



Paragraf 7

Ärendenummer KS2021/596

Genomförandeavtal för Åkersberg 2:56- beslut om godkännande

Förslag till kommunfullmäktiges beslut

Genomförandeavtal med INKLD Åkersberg 2:56 AB godkänns.

Ärendet

Bakgrund

Under 2020 genomfördes det en markanvisningstävling för fastigheten Åkersberg 2:56. Tävligen avsåg bostäder som ska upplåtas med hyresrätt. Inkluderande fastigheter AB vann markanvisningstävlingen och Plex beslutade 2020-10-08 om markanvisning till bolaget. Markanvisning innebär en option där bolaget kan förbereda och projektera byggnationen samt förhandla med kommunen om marköverlåtelseavtal. Markanvisningen ska nu fullföljas genom tecknade av tomträttsavtal med tillhörande sidoavtal samt genomförandeavtal.

Ärendets beredning

2019-12-05 Plex gav Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att genomföra en markanvisningstävling för fastigheten Åkersberg 2:56 med hyresrätt som upplåtelseform.

2020 Markanvisningstävlingen utannonserades mellan juni-september 2020

2020-10-08 Plex beslutade att markanvisa Åkersberg 2:56 till Inkluderande fastigheter AB och gav Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med bolaget.

2021-03-18 Markanvisningsavtal tecknas mellan parterna.

Genomförandeavtalet och sidoavtalet tecknas efter att bygglov beviljats i enlighet med markanvisning och detaljplanen.

Bolaget har 2021-07-02 fått ett beviljat bygglov. Bygglovet avser nybyggnation av fyra flerbostadshus med totalt 61 bostadslägenheter.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Parterna (bolaget och kommunen) är överens om genomförande- och tomträttsavtal med tillhörande sidoavtal och bolaget har fått ett beviljat bygglov. Bedömningen är därmed att markanvisningen kan fullföljas med tomträttsavtal.

Ekonomiska konsekvenser

Genomförandeavtalet reglerar de ekonomiska förutsättningarna för exploateringen av fastigheten Åkersberg 2:56.

Fastigheten ska upplåtas med tomträtt till bolaget. Tomträttsavgälden beräknas utifrån priset 6 423 kr/kvm BTA. Prissättningen av marken har skett utifrån genomförd markanvisningstävling 2020.

Tomträtten innebär en årlig intäkt på 541 909 kr.

En förutsättning för markanvisningen och upplåtelsen av tomträtten är att fastigheten bebyggs med hyresrätter. I det fall Bolaget bygger bostadsrätter eller omvandlar byggda hyresrätter till bostadsrätter ska Bolaget betala ett vite till kommunen motsvarande halva köpeskillingen för marken.

Vitesbeloppet kommer att index uppräknas från värdetidpunkten 1 januari 2020 fram till tidpunkten för vitets erläggande.

Bolaget ansvarar för alla kostnader inom Exploateringsområdet (fastigheten Åkersberg 2:56).

Kommunens kostnader för utbyggnad av infrastruktur har reglerats i genomförandeavtalet och innebär att gatukostnadsersättning avseende detaljplanen anses betald i och med marköverlåtelsen.

Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

Sociala och miljömässiga konsekvenser

I detaljplaneringen av området har avvägningar gjorts mellan olika intressen, såväl allmänna som enskilda, för att sträva mot en långsiktigt hållbar utveckling. Sociala och miljömässiga konsekvenser är en central del i planprocessen och har hanterats när detaljplanen för Åkersberg detaljplan 4 handlades.

Genomförandeavtalets syfte är att säkerställa att detaljplanen genomförs.



Genomförandeavtalet reglerar att bolaget ska erbjuda kommunen hyreslägenheter för tilldelning till sociala ändamål om behovet finns.

Att bebygga fastigheten med hyresrätter innebär att Åkersbergsområdet får ett varierat bostadsutbud med blandade upplåtelseformer.

