

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Jenny Hertz

0171-62 62 98

jenny.hertz@enkoping.se

Verksamhetsanalys 2025 och plan för 2026–2027

Beskrivning av ärendet

Detta är första gången förvaltningen tar fram en verksamhetsanalys med denna struktur, vilket innebär en ny process som är under utveckling. Analysen ska vara en grund för 10-årig investeringsplan, det vill säga år 2025–2034.

Tidplanen för framtagande av verksamhetsanalysen har varit kort, så utvecklingsmöjligheter finns till kommande år. Det har tagits fram en verksamhetsanalys för investeringar kopplat till mark- och exploateringsverksamheten samt behov av investeringar identifierade av verksamheten för strategisk planering.

Investeringar har beskrivits utifrån hur utvecklings- och omvärldsfaktorer och befolkningsprognosen kommer att påverka investeringsbehovet för perioden år 2025–2034. Analysen inkluderar även hur politiska styrdokument påverkar investeringsinriktning och prioriteringar.

Verksamhetsanalysen för PLEX beskriver investeringar kopplade till PLEX ansvarsområde för beredning av ärendet inför kommunstyrelsens verksamhetsanalys. Tekniska nämndens verksamhetsanalys beskriver behov, utmaningar och möjligheter kopplat till förvaltningen av investeringar som beskrivs i PLEX verksamhetsanalys.

Nämndens verksamhetsanalys

Strategisk planering, mark och exploatering,
Ärendenummer KS2024/120



Innehållsförteckning

1	Investeringsplan 2025–2034	3
1.1	Strategisk analys.....	3
1.2	Skattefinansierad investeringsplan.....	10
1.3	Större investeringar efter 10-årsplanen	11

1 Investeringsplan 2025–2034

1.1 Strategisk analys

Kommunledningsförvaltningen ser flera globala trender/makrotrender som samspelar med varandra och som påverkar Enköping som ort och kommun. Det pågår ett demografiskt skifte med att fler blir äldre, vi har klimatfrågor, ekonomiska osäkerheter, geopolitiska förändringar i närområdet samt en pågående digital omställning. Kommunstyrelsen och dess förvaltning har en mycket central del att stödja politikens orientering och riktning i ett föränderligt landskap och där dominerande system utmanas av nya framväxande.

Enköpings geografiska läge är mycket konkurrenskraftigt vilket har lett till ökad efterfrågan på mark för näringslivs- och bostadsförsörjning. Befolkningsprognosen visar på god efterfrågan på bostäder och därmed sammanhängande ytor för arbetsplatser och kommunen har en god planberedskap.

Mark

Mark är en förutsättning för att hantera tillväxt och den befolkningstillväxt som sker i Enköping. Det ställer dock höga krav på markförsörjningen och driver efterfrågan på mark. Kommunen äger idag förhållandevis lite mark, men för att Enköpings kommun ska ha rådighet och kontroll bör kommunen äga mark. Om kommunen inte äger strategisk mark kommer marken inom Enköping bara att utvecklas av privata markägare vilket innebär att kommunen saknar ett viktigt verktyg för att styra samhällsutvecklingen inom kommunen. Det påverkar möjligheterna till intäkter från exploateringsverksamheten negativt och kostnadsbilden lika så. Även mark som inte ägs av kommunen ska utvecklas i enlighet med kommunens planer om bland annat hållbar tillväxt med incitament för privata aktörer att vara en delaktiga i att arbeta för att uppnå kommunens långsiktiga mål. Möjligheten att markförädla och få ut realisationsvinster minskar också med ett litet kommunalt markinnehav. Kommunen kan alltså genom att öka det strategiska markinnehavet skapa förutsättningar och bättre rådighet över kommunens utveckling och bidra positivt till kommunens ekonomiska resultat. Under 2023 avsattes medel för att utöka kommunens markinnehav.

Befolkningen och näringslivet bedöms öka inom regionen som helhet. I takt med att samtliga städer inom region Mälardalen växer kan det komma behov av mark för förbättrade tåg och väginfrastruktur för att möjliggöra bättre pendlingsmöjligheter och varutransporter. Tillväxt inom regionen kan också medföra utveckling av randzonerna mellan kommunerna för så väl bostadsområden som verksamhetsområden. Översiktsplanen har stor påverkan på utvecklingen och byggtakten i kommunen. Enköpings kommun är beroende av att privata markägare utvecklar sin mark för att bostadsmålet ska nås och nya verksamheter ska kunna etablera sig. Att det finns utpekad mark för dessa ändamål och tillhörande välfärdsändamål är avgörande för möjligheten att nå målen.

