

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

Kommunstyrelsens plan-, mark- och
exploateringsutskott

Detaljplan för del av Nynäs 1:7

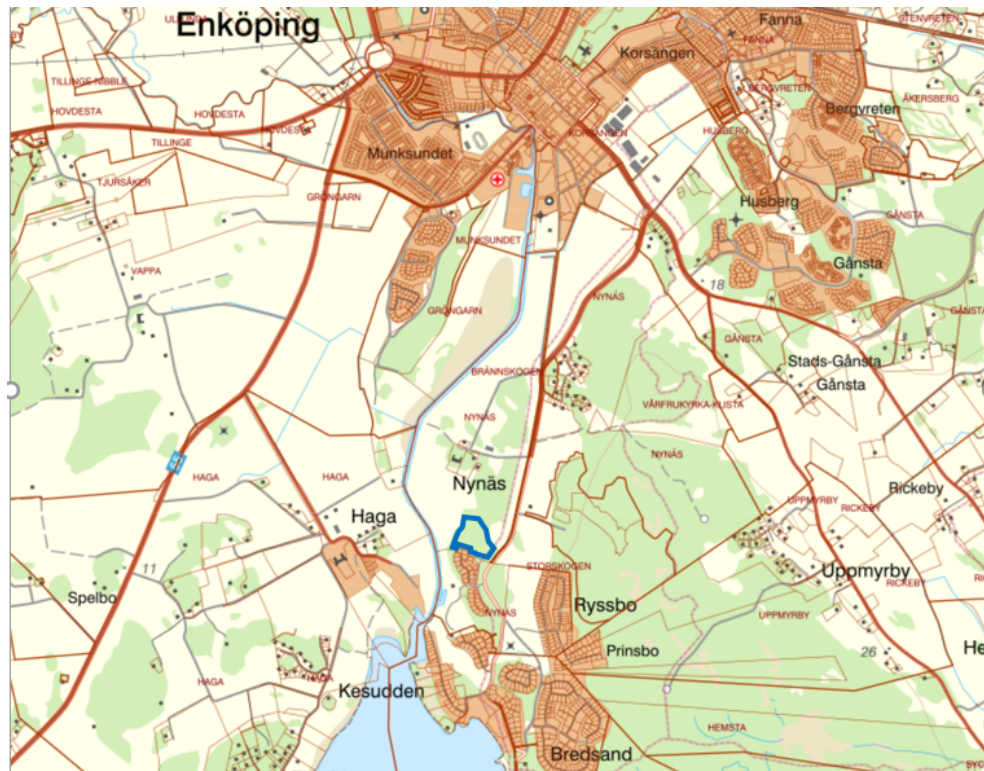
Förslag till utskottets beslut

1. Positivt planbesked lämnas för att pröva frågan om ny detaljplan för bostäder i södra delen av Nynäs 1:7>1 genom planprocess.
2. Planprocessen ska inledas med ett planprogram

Ärendet

Bakgrund

Markägaren ansöker hos kommunen om planbesked för en del av sin fastighet Nynäs 1:7. Det aktuella markområdet är cirka 9 ha stort och ligger i södra delen av fastigheten, i angränsning mot bostadsområdet Norra Mariedal.



Utdrag ur Enakartan som visar det aktuella områdets läge söder om Enköping och strax norr om Mariedal.

Fastighetsägaren önskar avyttra marken till någon som skall exploatera den med inriktning mot bostäder i form av villor, radhus och mindre flerbostadshus i upp till två våningar och eventuellt också förskola. Markägaren har ansökt hos Lantmäteriet om avstyckning av det aktuella området och lantmäteriet har meddelat att de inte kan genomföra avstyckningen utan ett positivt planbesked.

