

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Melanie Cimerland
0171-626651
melanie.cimerland@enkoping.se

Kommunstyrelsens plan-, mark- och
exploateringsutskott

Utredningsbeslut – Exploateringsprojekt för hamnen/centrum

Bakgrund

Kommunstyrelsen har i sin nämndplan gett miljö och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att under 2025 ta fram en målbild för utveckling av området Hamnen. Text från nämndplan” Kommunstyrelsen ger i uppdrag, att under 2025, ta fram en målbild för utvecklingen av området centrum/hamnen samt att påbörja exploateringsprocessen kopplat till området. Uppdraget ska återrapporteras senast sista december 2025”

Vision för Hamnen

I den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Enköpings stad från 2018 är Hamnen med som en geografisk fördjupning där områdets utveckling beskrivs på en övergripande nivå med planerings principer.

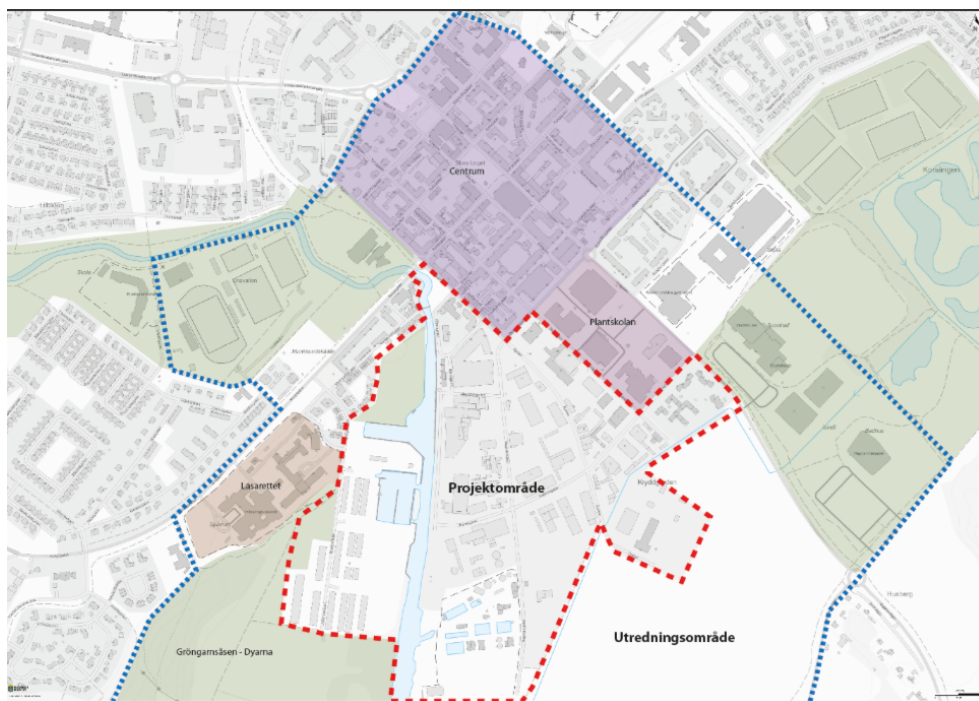
Planeringsprinciper Hamnen

- En övergripande översvämningsutredning med tillhörande förslag på åtgärder för hela Enköpingsån ska genomföras.
- Promenadmöjligheterna längs västra åstranden, från Klosterparken genom båtuppställningsplatsen till åstranden söder om varvet ska utvecklas.
- Kommunen ska bilda kommunalt naturreservat av Gröngårnsåsen och Dyama.
- Småbåts- och gästhamnen bör bevaras medan förvaring och underhållsverksamhet på sikt kan flyttas längre ut längs ån.

Vision från FÖP: "Visionen är att utveckla området kring hamnen med bostäder, handel, aktiviteter, grönska, ökad vattenkontakt och bryggor. Med en utveckling av hamnområdet skulle stadens attraktivitet öka både för invånare och besökare."

För att ta fram en målbild för hamnen och driva stadsdelsutvecklingen behöver utredningsarbetet för området starta. För att möjliggöra detta behöver kommunstyrelsen besluta om att starta ett exploateringsprojekt.

I den första utredningsfasen ingår att ta fram målbild, utredningar och projektplan innehållande exploateringskalkyl. Utredningsfasen syftar till att tydliggöra förutsättningarna inför kommande skeden med planprogram, detaljplan och genomförande.



Avgränsning

Den geografiska avgränsningen för exploateringsprojektet Hamnen föreslås sträcka sig från Ågatan/Sandgatan i norr till Bredsandsvägen i öster, avloppsreningsverket i söder och Gröngarn/Dyarna och Lasarettet i väster. Detta motiveras både av att det är inom detta 50 hektar stora område finns möjligheter för omvandling och förändrad markanvändning samt kopplingar som behöver säkerställas till omgivningen.

Den starkaste kopplingen, som KS pekar extra på i sitt uppdrag, är kopplingen till stadskärnan/centrum. Hamnens utveckling ska integreras med och bli en del av stadskärnan där olika målpunkter binds samman och hela centrumets attraktivitet ökar.

Utredningsområdet innefattar även stadskärnan samt område söder om projektområdet med anledning att det finns en rad olika vattenrelaterade frågor avseende översvämning kopplat till Mälarens vattennivå, skyfall och Enköpingsån inkl farled som behöver utredas och hanteras inom denna utökade geografi.

Ägarförhållande inom exploateringsområdet

Inom projektområdet så finns det både kommunägd och privatägd mark.
Projektområdet är ca 50,5 hektar stort.
Kommunen äger ca 60 % (70 % inkl Ena) resterande är privatägt.