Mar- och exploateringsingenjör Melanie Cimerland redogör för ärendet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till kommunfullmäktiges beslut
Genomförandeavtal med INKLD Åkersberg 2:56 AB godkänns.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2022-01-14
Genomförandeavtal
Bilaga 1 Plankarta
Bilaga 2 Karta

Yrkanden

Jenny Gavelin (L) yrkar bifall till förslaget.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om utskottet hört debatten och är redo att gå till beslut.
Utskottet bekräftar detta.

Beslutet skickas till:
INKLD Åkersberg 2:56 AB



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Melanie Cimerland
0171-626651
melanie.cimerland@enkoping.se

Kommunfullmäktige

Genomförandeavtal för Åkersberg 2:56

Förslag till kommunfullmäktiges beslut

Genomförandeavtal med INKLD Åkersberg 2:56 AB godkänns.

Ärendet

Bakgrund

Under 2020 genomfördes det en markanvisningstävling för fastigheten Åkersberg 2:56. Tävlingen avsåg bostäder som ska upplåtas med hyresrätt. Inkluderande fastigheter AB vann markanvisningstävlingen och Plex beslutade 2020-10-08 om markanvisning till bolaget. Markanvisning innebär en option där bolaget kan förbereda och projektera byggnationen samt förhandla med kommunen om marköverlåtelseavtal. Markanvisningen ska nu fullföljas genom tecknade av tomträttsavtal med tillhörande sidoavtal samt genomförandeavtal.

Ärendets beredning

- 2019-12-05 Plex gav Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att genomföra en markanvisningstävling för fastigheten Åkersberg 2:56 med hyresrätt som upplåtelseform.
- 2020 Markanvisningstävlingen utannonserades mellan juni-september 2020
- 2020-10-08 Plex beslutade att markanvisa Åkersberg 2:56 till Inkluderande fastigheter AB och gav Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med bolaget.
- 2021-03-18 Markanvisningsavtal tecknas mellan parterna.

Genomförandeavtalet och sidoavtalet tecknas efter att bygglov beviljats i enlighet med markanvisning och detaljplanen.

Bolaget har 2021-07-02 fått ett beviljat bygglov. Bygglovet avser nybyggnation av fyra flerbostadshus med totalt 61 bostadslägenheter.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Parterna (bolaget och kommunen) är överens om genomförande- och tomträttsavtal med tillhörande sidoavtal och bolaget har fått ett beviljat bygglov. Bedömningen är därmed att markanvisningen kan fullföljas med tomträttsavtal.

Ekonomiska konsekvenser

Genomförandeavtalet reglerar de ekonomiska förutsättningarna för exploateringen av fastigheten Åkersberg 2:56.

Fastigheten ska upplåtas med tomträtt till bolaget. Tomträttsavgälden beräknas utifrån priset 6 423 kr/kvm BTA. Prissättningen av marken har skett utifrån genomförd markanvisningstävling 2020.

Tomträkten innebär en årlig intäkt på 541 909 kr.

En förutsättning för markanvisningen och upplåtelsen av tomträkten är att fastigheten bebyggs med hyresrätter. I det fall Bolaget bygger bostadsrätter eller omvandlar byggda hyresrätter till bostadsrätter ska Bolaget betala ett vite till kommunen motsvarande halva köpeskillingen för marken.

Vitesbeloppet kommer att index uppräknas från värdetidpunkten 1 januari 2020 fram till tidpunkten för vitets erläggande.

Bolaget ansvarar för alla kostnader inom Exploateringsområdet (fastigheten Åkersberg 2:56).

Kommunens kostnader för utbyggnad av infrastruktur har reglerats i genomförandeavtalet och innebär att gatukostnadsersättning avseende detaljplanen anses betald i och med marköverlåtelsen.

Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

Sociala och miljömässiga konsekvenser

I detaljplaneringen av området har avvägningar gjorts mellan olika intressen, såväl allmänna som enskilda, för att sträva mot en långsiktigt hållbar utveckling. Sociala och miljömässiga konsekvenser är en central del i planprocessen och har hanterats när detaljplanen för Åkersberg detaljplan 4 handlades.