Näringslivet i Enköping består till stor del av mindre företag men också av några större verksamheter som Ledningsregimentet/Försvarsmakten, Regionen och företag verksamma i logistikbranschen. Dessa aktörer har uttryckt behov av större ytor. Det kommer att vara en prioriterad fråga för kommunen att hantera den här frågan för att säkerställa att dessa aktörer fortsatt är etablerade inom kommunen men inte konkurrerar ut andra verksamheters markbehov.

Klimatförändringarna påverkar vilka områden och vilken mark som är möjlig att utveckla och vilka åtgärder som kommer att krävas för att säkerställa skydd mot effekterna av extremväder. Klimatanpassningsåtgärder kommer i högre utsträckning att bli en förutsättning för exploatering och det kommer även att finnas behov av att vidta åtgärder i redan utvecklade områden. Drift och investeringskostnader för klimatanpassningsåtgärder bedöms bli en betydande del av framtida projektkostnader.

I takt med att Enköping utvecklas med en större befolkning, fler företag, välfärdsfastigheter och rekreationsytor ökar behovet av utrymme för teknisk försörjning. Behovet avser såväl nyanläggning som förstärkning av befintliga anläggningar. Nyanläggning av t ex gator i ett nytt bostadsområde kan också medföra behov av förstärkning och ombyggnad av befintligt gatunät till följd av behov av kollektivtrafik och ökade trafikmängder. När efterfrågan på mark ökar i delar av kommunen som inte tidigare varit efterfrågade för bostadsutveckling eller verksamheter finns risk för undanträngningseffekter av markbehov för större infrastrukturanläggningar som då behöver placeras på platser längre ut i kommunen på platser med ibland svåra markförhållanden eller andra utmaningar. I kommuner där det kommunala markägandet är stort kan kostnader kopplade till teknisk försörjning som en växande stad medför hanteras med intäkter från försäljning av mark. Enköpings kommun äger förhållandevis lite mark och är alltså beroende av privata markägare för många olika markbehov inom samhällsutveckling.

Markbehov för energi bedöms öka då energibranschen är under utveckling till följd av behov av grön omställning. Det medför bland annat behov av ytor för t ex solcellsparker och groplager. Energigemenskaper kan både medföra ett ökat markbehov för flera aktörer men också ett minskat behov för varje enskild energikonsument och på så sätt leda till ett mer effektivt markutnyttjande.

Realisationsvinster för kommunen kan uppstå vid försäljning av mark som ökat i värde till följd av stigande markpriser eller kan genom markförädling. Realisationsvinster skulle kunna återinvesteras i mark, men något sådant beslut finns inte idag.

Kommunen har strategiska markinnehav inom Myran-området, Arospark, Åkersberg och i hamnen. Myran är under utveckling och inom hamnen planeras flytt av kraftvärmeverket och flytt av avloppsreningsverket, vilket kommer att möjliggöra utveckling i det område som lämnas. Idag finns inte politiska beslut om att påbörja stadsdelsutvecklingsprojekt inom hamnen och Åkersberg.

Exploatering

Exploatering sker enligt den planering som beskrivs i kommunens översiktsplan (ÖP) och i Fördjupad översiktsplan (FÖP) inom ramen för exploateringsprojekt. Kommunens roll i exploateringsprojekten är att leda projekten genom alla faser från förstudie till genomförd utbyggnad och hålla ihop tid, ekonomi och kvalitet. I exploateringsprojekt där marken ägs av privata fastighetsägare är utvecklingen beroende av exploatörens tidplan för utförande. Det medför att det är svårt att bedöma när investeringsutgifter för kommunala investeringar inom exploateringsprojekt kommer falla ut.

