



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Jonas Bergström
0171-625395
jonas.bergstrom@enkoping.se

Kommunstyrelsen

Föravtal Fanna 32:34 m.fl

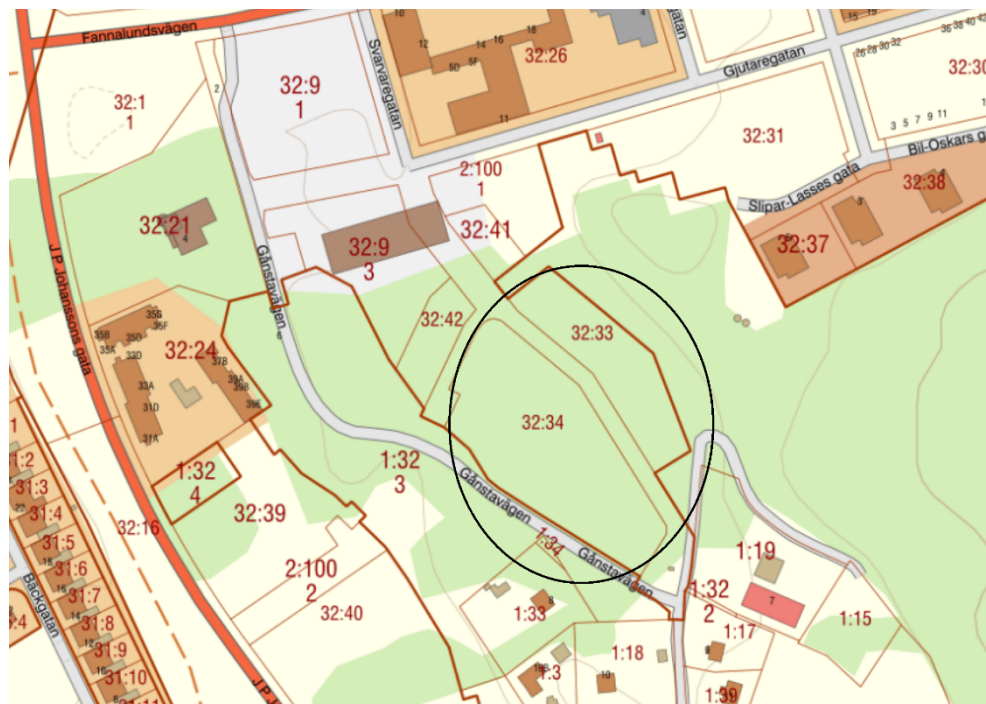
Förslag till kommunstyrelsens PLEX-utskotts beslut

Föravtal med Peab Bostad AB avseende Fanna 32:34, Fanna 32:33 och Fanna 2:100 godkänns.

Ärendet

Bakgrund

Bakgrunden till detta föravtal är att Peab Bostad AB ansökt om planbesked för ändrad användning av fastigheterna Fanna 32:34, Fanna 32:33 och Fanna 2:100 (Bahco-området). PLEX-utskottet beslutade den 2023-03-29 att pröva en ändring av detaljplan och beslutet avser ändring av byggrätter för byggnation av skola. Befintlig detaljplan medger bostäder med handel i entréplan.



Syftet med föravtalet är att reglera kostnader och ansvar mellan kommunen och exploatören för framtagande av handlingar och utredningar som föranleds av exploatörens ansökan om planbesked. I föravtalet stipuleras också principer som ska gälla vid tecknande av exploateringsavtal, exempelvis utförande av allmänna anläggningar. Innan en detaljplan tas upp för antagande ska parterna teckna ett exploateringsavtal som i detalj reglerar genomförandet av detaljplanen och parternas åtaganden.

I befintlig detaljplan går en lokalgata (allmän platsmark) genom området som ansökan om planbesked avser. Vid en planändring kommer denna lokalgata inte att byggas ut eftersom marken då avses bli kvartersmark. I Bahco-området (deletapp 2, västra delen av Bahco-området) projekteras just nu gatorna. I och med PEAB:s planansökan för skola så har man i projekteringen för deletapp 2 exkluderat gatan som löper genom planområdet för skola. I kartan nedan anges planområdet med den lokalgata (i befintlig detaljplan) som alltså inte kommer byggas ut vid planändring.