Genomförandeavtalets syfte är att säkerhetsställa att detaljplanen genomförs.

Genomförandeavtalet reglerar att bolaget ska erbjuda kommunen hyreslägenheter för tilldelning till sociala ändamål om behovet finns.

Att bebygga fastigheten med hyresrätter innebär att Åkersbergsområdet får ett varierat bostadsutbud med blandade upplåtelseformer.



Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2022-01-14
Genomförandeavtal
Bilaga 1 Plankarta
Bilaga 2 Karta

Patrik Holm
Plan- o exploateringschef
Enköpings kommun

Melanie Cimerland
Mark-och exploateringsingenjör
Enköpings kommun

Beslutet skickas till:
INKLD Åkersberg 2:56 AB

Mellan Enköpings kommun (org.nr. 212000-0282), nedan kallad Kommunen, och AB INKLD Åkersberga (org.nr. 559253-8564), nedan kallad Bolaget, har under förutsättningar som anges i § 4.3 träffats följande

GENOMFÖRANDEAVTAL Åkersberg 2:56

Exploateringen inom Åkersberg 2:56 avser ett 5 192 kvm stort område för byggnation 61 st lägenheter som ska upplåtas med hyresrätt.

Till detta avtal hör följande bilagor:

Bilaga 1 – Detaljplanekarta med illustrationer

Bilaga 2 – Exploateringsområde

§ 1 – MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

1.1 – Markägande

Kommunen är lagfaren ägare till fastigheten inom exploateringsområdet.

1.2 – Byggherre

AB INKLD Åkersberga benämns fortsättningsvis **Byggherren** och är ansvarigt för att genomföra detta genomförandevalt.

Byggherren avser att uppföra ny bostadsbebyggelse i form av hyresrätt inom det område, nedan kallat **Exploateringsområdet**, som är markerat på bilagd karta, bilaga 2.

1.3 Markanvisningsavtal

Parterna har sedan tidigare (2020-10-08) tecknat ett markanvisningsavtal avseende exploatering på Åkersberg 2:56. Detta genomförandevalt ersätter markanvisningsavtalet i sin helhet.

1.4 – Detaljplan

Som grund för exploateringen ligger detaljplan för Åkersberg etapp 4, Detaljplan KS2015/174, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2 – FASTIGHETSILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE M.M.

2.1 – Marköverlåtelse

Kommunen och Byggherren ska slutföra markanvisningen genom tecknande av tomträttsavtal och genomförandeavtal för **fastigheten Åkersberg 2:56**.

Tomträttsavtal tecknas mellan parterna efter att bygglov beviljats för byggnation i enlighet med Detaljplanen.

Tomträttsavgälden ska beräknas utifrån priset 6 423 kr/kvm BTA utifrån BTA enligt detaljplanen, eller i det fall bygglovet överskrider detaljplanens BTA, justeras priset utifrån beviljat bygglov. Uppräkning med fastighetsprisindex med januari år 2020 som värdetidpunkt ska ske fram till upplåtelsestillfället/köptillfälle.

Prissättningen av marken har skett utifrån genomförd markanvisningstävling.

Fastigheten överläts i befintligt och av Byggherren besiktigt skick samt med översiktlig geoteknisk undersökning som grund, innebärande att inga anspråk (ersättning eller prisavdrag) rörande grundläggningen eller eventuella fel eller brister kan göras gällande mot Kommunen.

Krav på senaste tidpunkt för bebyggelsens färdigställande finns reglerat i tomträttsavtalet.

§ 3 – GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 – Samordning och tidplan

Byggherren i området ska kontinuerligt samråda kring förändringar avseende tidplan eller annat som kan påverka utbyggnaden.

Byggherren förbinder sig att:

- genomföra exploatering inom Exploateringsområdet i enlighet med Detaljplanen, detta genomförandeavtal och vederbörligt bygglov.

3.2 – Bostäder

Byggherren avser att inom Exploateringsområdet uppföra bostadsbebyggelse som kommer att upplåtas med hyreslägenheter.

