



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Johanna Appeltofft
0171-625781
johanna.appeltofft@enkoping.se

Kommunstyrelsens plan-, mark- och
exploateringsutskott beslut

Föravtal Sneden 1:5 m.fl.

Förslag till kommunstyrelsens beslut

Föravtal med Aros Property Development AB godkänns.

Ärendet

Bakgrund

Exploatören Aros Property Development AB har ansökt om planbesked för ändrad markanvändning för fastigheterna Sneden 1:5, del av Bårskär 1:1 och 3:1. PLEX-utskottet beslutade den 2022-06-09 att pröva möjligheten att upprätta detaljplan för fastigheterna. Planprocessen ska inledas med ett planprogram.

Projektets kostnader bekostas av fastighetsägare/exploatör. Kommunens kostnader för nedlagd tid och utredningar för planprogram och detaljplan regleras genom två olika avtal; föravtal och plankostnadsavtal. Genom föravtal regleras kostnader och ansvar mellan kommunen och exploatören för framtagande av handlingar, utredningar och nedlagd tid som föranleds av exploatörens ansökan om planbesked. Genom plankostnadsavtal regleras planmyndighetens kostnader för planprogram och detaljplan. Verksamheten för strategisk planering har tecknat plankostnadsavtal med exploatören.

Kommunens kostnader för framtagande av handlingar, utredningar och nedlagd tid ska fördelas på fastigheter som ingår i planprogrammet utifrån kostnadsfördelning i bilaga 2 i föravtalet. Kostnadsfördelningen ska revideras om det sker förändringar för vilka fastigheter som ingår i planprogramsområdet eller vid fastighetsreglering som påverkar fördelningen. Kostnader för framtagande av handlingar, utredningar och nedlagd tid för detaljplan för fastigheterna Sneden 1:5, del av Bårskär 1:1 och 3:1 bekostas av exploatören.

Ärendets beredning

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

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Bedömningen är att föravtalet kan godkännas.

Ekonomiska konsekvenser

Föravtalet reglerar exploatörens kostnadsandel för kostnader för framtagande av handlingar, utredningar och nedlagd tid som föränleds av planprogram och detaljplan.

Kommunen har tecknat intentionsavtal med fastighetsägare inom planprogramsområdet med avsikten att överenskomma om köpeavtal. Om överenskommelse om köpeavtal inte nås ska föravtal tecknas med resterande fastighetsägare med fastigheter som ingår i planprogramsområdet.

Sociala och miljömässiga konsekvenser

Gemensamma förutsättningar och utgångspunkt för arbetet är planprogrammet inklusive hållbarhetsinriktningar som ska ligga till grund för planering, projektering och genomförande. Planprogrammet och hållbarhetsinriktningarna har arbetats fram gemensamt av kommunen och exploatören. Hållbarhetsinriktningarna skapar riktning i syfte att effektmålet att Aros Park & Sneby ska vara energipositivt och klimatsmart och uppmuntra byggaktörer att genomföra sina mest hållbara idéer. Inriktningarna är framtagna utifrån Citylabs 17 fokusområden för hållbar stadsutveckling, kommunens hållbarhetslöften, ÖP/FÖP och kommunens övriga styrdokument.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2023-11-14
Föravtal Sneden 1:5 m.fl.

Anna Ahrling
Mark- och exploateringschef
Enköpings kommun

Johanna Appeltofft
Mark- och exploateringsingenjör
Enköpings kommun

Beslutet skickas till:

Verksamheten mark och exploatering, för åtgärd
Exploatören

Mellan Enköpings kommun, genom dess kommunstyrelses plan, mark –och exploateringsutskott (PLEX), org.nr. 212000-0282, nedan kallad **Kommunen**, och Aros Property Development AB, org.nr 556450-4909, nedan kallade **Exploatören**, har träffats följande

FÖRAVTAL

Inför exploatering av fastigheterna Sneden 1:5, Bårskär 1:1 och 3:1

Bilaga 1 – Karta

Bilaga 2 – Princip kostnadsfördelning planprogram

Bilaga 3 - Fullmakt mellan Exploatören och fastighetsägare till Bårskär 1:1 och 3:1.