Det aktuella området ligger inom område utpekat för framtida bostadsbebyggelse i kommunens fördjupade översiktsplan (FÖP). Det utpekade området, Bredsandsstråket, sträcker sig från Gamla Nynäs i norr till Mariedal och Ryssbo-Prinsbo i söder. Hela området omfattar cirka 120 ha och förväntas kunna inrymma 500- 2500 lägenheter. Den östra delen av området, mot Storskogen, är högst prioriterat. Det västra området där nu aktuell ansökan är belägen har prioritet medel. Vid framtida exploatering är det viktigt att avsätta ytor för närservice. En kärna för detta bör skapas i anslutning till Bredsandsvägen. Kärnan behöver innehålla en knutpunkt för kollektivtrafik, offentlig och kommersiell service, mötesplatser, kulturlokaler, aktivitetsytor med mera. Bredsandsstråket bör bebyggas med blandad bebyggelse och blandade upplåtelseformer.

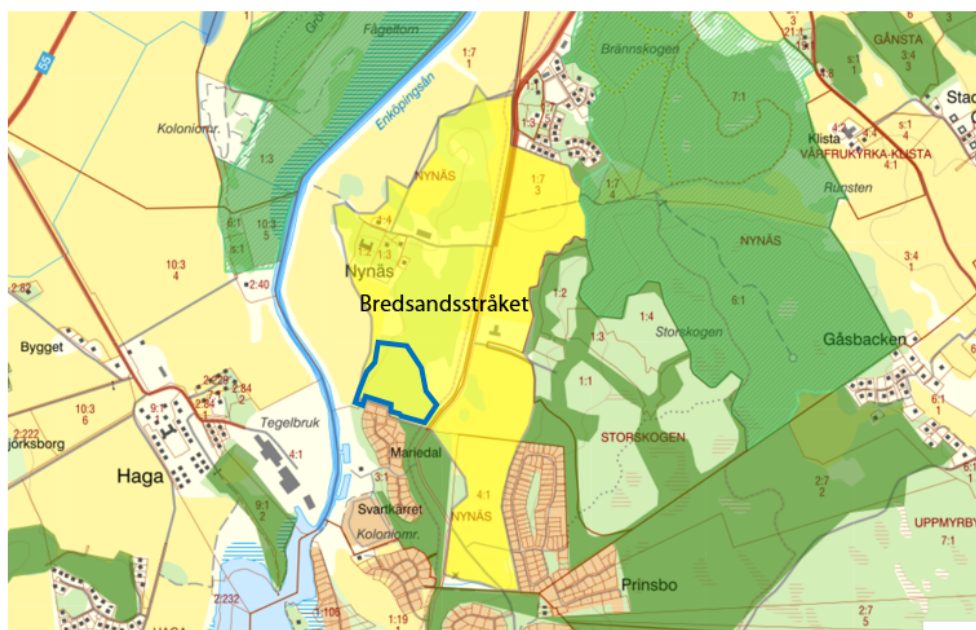


Bild ur ENA-kartan med FÖP:ens markanvändningslager. Området Bredsandsstråket utpekat för nya bostäder i gult och det nu aktuella området markerat med blå linje.

För den västra delen av Bredsandsstråket anges att vissa partier inom skogsmarken bör sparas som gröna kvaliteter mellan bebyggelsen. Bebyggelsen behöver också anpassas till/parera för terrängen som bitvis är både brant och blockrik. Vidare anges i FÖP:en att om nya bostadsområden utvecklas inom Nynäs 1:7 så behöver invallningsföretaget ses över. FÖP:en anger att en framtida markanvändning för de låglänta delarna mot ån som idag nyttjas för salixodling

skulle kunna vara en tillgängliggjord, publik, anlagd våtmark, för ytterligare rening av stadens dagvatten eller för efterbehandling av avloppsreningsverkets renade utloppsvatten.