I takt med att kommunen utvecklas ökar mängden allmän plats, som gator, gång- och cykelvägar samt park och naturområden. Kommunen har möjlighet att kräva att exploatörer ska bidra till investeringskostnaden för allmän plats. Driftkostnaden finansieras genom skatteintäkter men när utveckling sker utanför redan bebyggda områden eller i befintliga områden kan det uppstå behov av förstärkning av befintlig allmän plats för att hantera en ökad användning utanför exploateringsområdet. I den situationen faller investeringskostnaden på kommunen och det är då avvikligt att säkerställa att tillkommande områden med för ett tillräckligt stort antal nya skattebetalare för att motsvara den ökade driftkostnaden.

Rådande ekonomisk situation med inflation och osäkerheter kring ränteutveckling påverkar investeringsviljan hos exploatörer. I dagsläget är investeringsviljan lägre än efterfrågan, vilket innebär att den planerade befolkningstillväxten riskerar att minska, att tidplaner för pågående projektförskjuts och att projektstarter senareläggs. Att säkerställa exploatörernas ekonomiskastabilitet och förmåga tidigt i projekten blir ännu viktigare och att i möjligaste mån minimera kommunens risker. Det ekonomiska läget innebär också en ökad risk för brottslighet kopplad till samhällsbyggnad. Det ekonomiska läget har även medfört att priset på utbyggnad av allmän plats har ökat.

Med anledning av samhällsutvecklingen pågår ett arbete med att ta fram ett nytt arbetssätt för exploateringsprojekten med syfte att skapa en projektportfölj och möjlighet att redovisa kostnaden för samhällsbyggnaden.

Vatteninvesteringar kopplat till översvämningshot

Behov och utmaningar koppade till investeringar inom vattenförvaltningen vars syfte är att bidra till förbättrad vattenkvalitet och att förebygga översvämningshot beskrivs nedan. Analysen ska tjäna som underlag för vidare arbete med att tydliggöra behov och ansvar för investeringar i fördröjningsåtgärder. I den mån det har varit möjligt har verksamheten för Strategisk planering redovisat de förväntade investeringsvolymerna och tydliggjort ansvarsfördelningen för genomförandet av dessa.

Kontinuerlig samhällsplanering

Översiktsplaneringen har en viktig roll som måldokument och vägvisare mot en långsiktigt hållbar framtid och ska ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Att förbättra vattenkvaliteten och att förebygga översvämningshot är en del av den kontinuerliga långsiktiga arbetet med kommunens översiktliga planering.

Översiktsplanen anger inriktningen och redovisar de stora dragen i fråga om användningen av mark- och vattenområden i kommunen. Den översiktliga och strategiska planeringsnivån är avgörande för kvaliteten på den efterkommande detaljplaneringen i fråga om vattenåtgärder.

Kommunalt ansvar

Förarbetena till Plan- och Bygglagen (PBL) säger att ett huvudsyfte med lagen är att den till sin helhet ska sträva mot en långsiktigt hållbar utveckling och de allmänna intressena pekar på de frågor som kommunerna ska ta sig an i sin planering. Översiktsplanering har en central roll i arbetet mot ett mer hållbart samhälle. I avvägningen mellan olika allmänna intressen bör den mest miljömässigt, ekonomiskt och socialt hållbara utvecklingen vara styrande.

Planläggningen ska alltid syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för.

Vid bedömningen om marken är lämplig ska kommunen särskilt ta hänsyn till bland annat hälsa och säkerhet, vattenförsörjning och avlopp samt olyckor, översvämningshot och erosion.

Detta ansvar innebär att kommunen vid detaljplanläggningen ska ha försäkrat sig om att dagvattenhanteringen (avrinning från hårdgjorda ytor) samt avrinningen via naturliga vattendrag eller markavvattningskanaler går att lösa inom planområdet och att man kan visa hur det kan göras.

När ett detaljplanlagt område ingår i ett verksamhetsområde för dagvatten har huvudmannen för verksamhetsområdet ansvar för att ordna de allmänna vattentjänster som behövs för att ta hand om dagvattnet. Inom ramen för normal nederbörd.

Ansvaret för att hantera nederbördsmängder vid skyfall samt avrinning från naturliga vattendrag ligger inom det kommunala planeringsansvaret och bekostas av kommunen inom ramen för skattekollektivet eller via intäkter. Eftersom vatten rinner inom sina avrinningsområden är det av största vikt att dagvattenhanteringen genomförs utifrån ett helhetsperspektiv.

