



Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Karin Komstadius  
0171-62 52 67  
karin.komstadius@enkoping.se

Kommunstyrelsens plan-, mark- och  
exploateringsutskott

## Detaljplan för del av Sneden S:1

### Förslag till utskottets beslut

Kommunen är inte beredd att lämna positivt planbesked.

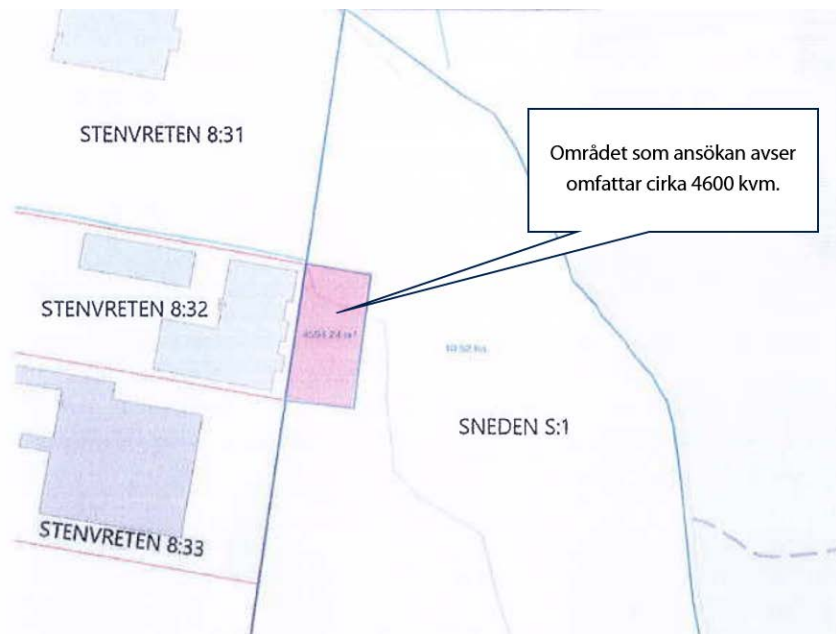
### Ärendet

#### Bakgrund

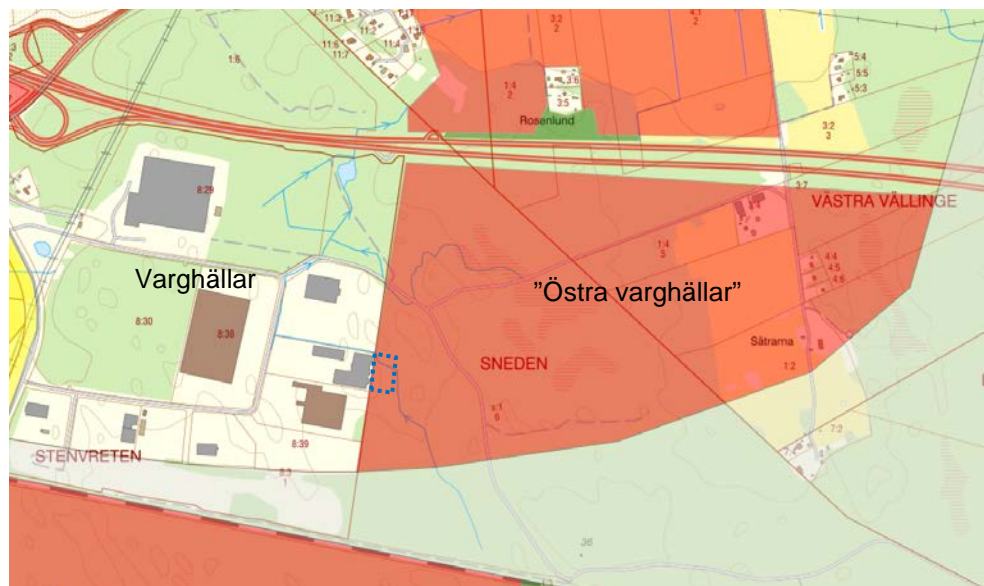


Bilden visar ett utdrag ur Enakartan med det aktuella områdets läge inom Sneden S:1 i nordöstra Enköping markerat med blå ellips.

HB & TB AB ansöker om planbesked för del av Sneden S:1. Företaget äger den intilliggande fastigheten Stenvreten 8:32 där den hyresgäst (GN Tobacco AB) som idag bedriver verksamhet har behov av ytterligare mark för att kunna genomföra önskad expansion. Företaget har träffat en överenskommelse om köp av mark med ägaren av Sneden S:1 (Trögds häradsallmänning). Det område man skall köpa motsvarar ett större område än det ansökan om planbesked omfattar.



*Bilden ovan är en skiss bifogad ansökan som visar vilket område planansökan avser. Planläggningen skulle syfta till att kunna utöka fastigheten 8:32 för att nuvarande verksamhet skulle kunna expandera.*



*Bilden ovan visar utdrag ur Enakartan med nya verksamhetsområden föreslagna i FÖP i röd färg. Det område ansökan avser är markerat med blå prickad linje.*

Det aktuella området ligger inom det 85 ha stora området Östra Varghällar, som i den fördjupade översiktsplanen (FÖP) pekas ut som framtida verksamhetsområde med prioritet medel. FÖP:en 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.

I FÖP:ens 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:en 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:en 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.

Dagvattenhantering lyfts särskilt i FÖP:en och det beskrivs att Skogsmarken inom Östra Varghällar avvattnas norrut till Fiskviks kanal via en västlig lågpunkt till befintligt dikessystem och dagvattendamm vid intilliggande verksamhetsområde Varghällar och en östlig avrinning via markavvattningsföretag vid Sättrarna. Vattenförekomsten Fiskviks kanal har idag måttlig status och vattenkvaliteten behöver förbättras för att nå miljökvalitetsnormerna för vatten.