1. Bakgrund

Bakgrunden till detta avtal är att Exploatören ansökt om planbesked för ändrad användning av fastigheterna Sneden 1:5, Bårskär 1:1 och 3:1 och, nedan kallad **Fastigheterna**, i Enköping.

Fastigheterna är markerade i Bilaga 1.

Fastigheten Sneden 1:5 ägs av exploatören.

Fastigheterna Bårskär 1:1 och 3:1 ägs av Christer Eriksson och Staffan Eriksson.

PLEX-utskottet beslutade den 2022-06-09 att pröva möjligheten att upprätta detaljplan för Fastigheterna, planprocessen ska inledas med ett planprogram.

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 arbetet:

Planprogram för Aros Park - Sneby

Planprogrammet för Aros Park - Sneby ska ligga till grund för planering, projektering och genomförande.

Hållbarhetsinriktningar för Aros Park – Sneby

Hållbarhetsinriktningar för Aros Park – Sneby (bilaga till Hållbarhetsprogrammet) ska ligga till grund för planering, projektering och genomförande.

Hållbarhetsinriktningarna ska implementeras med hjälp av aktörsspecifika handlingsplaner. Exploatören ska bryta ned de delar av Hållbarhetsprogrammet som

är applicerbara på sitt projekt och beskriva hur de avser att bidra till den totala måluppfyllelsen och samverkansprocessen.

Handlingsplanen ska tas fram i samband med detaljplaneprocess och redovisas för samhällsbyggnadsförvaltningen på Enköpings kommun, som kvalitetssäkrar innehållet.

4. Planprogram och detaljplaner

Planeringen inleds med ett planprogram som kommer ligga till grund för efterföljande detaljplaner. Exploatören bekostar detaljplan och samtliga i planarbetet nödvändiga utredningar. Planmyndighetens kostnader för planprogram och detaljplan regleras i ett separata plankostnadsavtal.

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

5. Kostnadsreglering

Kostnader för planprogram enligt §§ 6 och 7 ska fördelas på fastigheter inom hela planprogramsområdet utifrån princip om kostnadsfördelning, se bilaga 2.

Kostnader för detaljplan enligt §§ 6 och 7 för Fastigheterna bekostas av Exploatören.

6. Utredningar

Förutom att Exploatören ska stå för de egna utredningskostnader som behövs för planprogram och detaljplaner 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 anlitate konsulter. Exploatören ska ersätta kommunen för nedlagda kostnader enligt § 5. Kommunen fakturerar kostnaderna i samband med samråd, granskning och antagande av planprogram/detaljplan.

För det fall att PLEX-utskottet eller Exploatören avbryter planläggningen innan färdigt planprogram och detaljplan eller om planprogram och detaljplan för området inte vinner laga kraft ska Exploatören svara för kommunens nedlagda kostnader för utredning och nedlagd tid, utifrån kostnadsreglering i § 5.

7. Allmän plats

Mark som i detaljplanen planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ska av Exploatören överlåtas till Kommunen utan ersättning. Exploatören ska bekosta de fastighetsbildningsåtgärder som erfordras.

Projektering

Kommunen utför projektering av erforderliga åtgärder för nuvarande eller blivande allmän platsmark som Kommunen bedömer krävs för planprogram och detaljplan eller för att parterna ska kunna träffa ett exploateringsavtal. Exploatören ska ersätta

kommunen för nedlagda kostnader enligt § 5. Kostnader kan röra sig om kommunala tjänstepersoners nedlagda tid och av kommunen anlidade konsulter. Kommunen fakturerar kostnaderna i samband med samråd, granskning och antagande av planprogram/detaljplan.

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 planprogram och detaljplan eller om planprogram och detaljplan för området inte vinner laga kraft ska Exploatören svara för kommunens nedlagda kostnader för projektering, utifrån kostnadsreglering i § 5.

