



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

Kommunstyrelsens plan-, mark och  
exploateringsutskott

## **Avslut av ärende Avsiktsförklaring och detaljplan för Bredsand 1:20 mfl, Bredsandsskogen**

### **Förslag till utskottets beslut**

Att avsluta ärendet KS2014/125

### **Ärendet**

#### **Bakgrund**

2014-02-25 godkände kommunstyrelsens PLEX-utskott en avsiktsförklaring mellan Enköpings kommun och Bredsands framtidsboende AB. Avsiktsförklaringen syfte var att gatorna i Bredsandsskogen skulle få kommunalt huvudmannaskap. För att åstadkomma detta krävdes en ändring av nu gällande detaljplan samt ett nytt exploateringsavtal mellan parterna. Vid denna tidpunkt var 3 av 8 etapper i Bredsandsskogen utbyggda. Avsiktsförklaringen tar upp hur parternas ekonomiska förehavanden skall regleras i ett nytt exploateringsavtal. Avsiktsförklaringens giltighet förklaras till två år – dvs att en ny detaljplan samt ett nytt exploateringsavtal skall finnas beslutade 2016-02-25.

Under 2014-15 upprättades ett förslag till ny detaljplan som var utsänd för samråd och granskning. Parallellt med planprocessen arbetade parterna med ett nytt exploateringsavtal som skulle ersätta det befintliga exploateringsavtalet. Parterna lyckades inte komma fram till en överenskommelse om ett nytt exploateringsavtal.

Sedan 2016 har Bredsands framtidsboende byggt ut resterande 5 etapper av Bredsandsskogens infrastruktur i enlighet med ursprungligt exploateringsavtal som alltjämt gäller.

#### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom samhällsbyggnadsförvaltningen



**Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Då avsiktsförklaringen som låg till grund för den planprocess som pågick 2014-2015 har förfallit bör detta ärende KS 2014/125 avslutas.

Frågan om kommunalt huvudmannaskap har aktualiserats under det senaste året. Om initiativ tas till att pröva denna fråga så görs det lämpligast genom att ett nytt ärende initieras då ett antal förutsättningar förändrats under de senaste 7-8 åren.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, 2022-05-20

Plex protokollsutdrag 2014-02-25 § 18

Avsiktsförklaring 2014-02-13

Gunilla Fröman  
Förvaltningschef  
Enköpings kommun

Patrik Holm  
Plan och exploateringschef  
Enköpings kommun

**Beslutet skickas till:**

Bredsands framtidsboende

Paragraf 28

Ärendenummer KS2014/125

## Avsiktsförklaring Bredsandsskogen

### Beslut

Förslag till avsiktsförklaring mellan Enköpings kommun och Bredsands framtidsboende AB godkänns.

### Beskrivning av ärendet

Samhällsbyggnadsförvaltningen har den 17 februari 2014 inkommit med en skrivelse i ärendet. Av skrivelsen framgår att för utbyggnad av Bredsandsskogen tecknades 2005/2007 ett avtal för genomförande av detaljplan för Bredsand 1:20, 1:23 samt del av 1:22 och Nynäs 3:1 och 4:1 i Enköpings kommun. Avtalet reglerar bland annat bolagets ansvar att erlagga ersättning för kommunens kostnader för infrastruktur utanför kvartersmark.

I syfte att få kommunalt huvudmannaskap för gatorna inom Bredsandsskogen, i enlighet med den princip som lades fast av kommunstyrelsen i november 2013, kommer en planprocess inledas under våren 2014. Föreliggande avtal ska ligga till grund för det nya exploateringsavtal som ska tecknas mellan parterna för genomförande av den nya detaljplanen och ersätter även exploateringsavtalet från 2005/2007. Avsiktsförklaringen gäller under två år.

Bolaget ska fullgöra sina åtaganden avseende ersättning för kommunens kostnader för infrastruktur utanför kvartersmark genom att överföra all tomtmark inom etapp 8. När marköverföringen vunnit laga kraft har bolaget fullgjort sin skyldighet att erlagga ersättning för kommunens kostnader för infrastruktur utanför kvartersmark.

Kommunen ska överta huvudmannaskapet för lokalgatan inom detaljplaneområdet. Redan utförda gatuanläggningar ska överlämnas till kommunen utan ersättning. Detta gäller inom etapp 1, 2 och 5. Skyldigheten att erlagga gatukostnad för dessa lokalgator ska därmed anses vara fullgjord. Planprocessen får utvisa i vilken mån naturmark ska ha kommunalt huvudmannaskap.

