

Klicka här för att ange text.

Jonas Bergström

0171-625395

Jonas.bergstrom@enkoping.se

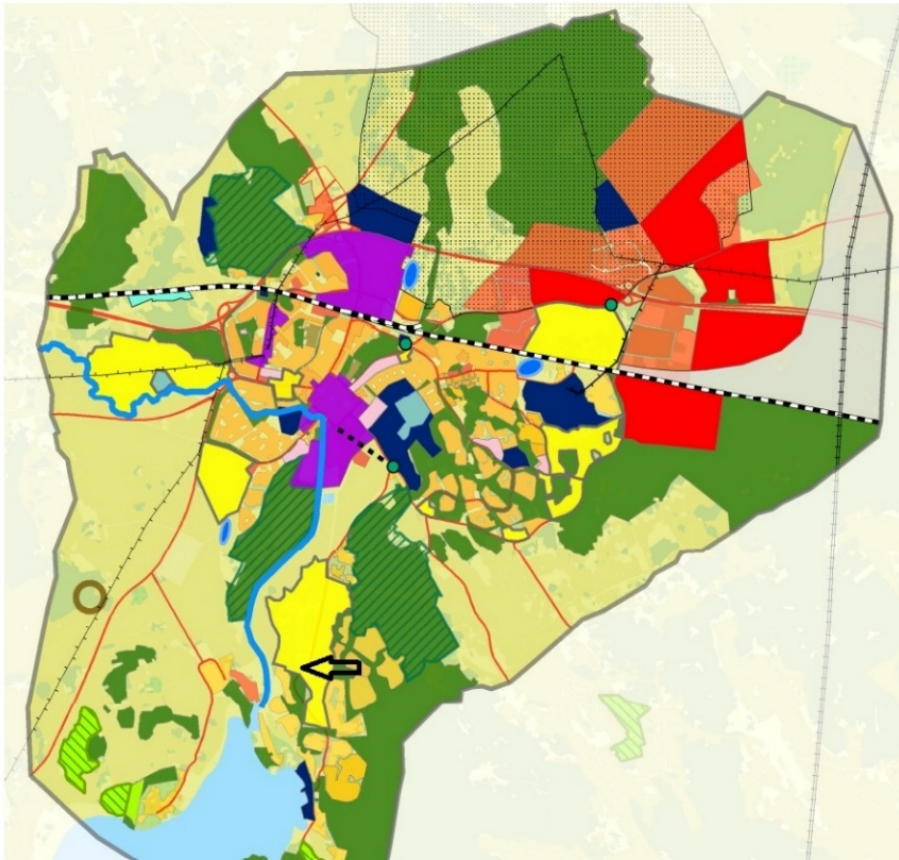
Kommunstyrelsen

## **Inriktningsbeslut exploateringsprojekt Nynäs 1:48**

### **Ärendet**

#### **Bakgrund**

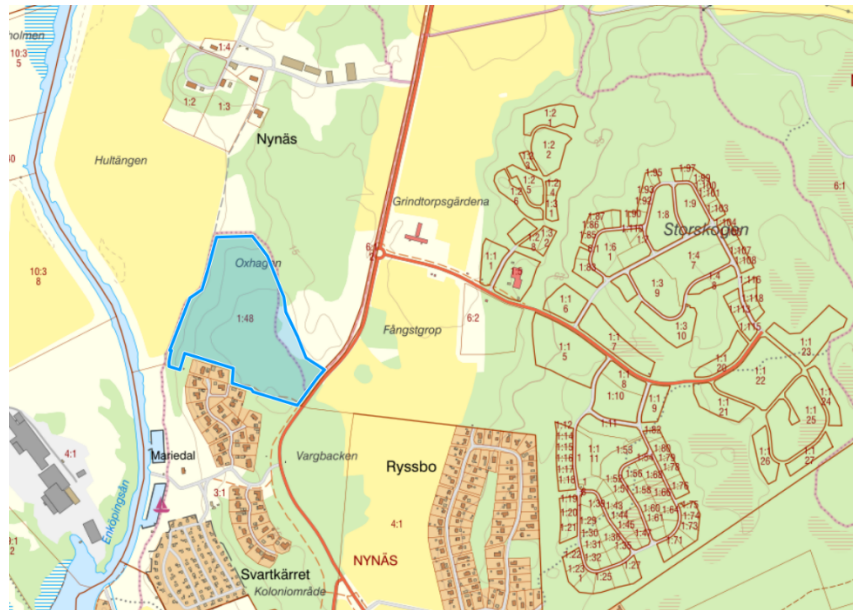
Fastighetsägaren ansökte år 2021 om planbesked för del av Nynäs 1:7 med intentionen att bilda en ny fastighet som skulle planläggas för bostadsbebyggelse. Positivt planbesked beslutades 2021-09-16 för att pröva frågan om ny detaljplan för bostäder. Markområdet har sedan det positiva planbeskedet avstyckats och bildat fastigheten Nynäs 1:48 och är cirka 9 hektar stor. I den fördjupade översiktsplanen för Enköpings stad, FÖP, är Nynäs 1:48 utpekad för framtida bostadsbebyggelse.



*Bilden visar ett utdrag ur markanvändningskartan för Enköpings stad (FÖP). Svart pil markerar den aktuella fastigheten, som är utpekad som nytt bostadsområde.*

### **Avgränsning**

Exploateringsprojektet Nynäs 1:48 är geografiskt avgränsat till fastigheten Nynäs 1:48. Fastigheten ligger straxt norr om det befintliga bostadsområdet Mariedal.



### Ägarförhållande

Fastigheten Nynäs 1:48 ägs av Bredsand Gårdsby AB.

### Tidigare fattade beslut

- Positivt planbesked för Nynäs 1:48 beslutades i PLEX 2021-09-16.

### Vision

Ett attraktivt bostadsområde anpassat till platsens topografiska förutsättningar som kompletterar befintliga bostadstypologier och upplåtelseformer. Områdets geografiska läge, med närhet till både stad och natur, skapar förutsättningar för ett hållbart vardagsliv med korta avstånd till service och rekreation.