Relevanta styrdokument

Analysen och de identifierade behoven tar sin utgångspunkt i ett antal olika styrdokument:

- Översiktsplan och Fördjupad översiktsplan
- Vattenplan
- Dagvattenpolicy
- Dagvattenplan
- Dagvattenutredningar i specifika projekt (Myran, Annelund med flera)
- Vattentjänstplan (pågående framtagning). Vattentjänstplanen ska också bedöma vilka åtgärder som behöver vidtas för att hantera skyfall.

Utöver dessa befintliga styrdokument ser vi ett stort behov av en klimatanpassningsplan som ska ge en vägledning kring hur kommunen ska förhålla sig till klimatförändringar så som extrema regnmängder eller torka.

Vi har också avropat en teknisk analys för att utreda förloppet kring de översvämningar som drabbade Älvdansen den 17-18 februari 2024.

Roller och ansvar

Verksamheten för strategisk planering besitter nödvändig strategisk kompetens inom vattenområdet. Inom avdelningen arbetar kommunens vattenstrateg, kommunekolog samt åtgärdssamordnare för vattenåtgärder. Avdelningen har inget eget investerings eller driftsansvar för vatteninvesteringar.

Kommunens åtgärdssamordnare arbetar som projektledare vid anläggande av frivilliga åtgärder på privat mark. I dessa fall görs direktupphandlingar av grävmaskinister och finansieringen görs via länsstyrelsens projektmedel för LONA och LOVA.

Avdelningen ser att flera av kommunens andra förvaltningar och verksamheter har mer konkreta ansvar för drift och investeringar. Framförallt handlar det om:

- Verksamheten för allmän plats (Gata och Park)
- Verksamheten för VA
- Upplevelseförvaltningen (gräsplaner som ligger i anslutning till riskområden)
- Verksamheten för Mark och exploatering.

Sammanfattning av investeringsbehovet

Behovet av vattenvårdsåtgärder blir allt viktigare. Förväntad ökad nederbörd till följd av klimatförändringar och ökade flöden i samband med en ökning av andelen hårdgjorda ytor medför ökade flöden. När Enköping och de mindre tätorterna växer måste dagvattenhantering ske på smart sätt som minskar belastningen av föroreningar samtidigt som risken för att översvämning sker minskar.

Det mesta av vattnet når så småningom Enköpingsån där vattenmängder och eventuella föroreningar kommer att ansamlas.

Investeringarna måste planeras dels utifrån ändrade förutsättningar så som klimatpåverkan och dels ta höjd för gjorda och kommande exploateringar. När kommunen genom sin planering hårdgör ytor uppstår behov av fördröjningsåtgärder för att motverka att flödena blir för höga så att det uppstår kapacitetsproblem i befintliga anläggningar.

Huvudinriktningen i lagstiftningen är att respektive fastighetsägare ansvarar för det vatten som behöver fördröjas inom fastigheten till följd av hårdgjorda ytor. Eftersom vatten av god kvalitet som inte riskerar att översvämma får anses vara ett allmänt intresse behöver kommunen ta ett ansvar som ingen annan kan förväntas att ta.

Olika typer av investeringar

För att kunna omhänderta och fördröja vatten behöver flera olika typer av åtgärder och investeringar genomföras.

Lokalt omhändertagande

Lokalt omhändertagande inom detaljplaner för nybyggnation och större ombyggnadsprojekt rekommenderas för att minska risken för kapacitetsbrist i befintliga ledningar och eventuella översvämningar. Exempel på åtgärder är öppna avvattningstråk, infiltrationsdiken/svackdiken, genomsläppliga ytor och mer grönytor.

Utgångspunkten är att det lokala omhändertagandet finansieras inom ramen för respektive exploatering.

Större anläggningar för fördröjning

Större samlade vattenanläggningar som fördröjer vatten utanför men i angränsning till större områden. Dessa åtgärder servar flera olika områden och flera olika syften (multifunktionella) och kan finansieras genom flera exploateringsprojekt men också kommunala medel kan behöva

tillföras särskilt om de även ska kunna tjäna som rekreativa områden med upplevelseinslag.

