



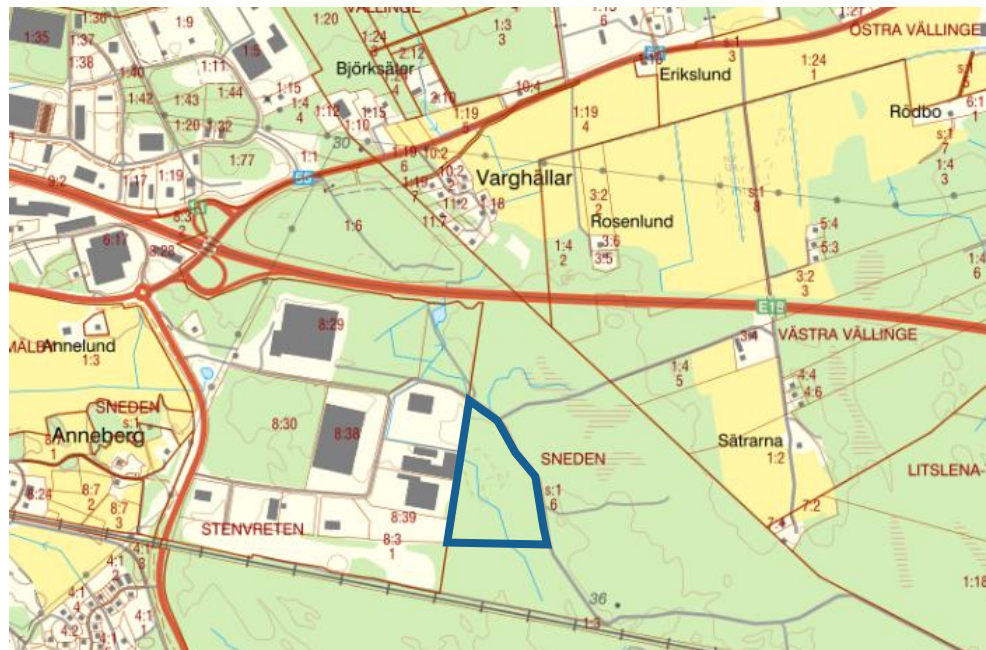
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Tobias Viberg
0171-62 62 84
tobias.viberg@enkoping.se

Kommunstyrelsen

Detaljplan för del av Stenvreten 8:32

Förslag till utskottets beslut

Kommunen är inte beredd att lämna positivt planbesked.



Bilden visar ett utdrag ur Enakartan med det aktuella områdets läge i nordöstra Enköping markerat med blått.