För övriga lokalgator inom planområdet för vilka Kommunen kommer bli huvudman ska Bolaget erlagga gatukostnadsersättning enligt nedan. Bolaget ska till kommunen erlagga ersättning för de faktiska kostnader som projektering, upphandling och utbyggnad av lokalgatan medför samt för förrättningskostnader. Gatukostnaden kan erläggas till kommunen i form av tomtmark, ej avstyckade tomter. Avsiktsförklaringen ska följas upp med tecknande av exploateringsavtal innan den nya detaljplanen antas. I exploateringsavtalet ska andra genomförandefrågor regleras mer detaljerat, framförallt utbyggnad av de allmänna anläggningarna såsom gator och vatten- och avlopp.

Följande marköverlåtelse ska ske i enlighet med avsiktsförklaringen:

- Kommunen ska av Bolaget erhålla all mark som lagts ut som allmän plats (lokalgator och eventuell natur) inom planområdet, utan ersättning.
- Kommunen ska av Bolaget erhålla mark för tomter inom den nya detaljplanen, etapp 8.
- Bolaget ska av kommunen erhålla förskoletomten, Bredsand 1:282. Bolaget ska överlåta tomtmark till kommunen motsvarande ett värde på 1 178 000 kronor

## AVSIKTSFÖRKLARING

### *avseende exploateringsområdet ”Bredsandsskogen”*

<b>Parter</b>	<p>Enköpings kommun, org nr 212000-0282, nedan kallade Kommunen.</p> <p>Bredsands framtidsboende AB, org nr 556651-8436, nedan kallad Bolaget.</p>
<b>Bakgrund och syfte</b>	<p><b>1.</b> För utbyggnad av Bredsandsskogen tecknades 2005/2007 ett avtal för exploatering och utbyggnad av detaljplan för Bredsand 1:20, 1:23 samt del av 1:23 och Nynäs 3:1 och 4:1 i Enköpings kommun. Avtalet reglerar bl a Bolagets ansvar att erlagga ersättning för kommunens kostnader för infrastruktur utanför kvartersmark.</p> <p>Genom Detaljplan 418, som vann laga kraft 2008-06-05 förtydligades några planbestämmelser men avtalet gäller oförändrat.</p> <p>I syfte att få kommunalt huvudmannaskap för gatorna inom Bredsandsskogen kommer en planprocess inledas under våren 2014. Detta avtal ska ligga till grund för det nya exploateringsavtal som ska tecknas mellan parterna för genomförande av den nya detaljplanen och ersätter exploateringsavtalet från 2005/2007. Den detaljplan som avses antas under våren 2014 komma att ersättas genom detaljplaneprocessen för ändrat huvudmannaskap.</p>
<b>Avtalets giltighet</b>	<p><b>2.</b> Förutsättningen för att avsiktsförklaringen ska vara giltig är att en ny detaljplan upprättas och vinner laga kraft genom vilken kommunen blir huvudman för lokalgatorna inom Bredsandsskogen inom två år från detta avtals undertecknande.</p>

## Allmänna anläggningar

### 3.

Kommunen skall, förutsatt att exploatering skall ske, på Bolagets bekostnad projektera och utföra nybyggnation av den allmänna platsmarken (lokalgatan) inom detaljplaneområdet.

Kommunen skall, förutsatt att exploatering enligt § 3 skall ske, på egen bekostnad projektera och utföra nybyggnation av VA-anläggningar inom exploateringsområdet fram till respektive tomts anslutningspunkt. I det fall VA-anläggningarna behöver anläggas utanför gatuområdet har Kommunen rätt att göra detta. Ett upplåtelseavtal för detta ska i sådant fall tecknas mellan parterna.

Fördelning av kostnaderna för dessa anläggningar regleras i § 6 (VA-anläggningar) och § 5 (lokalgatan).

## Ersättning för kommunens kostnader för infrastruktur utanför kvartersmark

### 4.

Enligt nu gällande exploateringsavtal ska Bolaget till Kommunen erlægga ersättning för planområdets andel i Kommunens kostnader för infrastruktur utanför kvartersmark med totalt 15 045 000 kr.

Bolaget har 2014-02-07 erlagt 2 125 000 kr för etapp 1, 1 943 743 kr för etapp 2 samt 660 240 kr för etapp 5, totalt 4 728 983 kr. **10 316 017 kr** återstår att betala enligt avtalet.

I syfte att fullgöra Bolagets åtaganden enligt denna paragraf ska Bolaget till Kommunen överlåta tomterna inom Etapp 8 enligt kartbilaga A. Etappen består av 19 tomter. Bolagets samtliga åtaganden för denna etapp enligt nedan överläts på Kommunen. Dessa åtaganden är:

- a) Ersättning för Kommunens infrastrukturkostnader utanför kvartersmark 1 615 000 kr i prisläge november månad 2005. Beloppet ska räknas upp med KPI vid överlåtelsestillfället.
- b) Ersättning för andel i VA-nätet med 25 000 kr per tomtenheter i prisläge november månad 2005. Beloppet ska räknas upp med KPI vid överlåtelsebeloppet.
- c) Planavgift 86 000 kr.