Klimatåtgärder

Tillförseln av föroreningar till dagvattensystemet ska begränsas men i vissa enstaka fall kan det vara bättre att satsa på gemensamma åtgärder nedströms istället för i själva delavrinningsområdet. Dagvattendammar är bra exempel på nedströms liggande gemensamma lösningar. Rätt dimensionerade och med rätt skötsel kan de ta hand om en stor del av föroreningarna innan de förs vidare till Mälaren och eller Enköpingsån. Fördröjningsdammar kan också vara rimliga åtgärder för att förhindra översvämning nedströms i avrinningsområdet.

Fördröjningsåtgärder vid "källan"

Sedan ett antal år bedriver Enköpings kommun ett framgångsrikt arbete, tillsammans med privata markägare, syftande till att omhändertaga föroreningar från jordbruket. Dessa åtgärder syftar till att fördröja vattnets rörelse i landskapet vid källan. De aktuella åtgärderna handlar om anläggande av olika former av dammar.

För att kunna finansiera åtgärderna krävs i dagsläget extern finansiering via statliga medel som fördelas ansökning från länsstyrelsen.

Uppskattade investeringsvolym och projekt

Det är mycket svårt att med säkerhet uttala sig om behov och volymer på investeringar. De nedan listade behoven är de projekt som vi har kännedom om idag. I de planerade exploateringarna behöver vattenfrågan utredas närmare och i de kommande projekten måste kommunen ta höjd för att det kan generera och förstärka den befintliga "vattenskulden".

Uppskattningen hanterar enbart de delar som omfattas av det kommunala planeringsansvaret och som behöver bekostas av kommunens skatte- eller intäktskollektiv. VA-huvudmannens investeringsbehov uppskattas inom VA-verksamhetens investeringsbudget samt verksamhetsanalys.

Älvdansen

Behoven av åtgärder inom eller i direkt anslutning till projektet handlar framförallt om att återställa den befintliga invallningen, att förstärka och eventuellt höja gång och cykelvägen längs med Skvalbäcken. Säkerställa funktion i befintliga kulvert- och dikessystem.

Vår förhoppning är att den avropade tekniska analysen ska kunna ge indikationer på vilka behov vi ser och kostnaderna för dessa. De faktiska investeringsbehoven här sköts för närvarande av verksamhetens för Mark och exploatering (MEX).

Myran

De låglänta, av återkommande översvämningar drabbade delarna av Myran, marken närmast vattendraget Skvalbäcken ger viktiga vattenfördröjande funktioner i sig. Däremot kan sådana översvämningar naturligtvis inte tillåtas drabba bostäder, kvartersmark och infrastruktur. Vattendraget Skvalbäckens vattenbuffrande förmåga behöver tas tillvara och dessutom utökas genom att väsentligt öka vattenvolymen som kan översvämma lågt liggande mark mellan Älvdansen och E 18. På så sätt reduceras riskerna för skador som följer på alltför höga vattennivåer och vattenflöden genom flera vägtrummor, banvallen, nedströms liggande kulvert och lågt liggande mark som omger Skvalbäckens nedströms liggande del som även benämns Korsängsdiket.

Exploateringsprojektet för Norra Myran behöver själv omhändertaga uppkommet dagvatten. Kostnaden för detta tas inom exploateringsprojektet.

Inom Myran finns behov av en större anläggning för fördröjning av vatten. Som ska vara till skydd för nedströms belägna Älvdansen. Tanken är att etablera en större vattenpark som också ska kunna fördröja en stor volym vatten. Vatten som rinner in i området från marken norr om E18.

Kostnaden för vattenparken beräknas till **50 miljoner kronor** huruvida kostnaderna för detta kan

hanteras inom ramen för aktuella exploateringsprojekt behöver utredas. Det kommunala ansvaret hänförs primärt till det vatten som härrör från kommunala fastigheter och kommunal infrastruktur.

Hydrologiska och geologiska analyser visar på ett behov av att lokalisera delar av fördröjningen inom själva Myran-området detta i sin medför att projektet Myran kan behöva omdisponeras.