3.3 – Bygg och anläggningskostnader

3.3.1 – Anläggningar på kvartersmark

Byggherren ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Exploateringsområdet.

3.3.2 – Gatukostnader

Kommunen har bekostat utbyggnad av de allmänna anläggningarna inom Planområdet.

Gatukostnadsersättning enligt plan- och bygglagen avseende Detaljplanen anses betald i och med överlåtelse av tomten enligt § 2.2. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

I egenskap av huvudman svarar kommunen för framtida drift och skötsel av allmänna anläggningar.

Exploatören svarar för alla övriga kostnader inom Exploateringsområdet så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m.fl.

3.3.3 – Markföroreningar

Byggherren ansvarar för eventuell miljökontroll och saneringsåtgärder avseende marken inom exploateringsområdet i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

Byggherren har gjort kontroller och inte funnit föroreningar på marken innebärande att inga anspråk (ersättning eller prisavdrag) rörande markföroreningar eller eventuella fel eller brister kan göras gällande mot Kommunen.

3.4 – Byggetablering och byggväg

Byggherren förbinder sig att i god tid före byggstart samråda med Kommunen om vilka ytor som behövs för byggetablering och byggväg och under hur lång tid dessa behövs. Använda ytor ska återställas till mellan parterna överenskommet städat och ursprungligt skick, vilket fastställs vid en gemensam besiktning.

Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa.

3.5 – Dagvatten

Fördröjning av dagvatten inom kvartersmark ska tillämpas enligt föreskrifterna i Detaljplanen, bilaga 1.

3.6 – Tillgänglighet i utemiljö

Byggherren förbinder sig att vid projektering och byggande på Exploateringsområdet följa gällande lagstiftning för att Exploateringsområdet ska ha en tillgänglig och användbar utemiljö.

3.7 – Inrapportering av geotekniska utredningar

Byggherren ska sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Exploateringsområdet till Kommunen (Plan- och exploateringsavdelningen).

3.8 – Avfallshantering

Byggherren förbinder sig att följa de råd och anvisningar som kommunalförbundet Vafab har satt upp gällande avfallshantering. Byggherren förbinder sig att samråda med kommunalförbundet Vafab angående bland annat avfallshantering och projektering av hus och mark.

Projekteringsanvisningar återfinns i bland annat i de av Vafab upprättade dokumenten:

- Utrymmen för avfall
- Transportvägar för avfall

§ 4 – ÖVRIGA VILLKOR

4.1 – Tvist

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal skall avgöras av allmän domstol.

4.2 - Anvisning av bostäder

Byggherren ska erbjuda Kommunen minst 16 % av hyreslägenheterna för tilldelning till sociala ändamål ifall behovet finns vid uthyrningstillfället.

4.3 – Överlåtelse av genomförandeaftalet

Detta avtal får inte utan kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan än närstående bolag. Om Byggherren överlåter fastighet eller del av fastighet inom Exploateringsområdet till annan part ska Byggherren 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 genomförandeaftalet blir gällande mot varje kommande ägare av fastigheten/fastigheterna.

4.4 – Avtalets giltighet

Detta genomförandeaftal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte:

dels kommunstyrelse eller kommunfullmäktige godkänner detta genomförandeaftal,

dels kommunstyrelse eller kommunfullmäktige godkänner tomträttsavtal för Åkersberg 2:56 genom beslut som senare vinner laga kraft.

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

Enköping den

För Enköpings kommun

.....