När överlåtelsen skett genom beslut om fastighetsbildning som vunnit laga kraft har Bolaget fullgjort sin skyldighet att erlægga ersättning för kommunens kostnader för infrastruktur utanför kvartersmark enligt Exploateringsavtalet från 2005/2007.

## **Gatukostnader för utbyggnad av lokalgator**

### **5.**

Kommunen ska överta huvudmannaskapet för lokalgatan inom detaljplaneområdet. Redan utförda gatuanslagningar ska överlämnas till kommunen utan ersättning. Detta gäller inom etapp 1, 2 och 5. Skyldigheten att erlagga gatukostnad för dessa lokalgator ska därmed anses vara fullgjord. Planprocessen får utvisa i vilken mån naturmark ska ha kommunalt huvudmannaskap.

För övriga lokalgator inom planområdet för vilka Kommunen kommer bli huvudman ska Bolaget erlagga gatukostnadsersättning enligt nedan.

Exploatören ska till kommunen erlagga ersättning för de faktiska kostnader som projektering, upphandling och utbyggnad av lokalgatan medför samt för förrättningskostnader.

Gatukostnader är en myndighetsavgift för vilka ingen moms utgår. Kommunen fakturerar därför exploatören kostnaderna exklusive moms.

Kommunen svarar för framtida drift och skötsel av lokalgatan och VA-anläggningarna fram till förbindelsepunkter.

Har Bolaget till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, skall ägare till fastighet inom detaljplaneområdet anses ha erlagt på fastigheten belöpande ersättning för gatukostnad enligt detaljplanerna enligt § 2.

Gatukostnaden kan erläggas till kommunen i form av tomtmark, ej avstyckade tomter.

## **VA-anläggningsavgift**

### **6.**

Bolaget har utfört VA-anläggningar inom etapp 1, 2 och 5 och överlämnat dessa till kommunen. Inom etapp 1, 2 och 5 ska Bolaget erlagga ersättning för planområdets andel i VA-nätet med 25 000 kr exkl moms per tomtenheter. Beloppet gäller i prisläge november månad 2005 och skall indexregleras med KPI vid betalningstillfället. Betalning ska ske i samband med att bygglov beviljas.

För de nya VA-anläggningar som Kommunen ska utföra enligt § 3 ska VA-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa ska erläggas till kommunen för varje bygggrätt i samband med att bygglov beviljas.

## **Planavgifter §16**

### **7.**

Bolagets skyldighet att erlagga planavgift med 800 000 kr enligt §16 kvarstår till dess ersättning för samtliga etapper erlagts enligt nedan:

Etapp 1: 113 000 kr – erlagd.

Etapp 2: 140 000 kr – erlagd.

Etapp 3: 100 000 kr

Etapp 4: 104 000 kr

Etapp 5: 117 000 kr – erlagd.

Etapp 6: 90 000 kr

Etapp 7: 50 000 kr

Etapp 8: 86 000 kr – överlåts på Kommunen vid marköverlåtelsen enligt §4.

- Marköverlåtelse**
- 8.**  
Parterna har enats om att följande markbyten ska genomföras:
- Kommunen ska av Bolaget erhålla all mark som lagts ut som allmän plats (lokalgator och ev natur) inom planområdet, utan ersättning.
  - Kommunen ska av Bolaget erhålla mark för tomter inom den nya detaljplanen som markerat med rött på **kartbilaga 1**.
  - Bolaget ska av Kommunen erhålla förskoletomten, Bredsand 1:282. Bolaget ska överlåta tomtmark till Kommunen motsvarande ett värde på 1 178 000 kr.
- Tidpunkt för överlåtelse**
- 9.**  
Det är parternas avsikt att genomföra överlåtelse så snart det är möjligt efter att detaljplanen vunnit laga kraft.
- Genomförande av marköverlåtelse**
- 10.**  
Marköverlåtelse genomförs i flera steg. I första steget regleras all mark som lagts ut som allmän plats till någon av Kommunens befintliga fastigheter och därefter regleras tomtområdet över till någon av kommunens befintliga fastigheter.
- Bredsand 1:282 överlåts till Bolaget via ett separat markbyteavtal.
- Förrättningskostnaderna delas lika mellan parterna.
- Exploateringsavtal**
- 11.**  
Innan detaljplanen för det aktuella området kan antas ska ett exploateringsavtal tecknas mellan parterna. I detta avtal ska genomförandet av hela detaljplanen närmare regleras för att uppnå en effektiv utbyggnad av området. Parterna ser behov av nära samarbete i genomförandeskedet. Frågor som blir aktuella att reglera är bland annat etappindelning för utbyggnad av gatumark.
- Överlåtelse av avsiktsförklaringen**
- 12.**  
Denna avsiktsförklaring får inte överlåtas av Bolaget till annan part utan Kommunens skriftliga medgivande.

---

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Enköping den

För Enköpings kommun

För Bredsands framtidsboende AB

---

---

---

---