Ärendets beredning

Ärendet har beretts av verksamheten för mark och exploatering samt verksamheten för strategisk planering.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Föravtalet reglerar kostnader och ansvar mellan kommunen och exploatören. Skulle projektet av någon anledning avbrytas har kommunen i och med tecknandet av detta föravtal rätt att fakturera nedlagda kostnader till exploatören. Mot bakgrund av detta anser Samhällsbyggnadsförvaltningen att föravtalet bör godkännas.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaderna för ändring av detaljplan bekostas av exploatören. En ekonomisk konsekvens av planändringen är att en del lokalgata inte byggs ut vilket innebär att kommunen inte får någon framtida driftkostnad av lokalgatan.

Sociala och miljömässiga konsekvenser

Sociala och miljömässiga konsekvenser kommer att tas i beaktning i planprocessen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-09-22

Föravtal

Kartbilaga

Anna Ahrling
Mark- och exploateringschef
Enköpings kommun

Jonas Bergström
Mark- och exploateringsingenjör
Enköpings kommun

Beslutet skickas till:

Verksamheten för mark och exploatering för åtgärd.

Mellan Enköpings kommun, genom dess kommunstyrelses plan, mark –och exploateringsutskott (PLEX), org.nr. 212000-0282, nedan kallad **Kommunen**, och Peab Bostad AB org.nr 556237-5161, nedan kallade **Exploatören**, har träffats följande

FÖRAVTAL

Inför exploatering av del av fastigheterna Fanna 32:34, Fanna 32:33 och Fanna 2:100

1. Bakgrund

Bakgrunden till detta avtal är att Exploatören ansökt om planbesked för ändrad användning av del av fastigheterna Fanna 32:34 (Exploatören lagfaren ägare), Fanna 32:33 (Exploatören lagfaren ägare) och Fanna 2:100 (Kommunen lagfaren ägare), nedan kallad **Fastigheterna**, i Enköping. Fastigheterna är markerade i bilaga 1.

PLEX-utskottet beslutade den 2023-03-29 att pröva en ändring av detaljplan för del av fastigheterna Fanna 32:34, Fanna 32:33 och Fanna 2:100. Beslutet avser ändring av byggrätter för byggnation av skola. Befintlig detaljplan medger bostäder med handel i entréplan.

2. Syfte

Syftet med föravtalet är att reglera kostnader och ansvar mellan Kommunen och Exploatören för framtagande av handlingar och utredningar som föranleds av Exploatörens ansökan om planbesked. I föravtalet stipuleras också principer som ska gälla vid tecknande av exploateringsavtal, exempelvis utförande av allmänna anläggningar.

3. Förutsättningar

Gemensamma målsättningar och utgångspunkter som ska gälla för planarbetet:

Enköpings kommuns övergripande riktlinjer

Planarbetet ska utgå ifrån följande:

- *Kommunfullmäktiges målbild 2023*
Enköping är en klimatsmart, fossilfri och väl fungerande kommun där det är enkelt att ha en hållbar livsstil.
I kommunen tar vi ansvar för vår natur och bidrar till hållbara miljöer.
- *Klimatkontrakt 2030*
Kommunen har minsta möjliga klimatpåverkan på lokal, regional, nationell och internationell nivå. Att kommunen driver högklassiga miljöprojekt och hushållar med jordens resurser och att hållbar miljö och energi ingår som en självklarhet i allt samhällsbyggande.
Enköping ska vara bra på miljöarbete och visa att man kan växa, bli fler och ändå minska miljöpåverkan.

AN

Stadsplaneringen är ett viktigt verktyg i omställningen, vi ska fokusera på att åstadkomma ett mer miljömässigt byggande, boende och transporter.

