2027.

Ekonomiska konsekvenser

Beslut enligt förslag innebär att resurser i form av att arbetstid läggs på att utreda frågan. Kostnaderna för utredning och planläggning kommer att regleras i planavtal och därmed bekostas av exploatören.

Eftersom fastigheterna ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp, kommer detaljplanen — om anslutning till kommunalt vatten och avlopp blir aktuell — att medföra kostnader för utredningar, projektering och utbyggnad av kommunens VA-verksamhet.

Sociala eller miljömässiga konsekvenser

I och med att fastigheterna redan är ianspråktaga och används som verksamhetsmark bedöms att ett framtagande av en detaljplan i enlighet med inkommet förslag kommer innebära positiva miljömässiga konsekvenser genom bl.a. lokalt omhändertagande av dagvatten. En utveckling av verksamheten inom området kan dock innebära störningar i form av ökad trafik och trafik- och industribuller för de befintliga fristående bostadshusen inom fastigheterna Sneby 1:14 och Sneby 1:19>2. En utveckling av fastigheterna i enlighet med förslaget kan även medföra konsekvenser för landskapsbilden. Inom ramen för detaljplanarbetet ska ny bebyggelses lokalisering, utbredning, höjd, skala och gestaltning därför studeras noggrant i syfte att motverka dessa konsekvenser.

Beslutsunderlag

Följande handlingar har legat till grund för beslutet:

- Tjänsteskrivelse, 2025-05-05
- Bilaga till tjänsteskrivelsen, 2025-05-05
- Ansökan om planbesked, 2025-04-10

Ansvariga tjänstepersoner

Tjänsteskrivelsen är fastställd av följande:

- Hannu Högberg, tillförordnad förvaltningschef miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
- Patrik Holm, verksamhetschef strategisk planering

Sändlista

Beslutet skickas till:

- sökande, för kännedom
- detaljplan@enkoping.se, för åtgärd