FÖP:en anger också en rad planeringsprinciper för området "Bredsandsstråket":

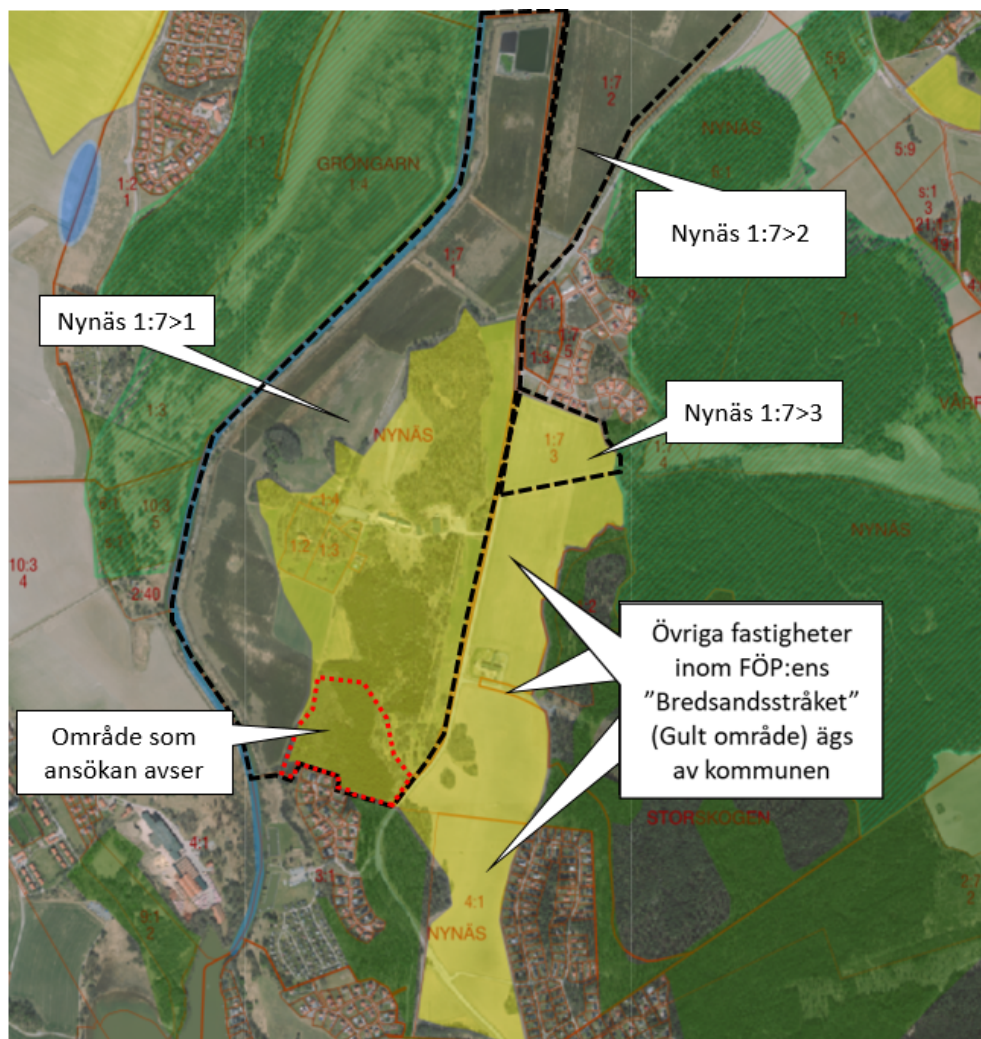
- Planläggningen av området bör inledas med framtagandet av ett planprogram.
- Området ska bebyggas med en blandad bebyggelse och blandade upplåtelseformer.
- Till följd av områdets storlek är det viktigt att avsätta ytor för service, park, lek och andra fritidsaktiviteter.
- En trafikutredning behöver genomföras i området.
- Mobility management-åtgärder kan behöva genomföras för att öka det hållbara resandet.
- Gång- och cykelstråket från Kryddgården via björkallén behöver tydliggöras och göras attraktivare.
- För att koppla ihop de olika områdena i Bredsand med varandra behöver gång- och cykelstråk byggas ut.
- Motionsspåret i Brännskogen kan komma att behöva utvecklas till följd av det ökade trycket som exploateringen leder till.
- En övergripande översvämningsutredning med tillhörande förslag på åtgärder för hela Enköpingsån ska genomföras.
- Mark i området kan behöva saneras innan den bebyggs.
- Storskogen-Brännskogen ska bevaras och utvecklas som kommunalt naturreservat.
- Kommunens markinnehav i Bredsandsskogen behöver en skötsel som utvecklar skogens rekreativa värden.
- Den låglänta marken öster om ån nedanför möjliga bostadslägen skulle kunna utvecklas till ett attraktivt rekreationsområde kring en vattenpark eller våtmark med möjlighet till vattenrening.
- Ytor behöver avsättas för omhändertagande av dagvatten.