- *Fyra prioriterade målområden för en hållbar samhällsutveckling:*
 - Livsmiljö - Vi skapar en omsorgsfullt gestaltad livsmiljö där människor trivs.
 - Mobilitet - Vi tar fram klimatsmarta och attraktiva lösningar för mobilitet och transport.
 - Energi - Vi bygger en stadsdel där den bebyggda miljön utgör ett system där alla enheter samverkar och skapar den klimatneutrala staden.
 - Ekosystemtjänster - Vi skapar en stadsdel där människa och natur är i samspel för en resiliert och levande stad.

4. Detaljplan

I detaljplanen prövas vilken användning av marken som är lämplig och detta avtal innebär inte ett ställningstagande från kommunen som planmyndighet.

Exploatören bekostar detaljplan och samtliga i planarbetet nödvändiga utredningar. Åtagandet för kostnaderna för detaljplan regleras i ett separat plankostnadsavtal.

5. Utredningar

Förutom att Exploatören ska stå för de utredningskostnader som behövs för detaljplan ska Exploatören också stå för utredningar för att parterna ska kunna träffa ett exploateringsavtal.

För kommunens eget arbete ska Exploatören ersätta kommunen för nedlagda kostnader. Det kan röra sig om kommunala tjänstepersoners nedlagda tid och av kommunen anlätade konsulter. Kommunen fakturerar kostnaderna löpande mot verifierade dagböcker.

För det fall att PLEX-utskottet eller Exploatören avbryter planläggningen innan färdig detaljplan eller om detaljplan för området inte vinner laga kraft ska Exploatören svara för kommunens samtliga nedlagda kostnader för utredning.

6. Allmän plats

Mark som i detaljplanen planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ska av Exploatören överlåtas till Kommunen utan ersättning. I befintlig detaljplan (detaljplan 2012/53) går det en lokalgata (allmän platsmark) genom området som ansökan om planbesked avser. Vid en planändring kommer denna lokalgata inte att byggas ut eftersom marken då avses bli kvarartersmark och överlåtas till Exploatören utan ersättning. Exploatören ska bekosta de fastighetsbildningsåtgärder som erfordras.

Projektering

Kommunen utför projektering av erforderliga åtgärder för nuvarande eller blivande allmän platsmark, både innanför och utanför detaljplanen, som Kommunen bedömer krävs för detaljplan eller för att parterna ska kunna träffa ett exploateringsavtal.

Kostnader kan röra sig om kommunala tjänstepersoners nedlagda tid och av kommunen anlätade konsulter. Kommunen fakturerar kostnaderna löpande.

Exploatören ska vara Kommunen behjälplig med projekteringen. Hjälpen kan exempelvis bestå i att Exploatören svarar på Kommunens frågor och i övrigt samarbetar med Kommunen.

För det fall att PLEX-utskottet eller Exploatören avbryter planläggningen innan färdig detaljplan eller om detaljplan för området inte vinner laga kraft ska Exploatören svara för kommunens samtliga nedlagda kostnader för utredning.

Bygg och anläggningskostnader

Exploatören ska bekosta utbyggnad av allmän plats.

Exploatören ska också bekosta åtgärder utanför planområdet som orsakas av detaljpanelläggningen.

7. Exploateringsavtal

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

Exploatören har tagit del av Kommunens riktlinjer för exploateringsavtal.

8. Överlåtelse av avtal

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan kommunens skriftliga medgivande.

9. Nedläggning av projektet

Avbryts projektet är Kommunen ej skyldig att ersätta Exploatören för nedlagda kostnader i projektet.

10. Ändringar och tillägg

Ändringar i och tillägg till detta avtal ska för att vara bindande upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

11. Tvist

Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol i Sverige.

12. Villkor för avtalets giltighet

Detta avtal gäller endast under förutsättning att kommunstyrelsens plan, mark- och exploateringsutskott (PLEX), godkänner avtalet och att beslutet därefter vinner laga kraft.

