

Haga Industripark AB

Yasaman Ghanavi
Enhetschef för detaljplanering
Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningen
745 80 Enköping

2025-04-21

Mail: yasaman.ghanavi@enkoping.se

Ansökan om planbesked fastigheten Enköping Haga 4:1, Haga Tegelbruk

Vi inkommer med ansökan om planbesked för rubricerad fastighet som vi tillträtt den 28 mars 2025. Ansökan avser konvertering av fastigheten från industriändamål till bostadsbebyggelse.

Bakgrund

Fastigheten omfattas i huvudsak av en detaljplan från 2001 (Nynäs 3:1 ”Mariedal”). I det nordöstra hörnet av fastigheten jämte i Mälaren i fastighetens södra del gäller allttjämt byggnadsplan från 1987 (Haga Slottsområde mm). Sammanfattningsvis kan sägas att fråga är om äldre industriplaner för att tillgodose tegelbrukets behov då det var i drift där genomförandetiderna sedan länge passerats.

Fastigheten omfattar enligt taxeringsuppgifter 217 357 kvm och av detta utgör 76 000 kvm industrimark och 141 357 kvm åkermark. Åkermarken utgör i plan skydd för verksamheten och utgör område mot Enköpingsån och Mälaren. Utöver ytangivelsen kan vatten antas tillhöra fastigheten.

Åkermarken förefaller ha tagits ur drift (ej registrerade som block hos Länsstyrelsen) och planläggning av åkermarken torde av den anledningen inte vara begränsad.

Nulägesstatus

I dagsläget har verksamheten upphört. Den större fastigheten där produktionen skett har rivits invändigt i syfte att ingen konkurrerande verksamhet skall kunna bedrivas. Det kan även påpekas att i vårt mellanvarande avtal har vi behövt avstå möjligheten att återuppta produktion av tegel på fastigheten.

Alla ytor på fastigheten är idag vakanta (med undantag för en garagelänga i den norra delen där en intilliggande bostadsrättsförening har ett härskande avtalsservitut).

Kommunens miljöavdelning har ett pågående ärende rörande verksamhetsutövarns efterbehandlingsansvar där de miljöskulder från verksamheten som miljöbalken tillåter kommer åtgärdas. I det fallet kommer föroreningsnivåer för industri, som då är mindre känslig markanvändning, accepteras. Beaktansvärt är i alla fall att hela fastigheten ligger ovanpå Enköpingsåsen och gränsar direkt till Mälaren som är Enköpings dricksvattentäkt.

Om ett framtida nyttjande avser bostadsbebyggelse finns anledning att direkt utföra mer omfattande sanering av föroreningar till känslig markanvändning.

Fastighetens framtida nyttjande är således i ett vägsål där möjlighet finns att byta användningsområde från industri till bostäder. Fastigheten omgärdas av bostadsbebyggelse och Haga Slott. Läget med närhet till Enköping och bra kommunikationer med båt, cykel och bil till stadskärnan fungerar bra för bostäder. Fastighetens gränser i huvudsak mot Mälaren, Enköpingsån och Haga Slott bidrar samtliga till en exklusiv boendemiljö. Det finns värdefulla tegelbyggnader som är rester av bruksmiljön som kan tillvaratas. Fortsatt planering hittar lämpligen stöd i den tidigare bruksmiljön för att utveckla platsens själ. Vår samlade bedömning är att fastigheten är utomordentligt lämpad för bostadsbebyggelse.

Orientering om fastighetsägaren

Vi samäger, genom vårt systerbolag Bista Mälarstad AB, som äger en snarlik fastighet i Bålsta (Bista 16:1), med Marindepån AB sedan tidigare Marindepån Bålsta AB och skulle oaktat bebyggelseförslaget från Krook och Tjäder på denna fastighet inom ramen för den verksamheten vilja få igång en ”hub” med bryggor, vinterförvaring av båtar, båtupptagning och båtservice mm. På den fastigheten kan upplysningsvis sägas att kommunen haft ett planprogram sedan 2011 som man fattade beslut om 2024. Nu står fastigheten inför en lång planprocess som bland annat kommer kräva miljökonsekvensbeskrivning och vattendom. Under mellantiden hyr vi alltså ut områdets lokaler och uppställningsmark till näringsidkare och privatpersoner som avstått besittningsskydd. Av erfarenhet ser vi alltså fördelar med en snabbare process för området, kommunen och oss.

Vi har en historik av att bygga 10-15 småhus/år som är lägesanpassade och arkitekturitade. Våra referensområden är Råby Gärde i Upplands Bro där vi byggt ut 110 bostäder som villor och radhus genom vårt moderbolag Råby Gärde Fastighetsförvaltning AB och Viby Äng i Bålsta där vi byggt 50 bostäder i 25 parhus genom vårt systerbolag Bålsta Småstadsutveckling AB.

Konvertering till bostadsbebyggelse ger lämpligare användning

Den tidigare fastighetsägaren har genom Arkitektfirman Krook och Tjäder utarbetat en visionsskiss där användningsområdet konverteras till bostadsbebyggelse som i stort överensstämmer med det vi på många vis tror skulle vara bästa tänkbara nyttjande av fastigheten. Vi förstår att visionsskissen utarbetats i samråd med kommunen.

Vi ser fram emot en fortsatt dialog i ärendet.

Vi hoppas på ett positivt besked på vår ansökan och att planläggning kan påbörjas omgående. Vi har inte ekonomiska möjligheter att låta fastigheten vara vakant under lång tid. Vi behöver alltså att kommunen pekar ut om den framtida utvecklingsriktningen skall vara bostäder eller om kommunen vill att vi skall utveckla lokaler för industriverksamhet inom ramen för gällande plan.

Med vänlig hälsning

Roger Altgenug

Roger Altgenug
Haga Industripark AB

Haga Industripark AB

Haga Industripark AB
Vänersborgsvägen 5
746 34 BÅLSTA

roger@rabygarde.se
Mobil 070 4443333
Orgnr 559505-5798