Det aktuella området är relativt kuperat och sluttar i den västra delen brant mot Enköpingsån. En marginell del av den tänkta fastigheten omfattas av strandskydd. Området är nästan till sin helhet skogsbeklätt. I sin östra del gränsar området mot öppen till halvöppen betesmark som används för hästverksamhet vid Nynäs gård.



Ortofoto ur Enkartan med (1 meters) höjdkurvor och strandskydd. Det aktuella området markerat med blå linje.

FÖP:ens område "Bredsandsstråket" består till ungefär hälften av mark inom den privatägda fastigheten Nynäs 1:7>1 och till hälften av kommunägda fastigheter. Det som uttrycks från markägarens sida kring framtiden för den egna marken är att det nu aktuella området kommer vara det enda intressanta för bostäder väster om Bredsandsvägen inom överskådlig framtid. Nuvarande hästgårdsverksamhet kommer således att också fortsätta vara den dominerande markanvändningen inom fastigheten.



Ortofotot visar utdrag ur Enakartan med FÖP:ens utpekade område för bostäder (Bredsandsstråket) i gult. Området som ansökan om planbesked avser är markerat med röd prickad linje.

Området ligger i direkt anslutning till VA-verksamhetsområde för vatten och spill men ej dagvatten. För närvarande byggs nya vatten- och spillvattenledningar från Enköping till Storskogen vilka passerar över Nynäs 1:7, parallellt med Bredsandsvägen. Förstärkningsledning till Ekudden och överföringsledningen till det nya reningsverket kommer också att passera över fastigheten och delvis beröra det område som ansökan om planbesked avser. Ett nytt bostadsområde i det föreslagna läget kan kopplas på det kommunala VA-nätet först när det nya reningsverket tas i bruk.

Dagvatten från Gamla Nynäs och Storskogen leds efter fördröjning via befintliga diken som går genom Nynäs 1:7 till Enköpingsån. Den låglänta marken närmast ån inom Nynäs 1:7 och markerna norrut är invallade. För området gäller ett invallningsföretag, kommunen är på väg att bli delägare i detta på grund av de

redan genomförda bostadsexploateringarna i närområdet som genom ökad avrinning påverkar företaget.

Ärendets beredning

Under beredningen har synpunkter hämtats in från den så kallade startmötesgruppen med representanter från kommunens samtliga förvaltningar. Den sammanvägda bedömningen har sedan gjorts av plan- och exploateringsavdelningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

En planläggning för bostäder inom det aktuella området har stöd i den fördjupade översiktsplanen genom utpekandet av det nya bostadsområdet "Bredsandsstråket". Det som uttrycks från markägarens sida kring framtiden för den egna marken innebär i klartext att man inte har för avsikt att genomföra en bostadsexploatering på det sätt som FÖP:en målar upp. Kommunen å sin sida står i nuläget inte i begrepp att dra igång planeringen av sitt markinnehav inom "Bredsandsstråket".

För att kunna avgränsa det föreslagna bostadsområdet skulle hela den del av Bredsandsstråket som finns inom Nynäs 1:7>1 behöva studeras översiktligt. Den låglänta delen av Nynäs 1:7>1, direkt väster om Bredsandsstråket, behöver då också inkluderas för att titta på tex vilka rekreativa och infrastrukturella (väg, gc, VA/dagvatten) samband som behövs om den i FÖP:en omtalade våtmarken i framtiden skulle genomföras inom Nynäs 1:7. Detta område hänger i sin tur samman med hela det låglänta partiet som sammanbinder Bredsandsområdet i stort med stadens södra delar, varför dessa också, åtminstone översiktligt, behöver tas hänsyn till vid planering inom Nynäs 1:7.