Tidigare fattade beslut

- Plan för Enköpings stad (FÖP) antagen 2018.
- Nämndplan med budget 2025 och plan 2026-2027

Effektmål för utredningsfasen

- Vi ska ha flyttat fram positionerna kunskapsmässigt inom områdets knäckfrågor, vilket skapar förutsättningar för projektets fortsatta inriktning, planering och genomförande.
- Vi ska ha påbörjat dialogen om Hamnens framtid med Enköpingsborna, både brett och med specifika målgrupper.
- Vi ska ha mött upp de fastighetsägare och aktörer som finns i området och lagt en bra grund för kommande samarbete.
- Arbetet under året ska kunna sammanfattas i en tydlig och kommunikativ målbild för områdets utveckling som har goda förutsättningar att kunna genomföras.

Produktmål

- **Ett kunskapsunderlag** med kända fakta och utredningsbehov för det fortsatta arbetet ska vara framtaget. Tidiga och prioriterade utredningar som ska genomföras är markföroreningar, översvämning/klimatanpassning samt kulturmiljö.
- **En projektplan** som innehåller förslag till hur det fortsatta arbetet med Hamnen ska bedrivas, ekonomiskt, tidsmässigt, resursmässigt och samverkansmässigt. Exploateringskalkyl med bedömning av intäkter, kostnader ska vara framtagen.
- **Ett förslag till målbild** för Hamnen ska vara framtagen. Målbilden ska vara kvalitetssäkrats mot kunskapsunderlag och projektplan för att skapa bästa möjliga förutsättningar för genomförandet.

Utredningsbehov

Under utredningsfasen finns behov av följande utredningar:

- Markmiljöutredning
- Vattenutredning (Översvämning/klimatanpassning/-farled)
- Kulturmiljöutredning
- Geotekniskutredning

Utredningarna avropas från ramavtal eller genom direktupphandling av kommunen.

Organisation

Exploateringsprojektet är huvudprojekt och drivs av verksamheten mark- och exploatering.

I projektet deltar mark- och exploatering (exploateringsprojektledare), strategisk planering (projektledare stadsutveckling, vattenstrateg, kommunekolog), allmän plats (trafik och park), VA, ekonomi och kommunikation mfl.

En styrgrupp ska tillsättas för exploateringsprojektet bestående av berörda verksamhetschefer.

Tidplan

Tidplanen är att arbeta med uppdraget under 2025 med återrapportering Q4 2025. Slutleverans bedöms kunna genomföras Q1 2026.

Exploateringsekonomi- Finansiella principer

Exploateringskalkyl och finansiella principer kommer att arbeta fram under 2025. En exploateringskalkyl med bedömning av intäkter och kostnader för projektet ska tas fram.

Prognos för utrednings-fasen

Under den första utredningsfasen bedöms kostnader till 4 milj kronor. Budgeten avser kostnader för nödvändiga utredningar samt kostnader för kommunala tjänstepersoners nedlagda tid samt dialog. Dock inte tjänstepersoner från verksamheten strategisk planering.

Föravtal

Då en stor del av området är privatägd mark behöver föravtal och exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatörer. Syftet med föravtal är att reglera kostnader och ansvar mellan kommunen och exploatörerna för framtagande av handlingar och utredningar. I föravtalet stipuleras också målsättningar och utgångspunkter som ska gälla för planarbetet samt principer som ska gälla vid tecknande av exploateringsavtal, exempelvis utförande av allmänna anläggningar.

Skulle projektet avbrytas av en av parterna är kommunen inte skyldig att ersätta exploatören för nedlagda kostnader i projektet. Exploatören är dock skyldig att ersätta kommunen för nedlagd tid och utrednings- och projekteringskostnader.

Risker/ Ekonomiska konsekvenser för kommunen

För att komma fram till en målbild behövs resurser internt inom kommunen samt externa resurser för framtagande av utredningar. En risk finns att tidplanen för att ta fram målbild skjuts fram om resurser inte finns tillgängliga eller att kvalitén påverkas negativt.

Risikanalys och ekonomiska konsekvenser för kommande planerings och genomförandeskedan ska tas fram.

Påverkan på annan nämnd

Under den första utredningsfasen påverkas teknisk nämnd, upplevelsenämnden, miljö och byggnadsnämnden och KS genom att resurser behövs från TSF, UPF, MSF och KLF

Kommunikation

Hamnen som stadsutvecklingsprojekt kommer beröra många aktörer och under en mycket lång tid. Det är viktigt att så tidigt som möjligt definiera kommunikationsstrategier, målgrupper, prioriterade kanaler och insatser. Detta sammanfattas i en kommunikationsplan. Projektet har behov av en tydlig kommunikationsstrategi, både kring hur projektet presenteras i våra kanaler, vad de övergripande budskapen är och talespersoner.

Arbetet med kommunikationsstrategier kommer behöva ske löpande under de kommande åren och anpassas i takt med att projektet utvecklas. Detta innebär att kommunikation inte är en engångsinsats utan att en kommunikationsresurs ska följa projektet över tid.

Behov av mandat

Genom detta utredningsbeslut får verksamheten mark- och exploatering mandat att starta och driva exploateringsprojektet hamnen/centrum fram till uppdaterat Utredningsbeslut, samt mandat att teckna föravtal med berörda fastighetsägare. Ett uppdaterat Utredningsbeslut (BP1) tas i samband med planuppdrag för planprogram.

Nästa beslutstillfälle

Kommande beslutstillfällen:

- Uppdaterat Utredningsbeslut (BP1) i samband med planuppdrag för planprogram.

Anna Ahrling
Mark- och exploateringschef
Enköpings kommun

Melanie Cimerland
Mark- och exploateringsingenjör
Enköpings kommun