Annelund

Stor osäkerhet råder kring om och i så fall när ytterligare exploatering kommer att ske inom Annelund, så som området beskrivs i FÖP. Marken närmast jordbruksdiken mellan järnvägen och Österleden är mycket låglänt. Banvallstrumma och nedströms liggande kulvert gör även denna gren av Skvalbäcken till ett delvis instängt område som är beroende av utloppet som riskerar ha bristande kapacitet (utgöra flaskhals) vid extrema flödessituationer. En större fördröjningsvolym i form av en våtmark kan behöva tillskapas oavsett om ytterligare exploatering tillkommer inom Annelund. Här är situationen bättre än vid låglänta marken kring Skvalbäcken i Myrangrenen. Vid Annelund finns ingen bebyggelse som tillkommit inom vattendragets svämplan, så som vid Älvdansen.

För Annelund-området ser vi ett behov av att inom området omhänderta en del av den upparbetade vattenskuld som finns i de östra delarna av Enköpings tätort. Vi uppskattar den tillkommande investeringen i vattenfördröjning till **50 miljoner kronor**. Även i detta fall ser vi att en stor del av kostnaderna bör kunna bäras av exploateringsprojekten men att kommun också behöver medverka.

Nynäs

Det låglänta området vid Nynäs är det enda tänkbara området nedströms för att kunna fördröja och därmed rena vatten från Skvalbäcken innan det rinner ut i Enköpingsån och vidare till Mälaren. Vi ser en nödvändighet av att här kunna fördröja och ta om hand föroreningar. En sådan investering kan inte bäras av exploateringsprojekt utan i det här fallet behöver kommunen agera aktivt och genomföra investeringen samt stå för kostnaderna. Vi beräknar kostnaden till **50 miljoner kronor**.

Sammanfattande bedömning

Vi ser ett kontinuerligt behov av investeringar i vattenfördröjande åtgärder för att förebygga och bekämpa översvämningar. Vi ser också behov av åtgärder som syftar till att rena vatten för att uppnå vattendirektivets intentioner om god vattenkvalitet.

De genomförda och kommande stora exploateringsprojekten innebär omfattande tillkommande hårdgjorda ytor. Exploateringarna för också i sig med sig ökade volymer vatten från bostäder och verksamheter. Detta ger upphov till investeringsbehov. Givet att de planerade projekten under kommande år kommer att genomföras så ser vi att behoven av vattenfördröjande investeringar kommer att vara relativt konstant.

Vi beräknar kostnaderna till i storleksordningen **50 miljoner kronor** årligen. Huruvida dessa åtgärder kan finansieras inom ramen för exploateringsprojekten behöver utredas ytterligare. Helt säkert är att delar av "vattenskulden" uppkommit genom kommunal planering och därför måste bäras av kommunala medel. En försiktig avvägning mellan vilka kostnader som kan bäras av exploatörer och vilka som måste bäras av kommunens egen investeringsbudget landar på 30 procent vilket skulle ge ett kommunalt långsiktigt behov på **20 miljoner kronor årligen**.

Strategiska markförvärv

Inom kommunen som helhet finns tillräcklig fysisk yta för den planerade befolkningsutvecklingen. Kommunen äger dock inte mark i tillräcklig omfattning för att kunna styra och påverka samhällsutvecklingen varför ett utökat markinnehav är önskvärt. Att en yta pekas ut i översiktsplanen medför en påverkan på priset varför det är av vikt att kommunen genomför strategiska markförvärv med en tidshorisont som sträcker sig bortom översiktsplanen.

Enköpings kommunen påverkas av klimatförändringarna och det finns stort behov av att kommunen äger ytor för till exempel översvämning av dagvatten. Dessa frågor har dock en geografisk utbredning och en komplexitet som innebär att kommunen ofta är beroende av andra markägare och statliga myndigheter varför åtgärder behöver ske i samverkan med dessa.

Kommunen har framåt ett behov av ytor för att tillgodose behovet av välfärdsfastigheter och mark för kultur- och fritidsaktiviteter. För att undvika överexploatering på de ytor som kommunen äger bör kommunen göra strategiska markförvärv för att säkerställa att dessa behov kan lösas på den mest lämpliga ytan snarare än på den mark som finns tillgänglig.