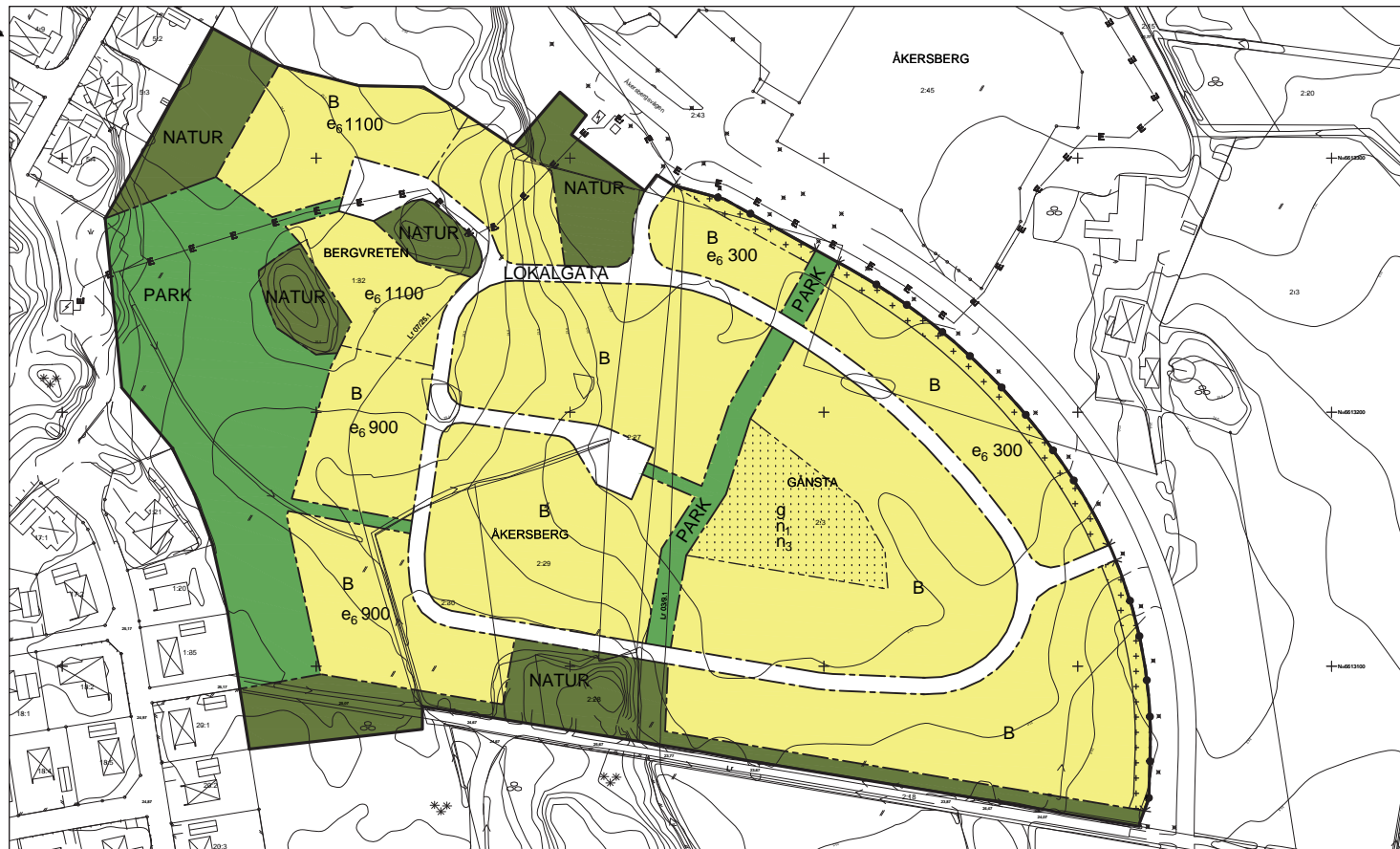
AB INKLD Åkersberga

.....

.....

.....

PLANKARTA



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER

- Detaljplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA Lokaltrafik
- PARK Parkmark
- NATUR Naturområde. Dagvattendamm får anläggas.

Kvartersmark

- B Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

För fastigheter (eller tomtenheter inom bostadsrättsförening) på upp till 400 m²:
- Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea (tomtarean) är 35 %.

För fastigheter på 400-1600 m²:
- Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea är 25 % men maximalt 200 m² för huvudbyggnad i ett plan eller 250 m² bruttoarea för tvåvåningsbyggnad samt därtill ytterligare 50 m² för komplementbyggnader.

