



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

Kommunstyrelsens plan-, mark- och
exploateringsutskott

Plantskolan (Kryddgården 6:3 och Kryddgården 6:5) - utredningsbeslut

Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen ger verksamheten mark och exploatering i uppdrag att starta exploateringsprojektet.
2. Verksamheten mark och exploatering får i uppdrag att teckna föravtal med exploatören.

Ärendet

Bakgrund

Fastighetsägarna har under 2016 och 2017 ansökt om planbesked för ändrad användning av fastigheten Kryddgården 6:3 respektive Kryddgården 6:5 i Enköpings kommun. Lagfaren ägare till Kryddgården 6:3 är Genova Kryddgården Fastighet AB och lagfaren ägare till Kryddgården 6:5 är Kryddgården Mark AB. Genova Bostad Projektutveckling AB är exploatör och företrädare de båda fastighetsägarna.

PLEX-utskottet beslutade den 2016-06-16 att pröva en ändring av detaljplan för fastigheten Kryddgården 6:5 i Enköpings kommun. Beslutet avser ändring av byggrätter för byggnation av bostäder och handel. Befintlig detaljplan medger handel (H).

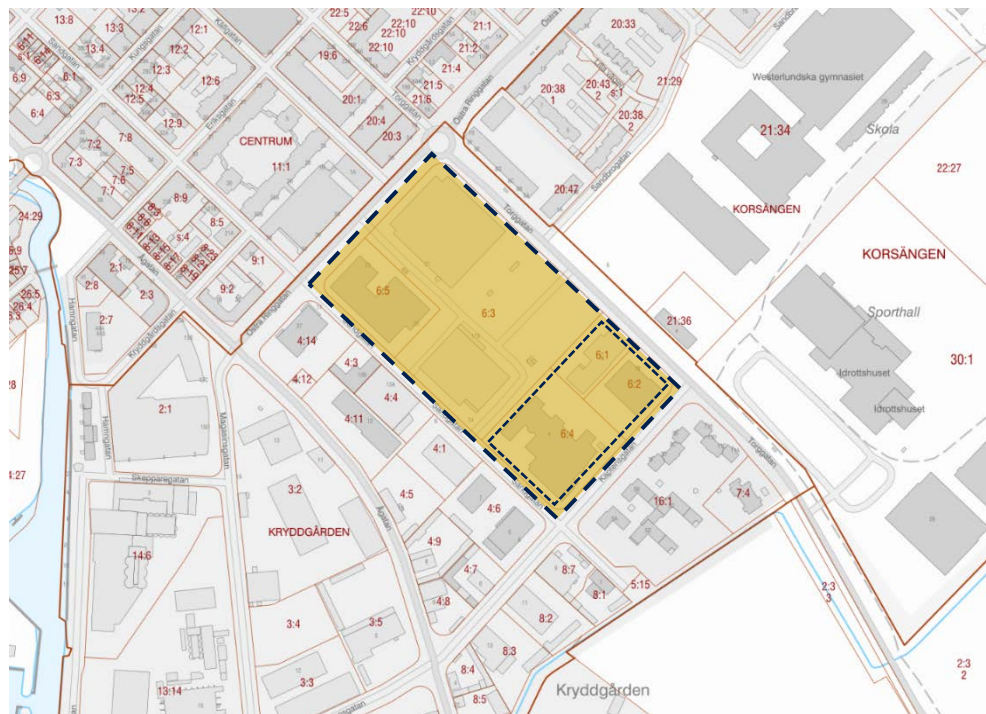
PLEX-utskottet beslutade den 2017-09-07 att pröva en ändring av detaljplan för fastigheten Kryddgården 6:3 i Enköpings kommun. Beslutet avser ändring av byggrätter för byggnation av bostäder, kommersiell service och förskola. Befintlig detaljplan medger till största delen handel (H). En mindre yta är planlagd för bilservice (G).

Exploateringsprojektet kommer att inledas med ett planprogram, Plantskolan, för att utreda förutsättningar för ändring av detaljplan. Kommunen anger i planprogrammet ramar och förutsättningar för kommande detaljplanearbete.

Förutsättningar

Planprogramsområdet omfattar i dagsläget fastigheterna Kryddgården 6:3 samt Kryddgården 6:5. Det förs även diskussioner med närliggande fastighetsägare (Kryddgården 6:1, Kryddgården 6:2, Kryddgården 6:4) om de vill ingå i planprogramsområdet. Planprogramsområdet skulle i sådana fall avgränsas av Kaptensgatan i söder, Sandgatan i väster, Östra Ringgatan i norr samt Torggatan i öster.