### Effektmål

- Området ska bidra positivt till att skapa en varierad bebyggelse och kompletterar den befintliga närliggande villabebyggelsen.
- I området ska det finnas förutsättningar för varierade upplåtelseformer.
- Området ska ge goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik för de boende.
- Projektet ska bidra till utvecklingen av området i enlighet med vision och mål i Klimatneutrala Enköping 2030. Projektet möjliggör energieffektiva lösningar så som solceller vilket exempelvis kan ske genom placering av byggnader och anpassade bestämmelser för takutformning.
- Projektet ska ta hänsyn till eventuella naturvärden genom att vid behov spara inslag av befintlig natur och att anpassa dess utformning efter områdets topografiska förutsättningar.

**Hållbarhetsmål**

Utvecklingen av Nynäs 1:48 ska bidra till kommunens hållbarhetsmål inom de fyra övergripande målområdena livsmiljö, mobilitet, energi och ekosystemtjänster.

**Produktmål**

Under planeringsfasen (mellan BP2 och BP3) ska exploateringsprojektet leverera:

- Laga kraftvunnen detaljplan
- Exploateringsavtal

Leveranserna ska bidra till och vara i linje med vision och effektmål för exploateringsprojektet.

**Utredningsbehov**

Under planeringsfasen (mellan BP2 och BP3) kommer det finnas behov av att ta fram utredningar för detaljplanen. Exempel på utredningar som behöver tas fram är dagvattenutredning och bullerutredning. Huvudmannaskapsfrågan kommer att utredas under planeringsfasen.