Avtalet är därefter giltigt till dess Exploatören och Kommunen tecknat exploateringsavtal.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

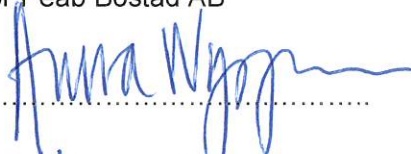
Solna 2023-09-22

.....
Ort och datum

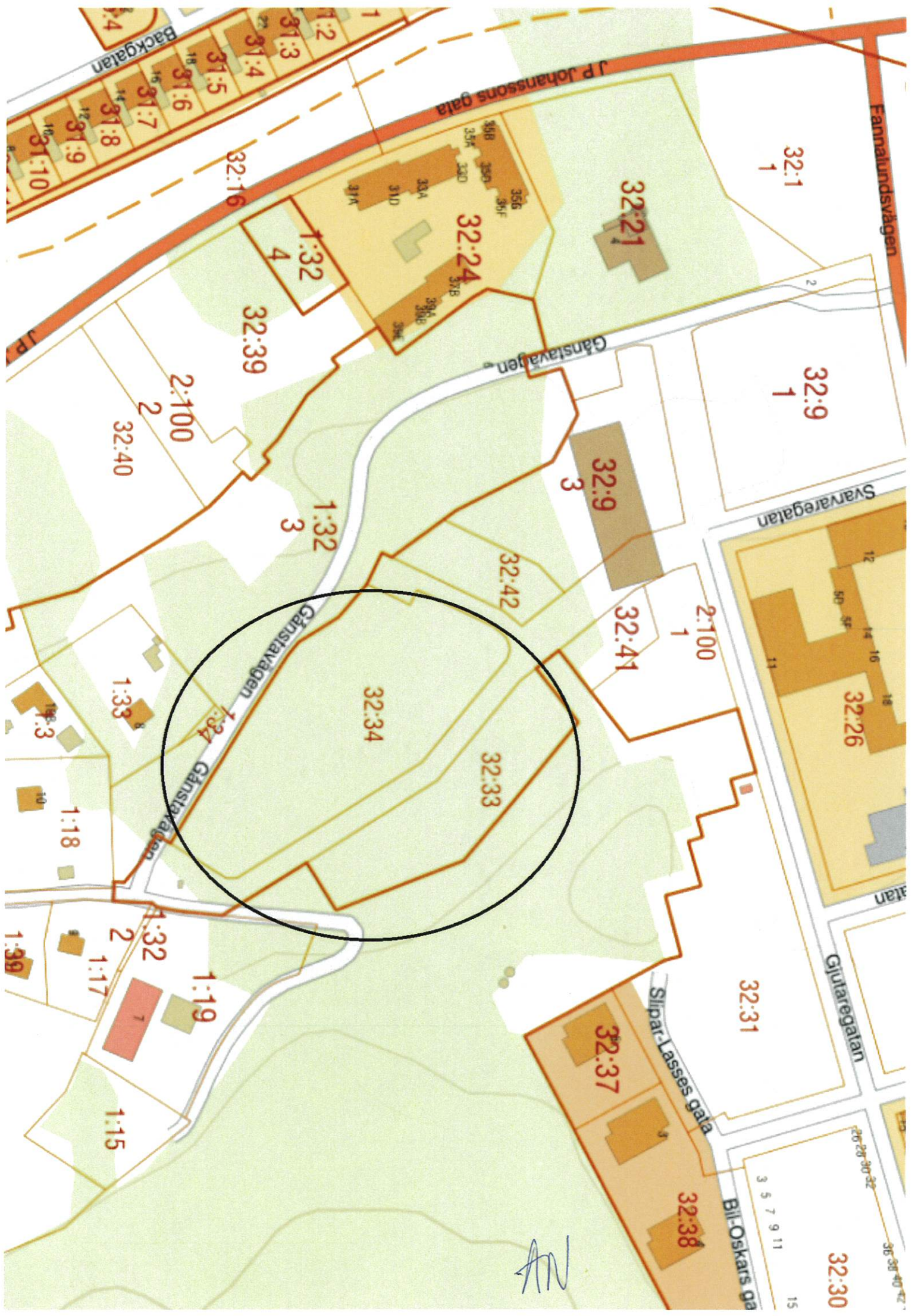
För Enköpings kommun

.....
Ort och datum

För Peab Bostad AB

.....

.....
Anna Nygren
.....

AN



AN

