

Beslutande organ	Kommunstyrelsens PLEX-utskott
Plats och tid	KLF Kungsängslilja, torsdagen den 18 augusti 2022 klockan 13:00-16:00. Ajournering 14:20-14:25 och 15:00-15:15.
Beslutande	Ulrika Ornbrant, Ordförande (C) Anders Wikman, Vice ordförande (NE) Staffan Karlsson (M) Jenny Gavelin (L), paragraf 65-70 Solweig Sundblad (S), Teams Matz Keijser (S) Anders Lindén (SD) Kenneth Hällbom (MP), paragraf 71
Ej tjänstgörande ersättare	Bo Reinholdsson (KD) Teams Kenneth Hällbom (MP), paragraf 65-70 Peter Book (M) Jesper Englund (S) Linda Johansson (S) Ingvar Magnusson (NE) Teams Kristjan Valdimarsson (SD)
Justeringens plats och tid	Måndagen den 22 augusti 2022 klockan 15.00
Avser paragrafer	65 - 71
Sekreterare	<hr/> Kristina Nilsson
Ordförande	<hr/> Ulrika Ornbrant
Justerande	<hr/> Anders Wikman

---

**Bevis om anslag**

Protokollet är justerat och justeringen har meddelats genom anslag på kommunens anslagstavla som finns på [enkoping.se/anslagstavla](http://enkoping.se/anslagstavla).

Beslutande organ	Kommunstyrelsens PLEX-utskott
Sammanträdesdatum	2022-08-18
Anslaget sätts upp	2022-08-24
Anslaget tas ned	2022-09-15
Sista dag att överklaga	2022-09-14

Protokollet finns tillgängligt på [enkoping.se/kommun-och-politik](http://enkoping.se/kommun-och-politik) och hos det beslutande organet.

Övriga deltagare

Patrik Holm, planchef  
Anna Ahrling, exploateringschef, paragraf 65-68  
Tobias Viberg, planarkitekt  
Isabell Eklund, projektledare stadsutveckling  
Anders Lindholm, kommunekolog, paragraf 65-67  
Nikoline Gustafsson, delprojektledare Svenska kraftnät, paragraf 65-67  
Johan Ulleryd, programledare Svenska Kraftnät, paragraf 65-67  
Jonas Rune, sektionschef WSP, paragraf 65-67  
Kristina Nilsson, sekreterare

Paragraf 68

Ärendenummer KS2022/550

## **Information – Ordförandeförslag om kommunalt huvudmannaskap i Bredsandsskogen**

### **Kommunstyrelsens PLEX-utskotts beslut**

1. Utskottet tackar för informationen
2. Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att beskriva hur den aktuella frågan om ett kommunalt huvudmannaskap för Bredsandsskogen kan lösas, utan att det först bildas en samfällighetsförening och en gemensamhetsanläggning för gator och grönområden.
3. Möjligheter, svårigheter och kostnader ska redovisas på nästkommande möte med Plex-utskottet

### **Ärendet**

#### **Bakgrund**

Boende i Bredsandsskogen har kontaktat kommunen och ifrågasatt huvudmannaskapet i Bredsandsskogen. De boende anser att kommunen skall vara huvudman för områdets gator och grönområden.

Plex-utskottet beslutade 2022-06-09 § 62 att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att utreda förutsättningarna för ett kommunalt huvudmannaskap i Bredsandsskogen samt att utredningen ska redovisas i augusti 2022.

Samhällsbyggnadsförvaltningens planavdelning har tillsammans med exploateringsavdelningen gått igenom de juridiska och processmässiga förutsättningar som råder i frågan. Utredningar av anläggningsteknisk karaktär kommer att genomföras i samband med eventuell överlåtelse av anläggningen.

Planchef Patrik Holm redovisar ärendet.

### **Yrkanden**

Anders Wikman (NE): Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att beskriva hur den aktuella frågan om ett kommunalt huvudmannaskap för Bredsandsskogen

kan lösas, utan att det först bildas en samfällighetsförening och en gemensamhetsanläggning för gator och grönområden. Möjligheter svårigheter och kostnader ska redovisas på nästkommande möte med Plex-utskottet.

Matz Keijser (S) och Jenny Gavelin (L) yrkar bifall till yrkandet från Anders Wikman (NE)

### **Beslutsgång**

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut och frågar om utskottet kan godkänna tilläggsyrkandet från Anders Wikman (NE). Utskottet bekräftar detta.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till kommunstyrelsens plex-utskotts beslut**

Utskottet tackar för informationen.

---

Kopia till: Planavdelningen och exploateringsavdelningen för handläggning

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Patrik Holm  
0171-62 52 33  
patrik.holm@enkoping.se

Kommunstyrelsen

## **Förutsättningar för kommunalt huvudmannaskap i Bredsandsskogen**

### *Bakgrund*

Boende i Bredsandsskogen har kontaktat kommunen och ifrågasatt huvudmannaskapet i Bredsandsskogen. De boende anser att kommunen skall vara huvudman för områdets gator och grönområden.

PLEX-utskottet beslutade 2022-06-09 § 62 att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att utreda förutsättningarna för ett kommunalt huvudmannaskap i Bredsandsskogen samt att utredningen redovisas i augusti 2022.

Samhällsbyggnadsförvaltningens planavdelning har tillsammans med exploateringsavdelningen gått igenom de juridiska och processmässiga förutsättningar som råder i frågan. Utredningar av anläggningsteknisk karaktär kommer att genomföras i samband med eventuell överlåtelse av anläggningen.