Bygg och anläggningskostnader

Exploatören ska bekosta utbyggnad av allmän plats utifrån princip om kostnadsfördelning för utbyggnad. Principen är att fördelningen ska baseras på byggrätt i kommande detaljplaner och i förhållande till nyttan. Kostnadsfördelningen ska regleras i Exploateringsavtal.

Åtgärderna kan också vara utanför planområdet som orsakas av detaljplanelläggningen.

8. 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.

9. Fastighetsreglering

För att fastighetsägare inom planområdet skall få likvärdiga kvm kvartersmark tillika allmän platsmark ska en överenskommelse om fastighetsreglering tecknas mellan fastighetsägarna när detaljplan vunnit laga kraft, så att likvärdigheten tillskapas. Detta regleras även i exploateringsavtalet. En värdering ska fastställa kvm pris till överenskommelse om fastighetsreglering.

10. Samordning med andra projekt

Exploatören är införstådd med att en samordning med andra projekt kan behöva ske och att utbyggnaden inom planområdet kommer att behöva ske etappvis.

11. Kommunikation

Parterna är överens om att samverka kring den information till allmänheten, näringsidkare med flera som kommer att behövas i samband med planering och genomförande av planprogrammet och detaljplanerna. Exploatören ska samråda med Kommunen om de kommunikationsinsatser Exploatören planerar att genomföra. Exploatören ska delta i marknadsföring och den samordnande kommunikationen av planprogrammet och detaljplanerna tillsammans med övriga exploatörer och

intressenter. Exploatören är medveten om att Kommunens kommunikationsarbete kan innebära fler kommunikationsinsatser än sådana som följer av plan- och bygglagen (2010:900). Budget och kostnadsfördelning för gemensamma kommunikationsinsatser, ska bestämmas gemensamt av Kommunen och deltagande exploatörer.

12. Överlåtelse av avtal

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan kommunens skriftliga medgivande. Om Exploatören överlåter fastighet eller del av fastighet till annan part ska Exploatören se till att den nye parten övertar förpliktelserna enligt detta avtal genom att i överlåtelsehandlingen upplysa om detta avtal och att kommande ägare förbinder sig att följa avtalet och att kommande ägare gör på samma sätt så att föravtalet blir gällande mot varje kommande ägare av fastigheten/fastigheterna.

13. Nedläggning av projektet

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

14. Ändringar och tillägg

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

15. Tvist

Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på kommunens hemort.

16. 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.

.....

Ort och datum

För Enköpings kommun

.....