Ärendet

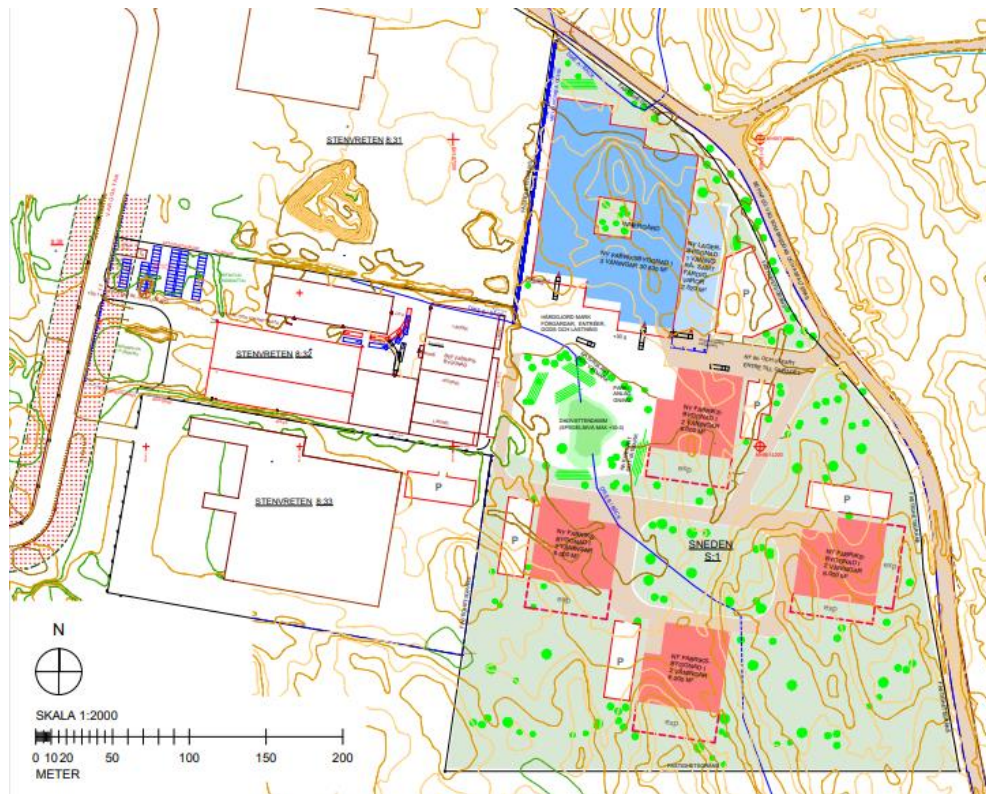
Bakgrund

Fastighetsägaren för Stenvreten 8:32, HB&TB Fastighetsbolag AB, har inkommit med en ansökan om planbesked för den del av fastigheten som reglerats till från Sneden S:1 efter köp. Ansökan om planbesked är en del i att dels kunna utöka befintlig hyresgästs verksamhet (GN Tobacco AB), dels kunna flytta andra verksamheter inom koncernen till Enköping.

HB&TB fastighetsbolag AB sökte sommaren 2021 planbesked för en liten del av området (4600 kvadratmeter) men fick avslag på ansökan i PLEX-utskottet 2021-

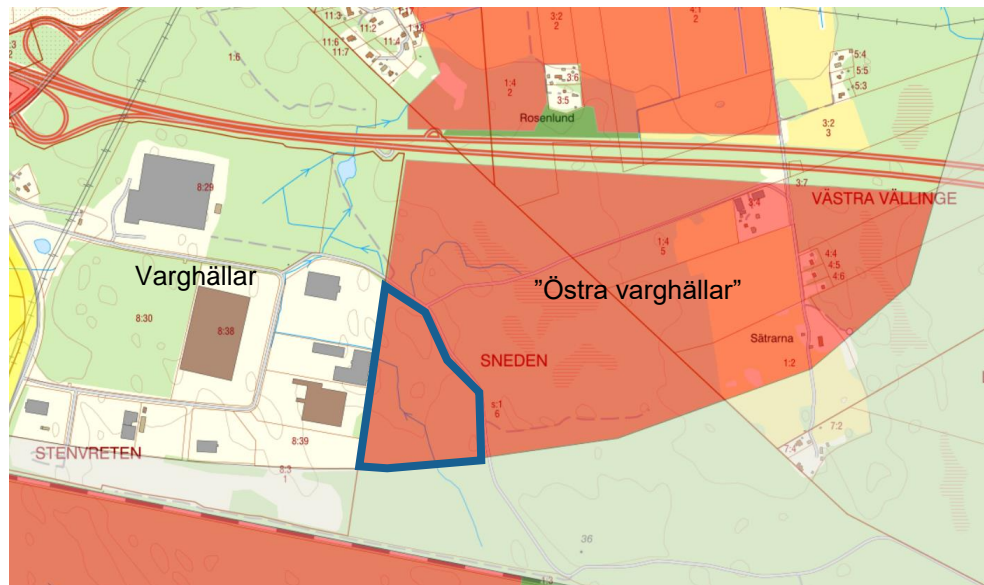
10-14 § 85 med hänvisning till att då aktuellt område utgjorde en naturlig lågpunkt i det större området Östra Varghällar som pekats ut i Fördjupad översiktplan för Enköpings stad (FÖP) och att planläggning behöver ske av ett större sammanhang inom området. Det bedömdes dock inte råda någon akut brist på verksamhetsmark i staden och kommunen arbetade då dessutom redan med planering av flera verksamhetsområden (KS 2021/502).

Nu aktuell ansökan avser hela det område som inreglerats till Stenvreten 8:32 från Sneden S:1. Sökande har hörsammat kommunens återkoppling från ansökan 2021 och skissat på en önskad exploatering där lågpunkten sparas för dagvattenhantering.



Skiss bifogad ansökan med befintlig industrianläggning (GN Tobacco AB) i västra delen av fastigheten Stenvreten 8:32 och önskad utveckling för den östra delen.

Området ansökan avser omfattar knappt 11 hektar av det omkring 85 hektar stora området Östra Varghällar, i FÖP utpekat som framtida verksamhetsområde med prioritet medel. FÖP anger att Östra Varghällar ska ses som en förlängning av (Västra) Varghällar och att det nya området skall angöras via det befintliga. Området anges ha ett bra läge för logistik, tyngre verksamheter, omlastning och lager.



Bilden ovan visar utdrag ur Enakartan med nya verksamhetsområden föreslagna i FÖP i röd färg. Det område ansökan avser är markerat med blått. Direkt söder därom ligger det utpekade järnvägsreservatet.