I takt med att kommunens befolkning har vuxit finns ett ökat behov av utrymme för teknisk infrastruktur och ytor för energiförsörjning. Standarden på vägnätet innebär bland annat att det när kommunen nyanlägger eller reinvesterar krävs mer utrymme för att anlägga gång- och cykelvägar, busshållplatser, grönska vid omvandling av lokalgator till stadsgator och ytor för hantering av dagvatten från vägnätet. Vatten- och avloppsnetet påverkas också av befolkningstillväxten och det finns behov av ytor för att bygga ut ledningar till nya bostadsområden och vid reinvestering i det befintliga nätet. Fler innevånare innebär behov av ökad kapacitet i energiförsörjningen som medför behov av större anläggningar och ledningar som kräver mer utrymme. Kommunen har börjat titta på frågan om energisamverkan för att effektivisera ytbehovet för detta ändamål.

Långsiktig investeringsplan, översiktsplan, näringslivsprogram, lokalförsörjningsplan, klimatdokument och markstrategin är de dokument som har störst betydelse för frågan om strategiska markförvärv.

Exploatering, allmän plats

Kommunens roll i exploateringsprojekten är att leda projekten genom alla faser från förstudie till genomförd utbyggnad och hålla ihop tid, ekonomi och kvalitet. I exploateringsprojekt där marken ägs av privata fastighetsägare är utvecklingen beroende av exploatörens tidplan för utförande. Det medför att det är svårt att bedöma när investeringsutgifter för kommunala investeringar inom exploateringsprojekt kommer falla ut.

Kommunen har en god planberedskap för den tänkta befolkningstillväxten. Många av gällande detaljplaner som ännu inte har genomförts innehåller ytor för allmän plats. Kommunen kan inte styra när en privat fastighetsägare vars mark har en gällande detaljplan väljer att bebygga marken enligt planen. När det sker är kommunen skyldig att bygga ut den allmänna platsmarken och som medför att verksamheten för allmän plats får ytterligare ytor att hantera i löpande drift.

Kommunen ansvarar för och genomför utbyggnad av allmän plats inom samtliga exploateringsprojekt och exploatören bekostar anläggningarna genom avtal. Skälet till att kommunen ansvarar för och genomför utbyggnaden av allmän plats är för att säkerställa att all teknisk infrastruktur har samma kvalitet och standard i hela kommunen. Kommunen saknar i dagsläget en teknisk handbok som beskriver de tekniska förutsättningarna, gestaltning och utformning.

Vattenförvaltning

Vatten är ett arv som måste skyddas, försvaras och behandlas enligt EU:s vattendirektiv. Syftet är att ta hand om våra vattenresurser så att kommande generationer ska få tillgång till vatten av bra kvalitet i tillräcklig mängd. Investeringsmedel avsatta för vattenförvaltning avser vattenvårdsarbete för att uppnå god ekologisk, kemisk och kvantitativ status i enlighet med vattendirektivet.

1.2 Skattefinansierad investeringsplan

Samlingsposter

Samlingspost strategiska markförvärv

Samlingspost strategiska markförvärv (mkr)	KF 2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Summa 2025-2034
KF 2024	-70,0											
Förslag 2025-2034		-250	-77	-45	-70	-70	-70	-70	-70	-70	-50	-842
Förändring		-250	-77	-45	-70	-70	-70	-70	-70	-70	-50	-842

Markstrategi kommer förtydliga behov av investeringsbehov kopplat till markförsörjning. Ett nytt arbetssätt är under utveckling för att identifiera kommunens markbehov. Markbehovsplaner kommer att tas fram för respektive verksamhet och visar kommunens totala markbehov. Därefter ska markförsörjningsplaner tas fram för att stödja det bedömda behovet.

Bedömda kostnader för strategiska markförvärv inom perioden innehåller bland annat markförvärv avseende ny lokalisering för ENA energi.

Samlingspost exploatering, allmän plats

Samlingspost exploatering, allmän plats (mnkr)	KF 2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Summa 2025-2034
KF 2024 netto												
Förslag 2025-2034												
Utgifter	0	-86,9	-95,2	-80,5	-21,0	-35	-35,0	-52,0	-57,0	-197,0	-197,0	-856,6
Inkomster		144,4	91,2	62,5	40,0	10,0	25,6	23,5	46,0	56,0	36,0	535,2
Förslag netto	0	57,5	-4,0	-18,0	19,0	-25,0	-9,4	-28,5	-11,0	-141,0	-161,0	-321,4
Förändring netto	0	57,5	-4,0	-18,0	19,0	-25,0	-9,4	-28,5	-11,0	-141,0	-161,0	-321,4

En ny exploateringsprocess håller på att implementeras, vilken innehåller de olika projektfaserna, från förstudie till överlämning till drift med beslutspunkter med projektbudget. Nya projekt som startas följer exploateringsprocessen och det kommer att medföra mer styrning, kontroll och bättre möjlighet till uppföljning.