Planprogramsområdets areal uppgår till 3 hektar för fastigheterna Kryddgården 6:3 och Kryddgården 6:5. I det fall planprogramsområdet utvidgas till att även innefatta Kryddgården 6:1, Kryddgården 6:2 och Kryddgården 6:4 uppgår planprogramsområdet till ungefär 4,4 hektar.



Effekter och mål

Syftet med utvecklingen av Plantskolan är att binda samman staden och skapa förutsättningar för fler att bo centralt med närhet till handel. Kvarteret har en viktig funktion i staden och i omvandlingen har kommunen möjlighet att knyta samman en rad olika frågor och system. Genom området ska man kunna röra sig i grönska och med enkelhet till fots eller på cykel. Utvecklingen av Plantskolan ska bidra till Enköping kommuns hållbarhetsambitioner och genomföras i samverkan med fastighetsägare och med delaktighet från invånarna.

Övergripande mål

- Utvecklingen av Plantskolan ska bidra till kommunens hållbarhetsmål inom de fyra övergripande målområdena livsmiljö, mobilitet, energi och ekosystemtjänster.

I planprocessen ska särskilt fokus ligga på:

- Genom utvecklingen av Plantskolan binds stadens strukturer och karaktärer samman och barriärer suddas ut. Detta för att Enköpingsbon enkelt och tryggt ska kunna röra sig i en sammanhållen och väl gestaltad stadsmiljö.
- Plantskolan erbjuder ett blandat innehåll där tyngdpunkten ligger på bostäder och dagligvaruhandel. Funktionerna kompletterar centrum då fler boende kan nyttja centrums utbud samt erbjuda dagligvaruhandel för de som bor i stadskärnan.
- Genom att samla Plantskolans parkeringsbehov, både för boende och handel, i en gemensam anläggning skapar vi bästa möjliga förutsättningar för boende och besökare att gå och cykla.
- En grön koppling skapas diagonalt över Plantskolan mellan Korsängsfältet och hamnområdet/Enköpingsån, för att koppla samman ekologiska samband och skapa nya upplevelse- och rekreativa värden för Enköpingsborna.

Övergripande mål för dialog och kommunikation

- Utvecklingen av Plantskolan ska vara välkänd för Enköpingsborna och bjuda in till delaktighet för att skapa acceptans för förändringen.

Finansiering

Vid externa projekt där kommunen inte är fastighetsägare bekostas projektets samtliga kostnader av den privata exploitören. Kommunens nedlagda tid och utredningar som kommunen beställer i samband med planprogrammet vidarefaktureras löpande till exploitören. Detta regleras genom två olika avtal, föravtal och planprogramsavtal.

Genom föravtal regleras kostnader och ansvar mellan kommunen och exploitören för framtagande av handlingar och utredningar som föranleds av exploitörens ansökan om planbesked. Verksamheten för mark och exploatering tecknar föravtal med exploitören.

Genom planprogramsavtal regleras fördelning av ansvar och kostnader mellan verksamheten för strategisk planering och fastighetsägaren i samband med upprättande av planprogram. Kostnaderna för verksamhetens arbetstid beräknas och faktureras i två delbetalningar, dels vid samråd och dels vid godkännande av

planprogrammet. Verksamheten för strategisk planering tecknar planprogramsavtal med exploatören.

Förväntade kostnader för exploateringsprojektet

Förväntade utredningskostnader för exploateringsprojektet bedöms till 700 000 kronor. Budgeten avser kostnader för nödvändiga utredningar samt kostnader för kommunala tjänstepersoners nedlagda tid under planprogramsarbetet. Dock inte tjänstepersoner från verksamheten strategisk planering, eftersom dessa bekostas genom planprogramsavtalet.

Risker

Planprogrammet bedöms inte medföra några ekonomiska risker för kommunen då det är exploatören som står för kostnaderna.

Tidplan

Arbetet med planprogrammet inleddes under hösten 2023. Därefter arbetas ett förslag till planprogram fram som förväntas att skickas ut på samråd under hösten 2024. Ett antagande av planprogrammet förväntas till årsskiftet 2024/2025. Därefter inleds planprocess för en eller flera detaljplaner. Genomförandet bedöms kunna påbörjas tidigast år 2026.

Föravtal

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 målsättningar och utgångspunkter som ska gälla för planarbetet samt 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.

Skulle projektet avbrytas av en av parterna är kommunen inte skyldig att ersätta exploatören för nedlagda kostnader i projektet. Exploatören är dock skyldig att ersätta kommunen för nedlagd tid och utrednings- och projekteringskostnader.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-11-16

Anna Ahrling
Mark- och exploateringschef
Enköpings kommun

Jonas Bergström
Mark- och exploateringsingenjör
Enköpings kommun

Beslutet skickas till:

Verksamheten mark och exploatering, för åtgärd