Med ett växande Bredsandsområde finns redan nu ett behov av att titta lite noggrannare på sambanden mellan Enköpings stad och Bredsandsområdet. Hur knyts området till staden, vilka kommunikativa/infrastrukturella utmaningar finns och hur löser vi dessa? Vilka rekreativa behov och möjligheter finns? Hur hanterar vi bäst utmaningar kopplade till klimatförändringar i form av till exempel skyfall och översvämningar och ökad belastning på vattenförekomen Mälaren i denna del av staden. Dessa är frågor som kommunen skulle ha nytta av att skaffa sig en bättre bild av inför planläggning inom Bredsandsstråkets båda delområden. Och ett nytt bostadsområde inom Nynäs 1:7 kan planläggas på ett bra sätt först när delar av dessa frågor ringats in så att en gemensam bild av den framtida utvecklingen inom hela fastigheten går att utgå ifrån. Kommunen har också ett behov av att titta lite djupare och sammanställa kunskapsläget för en rad frågor inom ett geografiskt område mellan Bredsand och staden där fastigheten Nynäs 1:7>1 ingår. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det därför kan vara lämpligt att påbörja en planprocess för det aktuella området i södra delen av Nynäs 1:7>1 med

ett program som omfattar hela fastigheten. Efter att ett program som ger en översiktlig bild av lämplig framtida markanvändning inom hela fastigheten tagits fram kan planprocess för bostäder i den södra delen ta vid. En färdig detaljplan bör kunna antas i samband med att reningsverket tas i bruk, preliminärt 2025.

Detta innebär att det FÖP:en pekar på, att östra delen av Bredsandsstråket skall ha högre prio än den västra därmed frångås. Detta för att få en tydligare bild av förutsättningarna för helheten och sambandet in mot Enköping innan fortsatt planering av den östra delen påbörjas.

Programmet behöver tas fram i samråd med markägarna, familjen Arosenius, för en realistisk och genomförbar planering av Nynäs 1:7. I programarbetet behöver också VA-avdelningen, park- och gatuavdelningen och natur- och vattenkompetenser inom plan- och exploateringsavdelningen vara delaktiga. Kompetenser från andra förvaltningar kan också behöva delta i någon mån, till exempel miljökompetens hos miljö- och byggnadsförvaltningen och upplevelseförvaltningen.

Programmets uppgift blir att sätta ramarna för en planläggning av bostäder i södra delen av Nynäs 1:7>1, samt att fungera som ett underlag inför kommande revidering av FÖP och framtida programarbete för östra delen av Bredsandsstråket. Den efterföljande planprocessen för bostäder i södra delen av Nynäs 1:7>1 bedöms kunna bedrivas med standardförfarande.

Ekonomiska konsekvenser

Beslut enligt förslag innebär att resurser i form av arbetstid läggs på att utreda frågan. Kostnaderna för utredning och planläggning med bäring på detaljplan för bostäder inom Nynäs 1:7 kommer att regleras i planavtal och därmed bekostas av exploatören/markägaren.

Sociala och miljömässiga konsekvenser

Genom att påbörja planarbetet med ett bredare programarbete kan de sociala och miljömässiga konsekvenserna identifieras och påverkas positivt till fördel för befintliga och framtida boende i närområdet. Det geografiskt större greppet innebär bättre förutsättningar att fatta väl grundade beslut med minskad negativ och ökad positiv påverkan som följd. Beskrivning av sociala och miljömässiga konsekvenser ingår som en del i detaljplaneprocessen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 31 augusti 2021



Patrik Holm
Plan- och exploateringschef
Enköpings kommun

Karin Komstadius
Planarkitekt
Enköpings kommun

Beslutet skickas till:
Sökande