I den översiktliga dagvattenutredning som ligger till grund för FÖP:ens riktlinjer kring dagvatten, pekas på att mark behöver avsättas i lågpunkter inom det nya verksamhetsområdet Östra Varghällar för att omhänderta dagvatten och att funktion på befintliga diken måste säkerställas också efter exploatering.



Bilden ovan visar ett ortofoto från 2020 (med höjdkurvor) över den aktuella delen av Sneden S:1 och fastigheten Stenvreten 8:32 som den önskas föras över till.

Det område som ansökan avser ligger mitt i ett av de lågpunktspartier som FÖP:ens dagvattenutredning pekar på för framtida fördröjning vid exploatering av

Östra Varghällar. Vattnet leds från lågpunkten vidare in genom det befintliga industriområdet.

För det nya verksamhetsområdet "Östra Varghällar" anges i FÖP en rad planeringsprinciper att utgå ifrån i den fortsatta planeringen av området.

#### 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.

*Bilden ovan är hämtad ur den fördjupade översiktsplanen och visar planeringsprinciper för det nya verksamhetsområdet Östra Varghällar.*

Området är inte detaljplanelagt men gränsar mot Detaljplan 408 (Dpl 408). Stenvreten 8:32, som sökanden önskar kunna utöka genom ny detaljplan, ingår i denna detaljplan. Dpl 408 anger att småindustri av icke störande karaktär, kontor och lager är de tillåtna användningarna inom planområdets kvartersmark. Planen reglerar också bland annat att högst 2/3 av marken får bebyggas (e<sub>1</sub>) och att minst 10 % av fastighetsarean inom kvartersmarken skall vara grönyta. I områdets västra och nordöstra delar finns ytor avsatta för dagvattendammar (gröna ytor markerade med Natur i plankartan nedan), kommunen är huvudman för dessa.





Utdrag plankarta Dpl 408. Ungefärligt markområde som ansökan avser markerat med röd streckad ellips.

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts genom startmötesförfarande där kommunens samtliga förvaltningar finns representerade och där berörda tjänstepersoner lämnat synpunkter för att hjälpa dp-gruppen att göra en helhetsbedömning av frågan.

### Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

För det nya verksamhetsområdet "Östra Varghällar" anges i FÖP en rad planeringsprinciper. Av dessa förutsätter flera att ett helhetsgrepp tas om det nya verksamhetsområdets disposition, som till exempel riktlinjerna som berör avsättning av naturmark och hantering av dagvatten. Båda dessa frågor behöver utgå från områdets topografi och ta hänsyn till förutsättningar också hos omgivande mark. Vad gäller grönstrukturen behöver den mark identifieras som bäst kan fungera som spridningskorridor och som minimerar de negativa effekter som exploateringen får på livsförutsättningar för de arter som lever i och i anslutning till området.

Dagvattenhantering har blivit en allt mer aktuell fråga i samhällsplaneringen till följd av kännedom om ökande nederbördsmängder och vattendirektivets krav på att

exploateringar inte får riskera att påverka möjligheten att nå miljökvalitetsnormerna för våra vattendrag. I dagvattenarbetet upptäcks efter hand inbyggda problem i form av underkapacitet vad gäller fördröjningsförmågan i äldre bebyggda områden. Det är därför extra viktigt att säkerställa att inte ytterligare underkapacitet byggs in i nya områden då detta också innebär en ökad belastning på områden nedströms.

I den dagvattenplan som kommunen tagit fram och som är på väg att antas, pekas tydligt på att topografin skall avgöra var fördröjningarna placeras för att på effektivast sätt kunna skapa fungerande och hållbara dagvattensystem. Det område som ansökan avser ligger just i en sådan lågpunkt som är den naturliga platsen för fördröjning. Att föregå en sammanhållen planering av Östra varghällar för att tillskapa verksamhetsmark i ett läge som redan nu kan identifieras som lämpligt att avsätta för hantering av dagvatten, bedöms inte vara ett bra sätt att planera området.

Förvaltningen bedömer att området behöver planeras och planläggas som en helhet för att kunna uppfylla de planeringsprinciper som FÖP:en stipulerat för området. Planering av hela området är dock inte aktuellt att initiera i nuläget. Det bedöms inte råda någon akut brist på verksamhetsmark i staden och kommunen arbetar dessutom redan med planering av flera verksamhetsområden. Dels inom närbelägna Annelund, dels inom FÖP:ens utpekade verksamhetsområde Sneby, direkt öster om Hagalund och dessutom också genom utveckling av Myran-området. Planeringen inom dessa områden kräver insatser från kommunens sida vad gäller planering och genomförande av exempelvis det kommunala vatten- och avloppssystemet, dagvatten inkluderat. Att öppna upp planering för ytterligare ett stort verksamhetsområde innan de påbörjade åtminstone kommit längre, strider mot FÖP:ens idé om att planera och bygga färdigt de områden som påbörjas innan nya projekt initieras.

Sammanfattningsvis bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen därför att ett negativt planbesked bör lämnas till sökanden.

#### ***Ekonomiska konsekvenser***

Beslut enligt förslag medför inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

#### ***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 20210928

Patrik Holm  
Plan- och exploateringschef  
Enköpings kommun

Karin Komstadius  
Planarkitekt  
Enköpings kommun

**Beslutet skickas till:**  
Sökande