### *Principiell kommunal syn på huvudmannaskap*

I Enköping finns sedan 2013 en huvudmannaskapspolicy som lite förenklat säger att allmänt tillgängliga gator och grönytor i områden med flera olika fastighetsägare, ska vara kommunala och skötas av kommunen. Nya områden som tidigare inte varit bebyggda och planläggs efter 2013 får därför som regel kommunala gator och grönområden. Enligt beslutet om huvudmannaskapspolicy kan kommunen ompröva ett enskilt område om de boende initierar frågan.

### *Huvudmannaskapspolicyens tillämpning i Bredsandsskogen*

Sett till mängden fastighetsägare och variation av bostadsformer samt inslag av verksamheter i Bredsandsskogen bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att området uppfyller huvudmannaskapspolicyens kriterier för att gator och grönytor där bör vara kommunala.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är därför att huvudmannaskapet i Bredsandsskogen bör ändras till kommunalt.

*Juridiska förutsättningar för att ändra huvudmannskapet i Bredsandskogen*

För att huvudmannskapet skall kunna ändras krävs att aktuella ytor (gator och grönområden) planläggs som allmän plats samt en överenskommelse om överlåtelse mellan kommunen och ägaren av dessa ytor/anläggningar.

Kommunfullmäktige har fastställt detaljplaner och exploateringsavtal för Bredsandsskogen som reglerar rättigheter och skyldigheter för exploatören och kommunen samt fastighetsägare.

För norra delen av Bredsandsskogen (Yachtvägen, Fregattvägen och Skonarvägen) gäller detaljplan 418 med en genomförandetid till 2023-06-05.

För den större södra delen av Bredsandsskogen gäller detaljplan 2011/502 med en genomförandetid till 2029-03-28.

Enligt gällande exploateringsavtal har exploatören ålagts att ombesörja och bekosta lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning för gator i Bredsandsskogen. Gemensamhetsanläggningen ska ägas av fastigheter som har nytta av den.

Pågående ärende hos Lantmäteriet om bildande av gemensamhetsanläggning för gatorna är alltså en skyldighet som exploatören ålagts genom kommunfullmäktiges godkännande av exploateringsavtal och antagande av gällande detaljplaner.

Ett exploateringsavtal gäller under hela genomförandetiden för en detaljplan och kan inte ändras utan ny överenskommelse mellan parterna (kommunen och exploatören).

En detaljplan får enligt grundregel inte ändras före genomförandetidens utgång om inte samtliga berörda fastighetsägare (boende och exploatör) inom planområdet, godkänner det.

Kommunen har alltså ingen laglig rätt att tvinga exploatören att medverka till att detaljplanen eller exploateringsavtalet ändras under pågående genomförandetid. Vid förfrågan från Samhällsbyggnadsförvaltningen har exploatören meddelat att bolaget inte är intresserat av annat än att gå i mål med slutförande av exploateringsområdet enligt de spelregler som angivits i detaljplan och exploateringsavtal.

*Fortsatt hantering av frågan*

Så länge lantmäteriförrättningen för bildande av gemensamhetsanläggning inte vunnit laga kraft, kvarstår exploatören som fastighetsägare med sin veto-rätt mot förändring av detaljplanen under kvarvarande genomförandetid.

För att en process ska kunna inledas om att ändra huvudmannaskapet i Bredsandsskogen bedömer därför Samhällsbyggnadsförvaltningen att exploatören måste låtas fullgöra sina skyldigheter enligt gällande detaljplan och exploateringsavtal såsom kommunfullmäktige beslutat om dessa.

Motpart i en kommande process för att ändra huvudmannaskapet blir då huvudmannen för gemensamhetsanläggningen. Först när Lantmäteriets beslut om gemensamhetsanläggning vinner laga kraft är inte exploatören längre sakägare i kommande planprocess.

Kommunen har tidigare ändrat huvudmannaskapet i planlagda områden, i dessa fall är det huvudmannen för anläggningen som initierat ändring och bekostat ändringen av detaljplanen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens samlade bedömning mot bakgrund av ovanstående är följande:

1. Inledningsvis kan PLEX-utskottet fatta ett inriktningsbeslut om att huvudmannaskapet för gator och grönytor i Bredsandsskogen bör bli kommunalt när så är möjligt juridiskt.
2. Kommunen meddelar Lantmäteriet att man önskar att förrättning för bildande av gemensamhetsanläggning ska slutföras och yrkar i lantmäteriförrättningen att även gemensamma grönytor ska ingå i gemensamhetsanläggningen.
3. Lantmäteriförrättningen slutförs och vinner laga kraft varvid gator och grönytor överförs till huvudmannen för gemensamhetsanläggningen. Exploatören finns därmed inte längre kvar som sakägare i området.
4. Förutsatt att beslut om gemensamhetsanläggningen vinner laga kraft och en ny huvudman finns för anläggningen kan denna söka planbesked i enlighet med PLEX utskottets inriktningsbeslut, om att ersätta gatumark och grönområden med ny detaljplan där dessa planläggs med kommunalt huvudmannaskap i Bredsandsskogen. Kommunen kan inte driva en planprocess med en motpart som inte har rådighet över den anläggning som ska överlåtas. Att ändra en detaljplan före genomförandetidens utgång får bara göras om samtliga sakägare inom planområdet godkänner detta. Det finns således en risk med ett sådant ändringsförfarande, en ändring av detaljplanen innan genomförandetidens utgång kan alltså omöjliggöras av en enskild sakägare.

Som redovisats ovan har kommunen ingen laglig rätt att tvinga nuvarande ägare av anläggningen (exploatören) att medverka till att detaljplanen eller exploateringsavtalet ändras under pågående genomförandetid. Utifrån kommunfullmäktiges beslut om gällande detaljplan och exploateringsavtal är kommunen snarare skyldig att medverka till att exploatören får fullgöra sina åtaganden och slutföra exploateringsprojektet.

Patrik Holm  
Plan- och exploateringschef