Ort och datum

För Aros Property Development AB

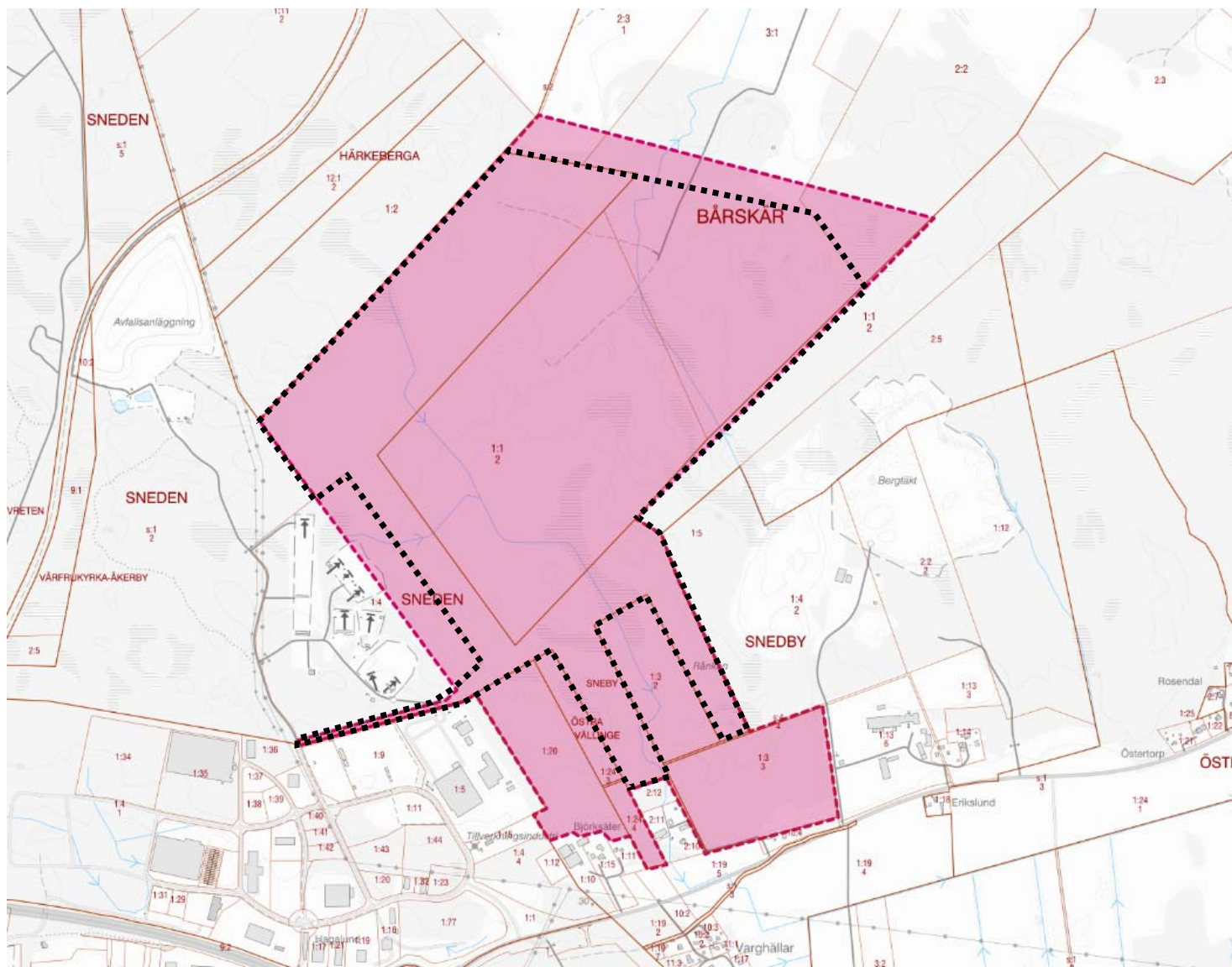
.....

.....

.....

.....

Bilaga 1 - Karta



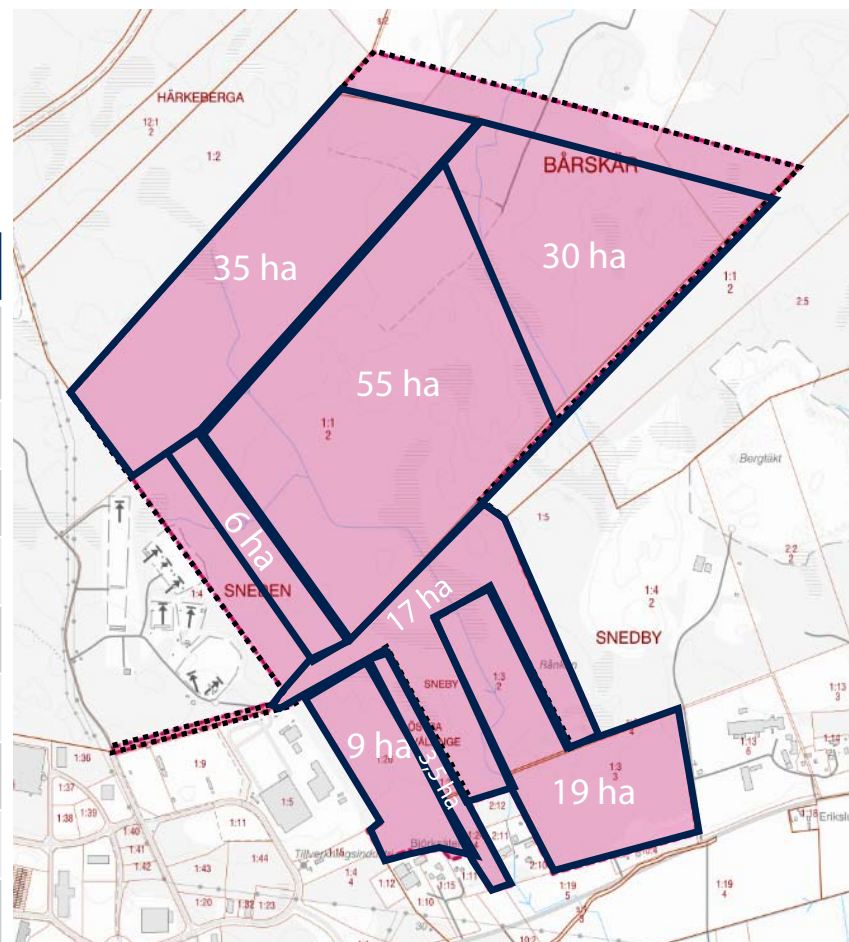
Planprogramsrområdet är markerat med rosa på kartan.