För fastigheter större än 1600 m²:
- Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea är 25 %.

e₆ 300 Minsta fastighetsstorlek i m² (eller motsvarande storlek för tomtenthet inom bostadsrättsförening).

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte förses med byggnad.
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader
- Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

MARKENS ANORDNANDE

Parkering anordnas inom respektive fastighet med minst en parkeringsplats per 100 m² BTA.

Mark och vegetation

- n₁ Markens höjd får inte ändras
- n₂ Markytan skall möjliggöra infiltration av dagvatten

Utfart

Körbar in- och utfart får ej anläggas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

- För fastigheter (eller tomtenheter inom bostadsrättsförening) på upp till 1600 m² är endast en huvudbyggnad per fastighet (tomt) tillåten.
- Fristående huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Par-, kedje- och radhus liksom fristående småhus på gemensam fastighet med flera tomtenheter, får placeras där så prövas lämpligt.
- Komplementbyggnader och uthus ska placeras 1,5 meter från fastighetsgräns men får placeras närmare med grannfastighets medgivande.
- Huvudbyggnad och garage ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata.

Byggnadsteknik

- Endast källarlosta hus är tillåtna.
- Huvudbyggnaders lägsta nivå på färdigt golv ska överstiga angränsande gatunivå med 30 centimeter.
- Koppars eller zink får inte användas som takmaterial.
- Takens stuprör ska ha utkastare mot grönytor inom respektive fastighet.

Utformning

- Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 9,5 meter.
- Högsta nockhöjd för komplementbyggnad och uthus är 4,5 meter.
- Högsta antal våningar är två (II), utöver detta får dock vind inredas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

TILL PLANEN HÖR FÖLJANDE HANDLINGAR:

- Plan- och genomförandebeskrivning, 2015-09-23 reviderad 2016-02-18
- Fastighetsförteckning, 2016-02-24
- Samrådsredogörelse, 2016-02-18
- Utåtande, 2016-03-23

GRUNDKARTA

över ÅKERSBERG Etapp 4, Enköpings kommun
Upprättad från digital primärkarta 2016-02-10.

Bo Ore
Mättningsingenjör

BETECKNINGAR

- Trakigräns
- Fastighetsgräns
- Nivåkurvor, 0,5 m ekvidistans
- Bostad- resp. uthus, huslöv
- Bostad- resp. uthus, takkontur
- Skärmtak resp. Transformatorstation
- Rätthetsgräns, Ledningsrätt
- Staket resp häck
- Levänd resp. barrdöd
- Vägkant resp. kansten
- Silent
- GÅNSTA
- Traktnamn
- Registreringsnummer
- Markhöjd
- Runätningspunkt

Koordinatsystem i plan: SWEREF99 1630
Koordinatsystem i höjd: Rikets system RH2000

Måtklass: II Skala 1:1000



Illustrationskarta som visar möjlig fastighetsindelning med variation mellan större och mindre tomter i öster. Observera att denna karta är en ren illustration och att tomterna kan komma att se annorlunda ut, framför allt i öster. Kartan är inte skalenlig.

Detaljplanen har finansierats genom planavtal och ingen planavgift tas därför ut vid bygglov.	
ENKÖPINGS KOMMUN	ANTAGANDEHANDLING
Detaljplan för Åkersberg, etapp 4 Enköpings kommun - standardförfarande	
Upprättad 2015-09-23 reviderad 2016-02-18	
Patrik Holm Planavdelningschef	Tobias Viberg Planhandläggare
Skala 1:1000 0 10 20 30 40 50 100 m	Beslut om samråd 2015-10-01 KS Antagande 2016-04-26 Laga kraft 2016-05-26 Genomförandetid 2026-05-25 Diarienummer KS 2015/174 Plannummer DPL 2015/174



Postadress
Enköpings kommun
745 80 Enköping

Besöksadress
Gnejsgatan 8

Telefon (växel)
0171-62 50 00
Telefax

Plusgiro
7 07 27-3
Org.nr
212000-0282

Webbadress
www.enkoping.se
E-post
samhallsbyggnadsforvaltning@enkoping.se