I FÖPs beskrivning av områdets förutsättningar lyfts närhet till E18, järnvägsreservat och Linde gas (tidigare AGA) i Hagalund som på olika sätt kräver hänsynstagande vid kommande planering. FÖP beskriver också att området ligger längst ut på vatten- och avloppsnätet och att kapaciteten anges vara begränsad i närtid. Därför kan förstärkningsåtgärder komma att behövas.

FÖP anger vidare att en exploatering av området bryter den gröna infrastrukturen i norr/södergående riktning. Grönstruktur måste därför avsättas med hänsyn till topografi och naturvärden.

Planeringsprinciper Östra Varghällar

- Mobility management-åtgärder kan behöva genomföras.
- Vid utformning av området bör entréer lokaliseras mot kollektivtrafikstråk för att möjliggöra hållbara transporter.
- Området ska inte exploateras förrän vatten och avlopp finns säkerställt till området.
- Omkringliggande verksamhetsområdets säkerhetsaspekter behöver utredas vidare.
- Naturmark ska avsättas med hänsyn till topografi, naturvärden och sammanhängande grön infrastruktur.
- Vid exploatering av området ska högre krav ställas på bebyggelse och tomtmark som ligger mot vägen.
- Vid framtida exploatering måste hänsyn tas till en framtida järnväg mellan Enköping och Uppsala.
- Vid en framtida planläggning ska E18 och Mäljarbanans intressen och skyddsavstånd tillgodoses.
- Vid planläggning behöver mark avsättas för hantering av dagvatten i ett större sammanhang.

Ärendets beredning

Ansökan har beretts inom samhällsbyggnadsförvaltningens forum för samverkan mellan operativa verksamheterna Plan, MEX, Allmän plats och VA.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer fortsatt att området behöver planeras och planläggas som en större helhet för att kunna uppfylla de planeringsprinciper som FÖP identifierat för området. Sedan hösten 2021 har ett större grepp tagits för området Sneby där Aros Park numera ingår i ett planprogram enligt beslut i PLEX-utskottet 2022-06-09 § 50. Det omfattar totalt 200 hektar varav omkring 150 hektar studeras för framtida verksamheter inom logistik, industri, kontor och service. Vidare beslutade PLEX-utskottet 2022-12-15 § 117 att skicka på samråd ett förslag till detaljplan för verksamhetsområdet Annelund intill Österleden. Detta verksamhetsområde omfattar omkring 11 hektar. Alltså ungefär lika stort som nu aktuell ansökan,

Även om den nya ansökan omfattar ett större område än tidigare är det alltså en relativt liten del av FÖP-området Östra Varghällar. Samtidigt innebär 11 hektar verksamhetsområde en mer än marginell påverkan på teknisk försörjning av VA och trafiksystem. För en långsiktigt hållbar samhällsbyggnad skulle därför åtminstone halva det utpekade framtida verksamhetsområdet behöva ingå i en planeringsprocess med förslagsvis ett inledande planprogram för att kunna dimensionera och hitta strukturer för såväl teknisk som "grönblå" infrastruktur, eller hållbar samhällsbyggnad i stort.

I pågående planeringsprocesser för Annelund och Sneby / Aros Park, har identifierats utmaningar att lösa vad gäller energiförsörjning och VA-kapacitet. Dessa två områden motsvarar ungefär vad som planlagts och byggts ut i form av verksamhetsområden inom staden under 2000-talet hittills.

En av FÖPs grundpelare är att bygga klart det som påbörjats. Tillsammans med ovanstående bedömer därför samhällsbyggnadsförvaltningen att det är olämpligt att påbörja planering av ytterligare verksamhetsområden innan pågående projekt planerats färdigt. Detta ger möjlighet att på ett bättre sätt anpassa planeringen så att området kan möta marknaden på ett bra sätt och att klara utbyggnaden av teknisk försörjning.

Verksamheten Strategisk planering föreslår därför PLEX-utskottet besluta att inte lämna positivt planbesked.

Ekonomiska konsekvenser

Beslut enligt förslag innebär inga ytterligare kostnader utöver de som faktureras sökande för nedlagd tid i beredning av ärendet inom verksamheten strategisk planering.

Sociala och miljömässiga konsekvenser

Beslut enligt förslag medför inte några sociala konsekvenser. Beslutet medför indirekt att bättre förutsättningar att minimera negativa miljökonsekvenser av planering inom Östra Varghällar, erhålls i framtida planering.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2023-05-17

Patrik Holm
Planchef
Enköpings kommun

Tobias Viberg
Planarkitekt
Enköpings kommun

Beslutet skickas till:

Sökande