



Handläggare

Karin Komstadius

Planarkitekt

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för del av Nynäs 1:48

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutar att:

1. ge förvaltningen i uppdrag att påbörja detaljplanearbetet för Nynäs 1:48 utan ett inledande planprogramskede.

Beskrivning av ärendet

2021 ansökte fastighetsägaren om planbesked för del av fastigheten Nynäs 1:7 med intentionen att kunna bilda en ny fastighet som skulle planläggas för bostadsbebyggelse. Fastighetsägaren klargjorde i samband med detta att man inte avsåg att genomföra någon ytterligare bostadsbebyggelse inom övriga delar av Nynäs 1:7, något som den fördjupade översiktsplanen pekade ut marken för.

PLEX-utskottet fattade 2021-09-16 § 71 beslut om ett positivt planbesked där planprocessen skulle inledas med ett planprogramskede för ett större område än det ansökan avsåg. Dels hela det område som i den fördjupade översiktsplanen för Enköpings stad (FÖP) kallas Västra Bredsandstråket och dels resterande delar av Nynäs 1:7.

I planprogrammet skulle frågor rörande sambanden mellan Enköpings stad och Bredsandsområdet studeras, till exempel genom att undersöka förutsättningarna för att hantera utmaningar kopplade till klimatförändringar, såsom skyfall och översvämningar. Även infrastrukturella och rekreativa behov och möjligheter inom området skulle studeras. Frågor som snarare var kopplade till staden i stort och till Bredsandsområdet i stort, än till det nya projekt som ansökan avsåg. Planbeskedets intention var att planprogrammet på så vis skulle kunna fungera som ett underlag för den framtida

revideringen av den fördjupade översiktsplanen. Planprogrammet skulle också utgöra ett underlag för den fortsatta planprocessen för bostäderna som ansökan avsåg, framförallt i fråga om avgränsande av byggbar mark. En färdig detaljplan skulle enligt planbeskedet kunna antas samordnat i tid med färdigställande av det nya reningsverket för att ny bebyggelse direkt skulle kunna kopplas mot det nya verket. Utifrån att tidplanen för reningsverket förskjutits har arbetet med planprogrammet också skjutits upp. 2022 bildades fastigheten Nynäs 1:48 med stöd av planbeskedet. Fastighetens avgränsning motsvarar väl det område som planbeskedsansökan 2021 avsåg.

I juni 2025 gav kommunstyrelsen i uppdrag till miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att inleda arbetet med stadsdelen Hamnen. Uppdraget syftar till att utreda förutsättningarna för en omvandling av Hamnen genom att ta fram ett kunskapsunderlag, en projektplan och en målbild. I arbetet har ett projektområde och ett större utredningsområde identifierats. Inom ramen för Hamnens kunskapsunderlag kommer frågor kring översvämning och klimatanpassning, geoteknik, markföröreningar, farleden, teknisk infrastruktur, trafik och grönstruktur m.m. utredas. En viktig del i uppdraget är också att koppla Hamnen till sin omgivning för att skapa en sammanhängande stad.

Detta innebär att de frågor som avsågs hanteras i det tidigare planbeskedet för Nynäs 1:7 nu kommer hanteras i ett större sammanhang i arbetet med Hamnen.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av avdelningen för strategisk planering i samråd med avdelningen för mark och exploatering.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att de frågor som rör till exempel översvämningsproblematik kopplat till staden och dagvattenhantering på en mer översiktlig nivå på ett bättre sätt kan omhändertas i detta arbete än i det tänkta planprogramarbetet för Nynäs.

När arbetet med att ta fram en ny fördjupad översiktsplan för Enköpings stad inleds kommer de ytor som pekats ut i nu gällande FÖP men inte genomförts att utvärderas och prövas för eventuellt nytt utpekande. Detta innebär att det som i FÖP kallas Västra Bredsandsstråket kommer att analyseras och vägas mot andra liknande ytor för att på bästa sätt kunna peka ut det markanspråk som behövs för kommunens fortsatta befolkningstillväxt. I detta ingår exempelvis infrastrukturfrågor och analys av rekreativa värden och samband som var tänkta att behandlas översiktligt i planprogrammet.

De frågor som rör bostadsprojektet i sig bedöms inte vara mer storskaliga eller komplicerade än att de kan hanteras inom ramen för en planprocess utan planprogramskede. Planprocessen för Nynäs 1:48 bedöms också kunna drivas självständigt utan beroende av marken inom Nynäs 1:7 för att till exempel omhänderta dagvatten eller ansluta till befintligt vägnät.

Förvaltningen bedömer därför att de stora processer som påbörjats eller ska påbörjas inom kort, dvs Hamnenprojektet och arbetet med ny FÖP, kommer att hantera flertalet av de frågor som planprogrammet var tänkt att hantera och det i ett bättre sammanhang. Detta innebär att det går att påbörja planarbetet för bostäderna inom den nu avstyckade fastigheten Nynäs 1:48 utan ett inledande planprogramskede.

Då utskottet 2021 fattade beslut om dels positivt planbesked och dels att planarbetet ska inledas med ett planprogram så behöver utskottet nu fatta beslut om att processen inte skall inledas med ett planprogramskede.

Planarbetet kan inledas nu och planen bedöms kunna vara redo för ett antagande vid årsskiftet 2027/2028.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaderna för detaljplanarbeten regleras genom planavtal så att arbetet bekostas av den som har nytta av planen, det vill säga exploatören. Vid ett beslut om att inte genomgå planprogramskedet innebär det att kostnaderna för planprocessen för Nynäs 1:48 enbart faller på exploatören.

Sociala eller miljömässiga konsekvenser

Beslutet att påbörja planprocessen utan planprogramskede bedöms i sig inte få några sociala eller miljömässiga konsekvenser. De frågor som

programmet skulle hantera kommer att hanteras dels inom arbetet med Hamnen, i FÖP-arbetet och i planprocessen för Nynäs 1:48. De konsekvenser som bebyggelse inom Nynäs 1:48 kommer att medföra kommer att hanteras på vanligt vis inom ramen för den planprocessen.

Beslutsunderlag

Följande handlingar har legat till grund för beslutet:

- Tjänsteskrivelse, 2025-11-12
- Bilaga till tjänsteskrivelse, 2025-11-12
- Protokollsutdrag kommunstyrelsens PLEX-utskott 2021-09-16 §71
- Tjänsteskrivelse, 2021-08-31

Ansvariga tjänstepersoner

Tjänsteskrivelsen är fastställd av följande:

- Carl Arnö, förvaltningschef miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
- Yasaman Ghanavi, enhetschef detaljplanering

Sändlista

Beslutet skickas till

- Sökanden