Fastigheterna Sneden 1:5, Bårskär 1:1 och Bårskär 3:1 är markerade med svart streckad linje.

Bilaga 2 – Princip kostnadsfördelning planprogram

Kostnader för planprogram i enlighet med §§ 6 och 7 i föravtalet ska fördelas i enlighet med nedanstående tabell. Fördelningen ska revideras om det sker förändringar för vilka fastigheter som ingår i planprogramområdet samt om det sker fastighetsregleringar som påverkar den procentuella fördelningen.

Fastighet	Fastighetsareal (ha)	Justering nytta	Kostnadsandel
Snedén 1:5 (Testbanan)	35 ha	17,5 ha	11%
Snedén 1:5 (Solcellspark)	6 ha	3 ha	2%
Snedén 1:5 (Sneby)	17 ha	17 ha	11%
del av Bårskär 1:1	55 ha	55 ha	36%
del av Bårskär 3:1	30 ha	30 ha	20%
Sneby 1:20	9 ha	9 ha	6%
Östra Vällinge 1:24	3,5 ha	3,5 ha	2%
Långtora-Nyby 1:3	19 ha	19 ha	12%
SUMMA:	175 ha	154 ha	100%



FULLMAKT

Fullmaktsgivare

Fullmäktige

Namn Christer Eriksson / Staffan Erikson	Namn Aros Property Development AB
Adress Härkeberga Bårskär 1 / Härkeberga By 12	Adress Ekolsunds Slottsallé
Postadress 745 96 Enköping	Postadress 749 50 Ekolsund
Telnr 070 318 07 16	Telnr
Personnr 19470716-1453 / 19510511-1438	Organisationsnummer 556450-4909

Giltighetstid: Fr o m 2023-11-13 till 2025-11-13, eller tills fullmaktsgivaren dessförinnan begär fullmakten åter.

Härmed ger jag fullmakt åt ovan angiven person att företräda mig gentemot Enköpings kommun i plan-, exploaterings- och genomförandefrågor avseende den mark som omfattas av Detaljplan för Bårskär 1:1 m fl.

Fullmakten speglar ett gällande fastighetsutvecklingsavtal som innebär att den Fullmäktige, för min räkning, utvecklar den mark som fullmakten omfattar i enlighet med gällande detaljplan samt i enlighet med den planprogramhandling och framtida ändrade detaljplaner för marken som kommunen har tagit fram. Den Fullmäktige har tillika ett fullt ansvar för kostnader för denna utveckling samt ett skadeansvar.

Ort

Bårskär

Datum

2023-11-13

Fullmaktsgivarens underskrift

Christer Eriksson
Christer Eriksson

Staffan Eriksson
Staffan Eriksson