När exploateringsprojekt är genomfört och investeringar i allmän plats har skett övergår investeringen till driftverksamheten för allmän plats inom Tekniska nämndens ansvar. Driftverksamheten bekostar då kapitaltjänstkostnad och underhåll för den allmänna platsen.

Exempel på större pågående projekt är Storskogen, Norra och Södra Myran och Aros Park.

Samlingspost vattenförvaltning

Samlingspost vattenförvaltning (mnkr)	KF 2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Summa 2025-2034
KF 2024	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3		-2,7
Förslag 2025-2034		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Förändring		0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,0	2,7

Budget kopplat till vattenförvaltning kommer att hanteras i tekniska nämndens driftsbudget.

1.3 Större investeringar efter 10-årsplanen

Strategiska markförvärv

Inom kommunen som helhet finns tillräcklig fysisk yta för den planerade befolkningsutvecklingen. Kommunen äger dock inte mark i tillräcklig omfattning för att kunna styra och påverka samhällsutvecklingen varför ett utökat markinnehav är önskvärt. Att en yta pekas ut i översiktsplanen medför en påverkan på priset varför det är av vikt att kommunen genomför strategiska markförvärv med en tidshorisont som sträcker sig bortom översiktsplanen.

Enköpings kommunen påverkas av klimatförändringarna och det finns stort behov av att kommunen äger ytor för till exempel översvämning av dagvatten. Dessa frågor har dock en geografisk utbredning och en komplexitet som innebär att kommunen ofta är beroende av andra markägare och statliga myndigheter varför åtgärder behöver ske i samverkan med dessa.

Kommunen har framåt ett behov av ytor för att tillgodose behovet av välfärdsfastigheter för barn,

unga och äldre samt mark för kultur- och fritidsaktiviteter. För att undvika överexploatering på de ytor som kommunen äger bör kommunen göra strategiska markförvärv för att säkerställa att dessa behov kan lösas på den mest lämpliga ytan snarare än på den mark som finns tillgänglig.

I takt med att kommunens befolkning har vuxit finns ett ökat behov av utrymme för teknisk infrastruktur och ytor för energiförsörjning. Standarden på vägnätet innebär bland annat att det när kommunen nyanlägger eller reinvesterar krävs mer utrymme för att anlägga gång- och cykelvägar, busshållplatser, grönska vid omvandling av lokalgator till stadsgator och ytor för hantering av dagvatten från vägnätet. VA-nätet påverkas också av befolkningstillväxten och det finns behov av ytor för att bygga ut ledningar till nya bostadsområden och vid reinvestering i det befintliga nätet. Fler innevånare innebär behov av ökad kapacitet i energiförsörjningen som medför behov av större anläggningar och ledningar som kräver mer utrymme.

Exploatering, allmän plats

Kommunen har en god planberedskap för den tänkta befolkningstillväxten. Många av gällande detaljplaner som ännu inte har genomförts innehåller ytor för allmän plats. Kommunen kan inte styra när en privat fastighetsägare vars mark har en gällande detaljplan väljer att bebygga marken enligt planen. När det sker är kommunen skyldig att bygga ut den allmänna platsmarken vilket medför att kommunen får ytterligare ytor att förvalta. Kommunen tecknar exploateringsavtal med exploatören med villkor om att exploatören ska stå för investeringskostnaden för den allmänna platsen i förhållande till nyttan de har av detaljplanen. Den del av investeringskostnaden som exploatören inte står för är skattefinansierad av verksamheten för allmän plats. Gällande detaljplaner innehåller alltså investerings- och driftkostnader för kommunen som är svåra att förutsäga.

Det rådande ekonomiska läget innebär att planerade exploateringsprojekt skjuts på framtiden och kan istället aktualiseras under perioden efter den kommande 10-årsperioden. Den mark som kommunen äger för utveckling av bostäder och verksamhetsmark kommer att planeras under den kommande 10-årsperioden och den allmänna platsen kommer att byggas ut därefter.