**Organisation**

Exploateringsprojektet är huvudprojektet och i huvudprojektet ingår delprojekt detaljplan och delprojekt genomförande. Projektägare för exploateringsprojektet är verksamhetschef för verksamheten mark och exploatering. Exploateringsprojektet leds av verksamheten Mark- och exploatering.

I projektet deltar resurser från mark och exploatering, strategisk planering, allmän plats, VA, ekonomi. Vid behov konsulteras Bygglövsavdelningen och Miljöavdelningen.

Delprojekt detaljplan leds av verksamheten Strategisk planering. Projektägare är enhetschef för detaljplanering.

Styrgrupp finns för exploateringsprojektet, styrgruppen består av verksamhetschefer från mark- och exploatering (projektägare), strategisk planering, allmän plats, VA och business controller.

**Exploateringsekonomi**

Vid externa projekt där kommunen inte är fastighetsägare bekostas projektets samtliga kostnader av den privata exploitören. Kommunens nedlagda tid och utredningar som kommunen beställer i samband med detaljplanen vidarefaktureras löpande till exploitören. Detta regleras genom två olika avtal, föravtal och planavtal.

Genom föravtal regleras kostnader och ansvar mellan kommunen och exploatören för framtagande av handlingar och utredningar som föranleds av exploatörens ansökan om planbesked. Verksamheten för mark och exploatering tecknar föravtal med exploatören.

Innan en detaljplan tas upp för antagande ska parterna teckna ett exploateringsavtal som i detalj reglerar genomförandet av detaljplanen och parternas åtaganden.

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.

Genom planavtal regleras fördelning av ansvar och kostnader mellan verksamheten för strategisk planering och fastighetsägaren i samband med upprättande av detaljplanen. Kostnaderna för verksamhetens arbetstid beräknas och faktureras i två delbetalningar, dels vid samråd och dels vid antagande av detaljplanen. Verksamheten för strategisk planering tecknar planavtal.

Om kommande utredning kommer fram till att det ska bli kommunalt huvudmannaskap inom exploateringsområdet kommer det att kräva Kommunala driftmedel. Utbyggnad av allmän plats bekostas av exploatör.

### **Prognos för planeringsfasen**

Förväntade kostnader för exploateringsprojektet för planerfasen bedöms till ungefär 1 300 000 kronor. Budgeten avser kostnader för nödvändiga utredningar samt kostnader för kommunala tjänstepersoners nedlagda tid under planeringsfasen fram till BP3. Dock inte tjänstepersoner från verksamheten strategisk planering, eftersom dessa bekostas genom planavtalet.

### **Risker**

Detaljplanen bedöms inte medföra några ekonomiska risker för kommunen då det är exploatören som står för kostnaderna. Kommunen vidarefakturerar kostnader till exploatör löpande och ställer krav på att exploatören har ekonomisk säkerhet i form av bankgaranti alternativt moderbolagsborgen.

### **Tidplan**

Arbetet med detaljplanen ska inledas under vid årsskiftet 2025/2026. Därefter arbetas ett förslag till detaljplan fram som förväntas att antas vid årsskiftet 2027/2028. Genomförandet bedöms kunna påbörjas år 2028 och vara klart år 2029.

### **Påverkan på annan nämnd**

Teknisk nämnd kan påverkas genom driftsbudget för VA och allmän plats.



**Behov av mandat**

Genom detta inriktningsbeslut får verksamheten mark och exploatering mandat att driva exploateringsprojektet för Nynäs 1:48 fram till detaljplanens antagande.

**Nästa beslutstillfälle**

Kommande beslutstillfällen:

- Beslut om samråd, granskning och antagande av detaljplan
- Investeringsbeslut för exploateringsprojektet (BP3). Beslutet tas i samband med antagande av detaljplanen.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse , daterat 2025-11-10

Anna Ahrling  
Mark- och exploateringschef  
Enköpings kommun

Jonas Bergström  
Mark- och exploateringsingenjör  
Enköpings kommun

**Beslutet skickas till:**

Verksamheten mark och exploatering,