



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Philip Hasler
0171-62 58 98
philip.hasler@enkoping.se

Kommunstyrelsens plan-, mark- och
exploateringsutskott

Föravtal Stationsstaden

Förslag till kommunstyrelsens beslut

Föravtalen för Stationsstaden godkänns.

Ärendet

Bakgrund

PLEX-utskottet beslutade 2018-02-01 att pröva möjligheten att upprätta detaljplan för fastigheterna Romberga 22:1,22:4, 23:17 och 25:5. Planprocessen inleddes med ett planprogram. 2023-12-06 beslutade PLEX-utskottet att skicka ut planprogram för Stationsstaden på samråd.

Föravtal tecknas med fastighetsägare/exploatör för att kommunen ska få tackning för de kostnader som kommunen tar på sig under plan- och detaljplaneprocessen.

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 ska teckna plankostnadsavtal med exploatörerna.

Kommunens kostnader för framtagande av handlingar, utredningar och nedlagd tid ska fördelas på fastigheterna 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 planprogram och detaljplan för fastigheterna bekostas av exploatören.

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

Ärendets beredning

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

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Bedömningen är att föravtalen kan godkännas.

Ekonomiska konsekvenser

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

Kommunen är fastighetsägare inom planprogramsområdet, och kommer att som fastighetsägare stå för 29% av plankostnader och utbyggnadskostnader för allmän platsmark enligt fördelningsnyckel för planprogramsområdet.

Sociala och miljömässiga konsekvenser

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-04-08
Föravtal Romberga 22:1, 22:4 & 24:1 (KS2023/845)
Föravtal Romberga 25:5 (KS2023/844)
Föravtal Romberga 24:4 (KS2023/847)
Föravtal Romberga 23:13 (KS2023/848)

Anna Ahrling
Mark- och exploateringschef
Enköpings kommun

Philip Hasler
Mark- och exploateringsingenjör
Enköpings kommun

Beslutet skickas till:

Verksamheten mark- och exploatering, för åtgärd
Fastighetsägare

Mellan Enköpings kommun, genom dess kommunstyrelses plan, mark –och exploateringsutskott (PLEX), (org.nr. 212000-0282), nedan kallad **Kommunen**, och fastighetsägare Romberga Fastigheter i Enköping AB, org.nr 559288-4497 och fastighetsägare Romberga Förvaltning AB, org.nr 559142-5193 nedan kallade **Exploatören**, har träffats följande

FÖRAVTAL

Inför exploatering av fastigheterna Romberga 22:1, 22:4 och 24:1

Bilaga 1 – Karta

Bilaga 2 – Princip kostnadsfördelning planprogram

Bilaga 3 – Princip kostnadsfördelning detaljplan

1. Bakgrund

Bakgrunden till detta avtal är att Exploatören ansökt om planbesked för ändrad användning av fastigheten Romberga 25:5 nedan kallad **Fastigheten**, i Enköping. Exploatören är ägare av Fastigheten, markerad i Bilaga 1.

PLEX-utskottet beslutade den 2018-02-01 att pröva en ändring av detaljplan för Fastigheten, planprocessen ska inledas med ett planprogram.

Fastigheterna Romberga 22:1 och 22:4 ägs av Romberga Fastigheter i Enköping AB. Fastigheten Romberga 24:1 ägs av Romberga Förvaltning AB.

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:

- *Hållbarhetsprogram för Myran*

Arbetet ska utgå ifrån mål och strategier som tagits fram för hela Myran inom ramarna för Hållbarhetsprogrammet för Myran.

Hållbarhetsprogrammets åtgärder och stadsbyggnadsprinciper ska implementeras med hjälp av aktörsspecifika handlingsplaner. Exploatören ska bryta ned de delar av Hållbarhetsprogrammet som är applicerbara på sitt projekt och beskriver hur de avser att bidra till den totala måluppfyllelsen och samverkansprocessen.

AR

Handlingsplanen ska tas fram under detaljplaneprocess och redovisas för programledningen för Myran, som kvalitetssäkrar innehållet.

- *Planprogram för Stationsstaden*
Planprogrammet för Stationsstaden med vision, markanvändning, funktioner och gestaltungsprinciper ska ligga till grund för planering, projektering och genomförande.
- *Utredningar som tagits fram inom ramen för planprogrammet:*
Fördjupad trafikanalys Stationsstaden-Myran 2023-04-04
Riskutredning Södra Myran Stationsstaden 2023-03-09
Trafikbullerutredning Södra Myran 2023-05-31
Dagvattenutredning Södra Myran 2023- pågående
- *Projektspecifika förutsättningar*
Parkering ska, i enlighet med planprogrammet, i huvudsak lösas genom mobilitetshus¹ på kvartersmark. Samnyttjande eftersträvas.
- *Social omsorg och service*
Planprogrammet innebär att det kommer behövs en förskola i området. I nuvarande programförslag är förskola placerad på kommunens mark på del av nuvarande pendelparkering. Om förskola inte går att lösa på kommunens mark behöver ny lokalisering och lösning utses.

4. Planprogram och detaljplan

Planeringen inleds med ett planprogram som kommer ligga till grund för efterföljande detaljplaner. Planmyndighetens kostnader för planprogram regleras i ett separat planprogramskostnadsavtal. Planmyndighetens kostnader för detaljplan regleras i ett separat 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 ska fördelas på fastigheter inom detaljplaneområdet utifrån princip om kostnadsfördelning, se bilaga 3.

Fördelningen ska justeras utefter faktiska kvm BTA vid samråd, granskning och antagen detaljplan.

¹ Mobilitetshus är ett parkeringshus som erbjuder flera former av parkerings- och mobilitetstjänster. Syftet är att erbjuda parkering och samtidigt möjliggöra ett mer hållbart resande för boende, verksamma och besökare i ett kvarter eller stadsdel. Tjänster som ökar attraktiviteten i området och som kan minska behovet av att resa inkluderas med fördel också i huset.

6. Utredningar

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

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 anlitade konsulter. Kommunen fakturerar kostnader för planprogram i samband med samråd och antagande. Kommunen fakturerar kostnader för detaljplan i samband med samråd, granskning och antagande.

Exploatören ska vara Kommunen behjälplig med projekteringen. Hjälpens 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 som behövs för kommande detaljplan. Kostnaden ska fördelas mellan fastigheter inom detaljplan. Kostnadsfördelningen ska regleras i Exploateringsavtal.

PT
SR

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. 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).

10. 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.

11. Nedläggning av projektet

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

12. Ändringar och tillägg

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

13. Tvist

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

14. 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.

PT
AR

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

.....
Ort och datum

För Enköpings kommun

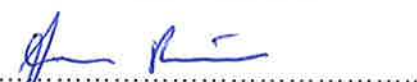
.....
29/1 - 2024
.....

Ort och datum

För Romberga Fastigheter i Enköping AB

.....



.....
Pär Thomaeus

.....

ARNOLD ROSEN

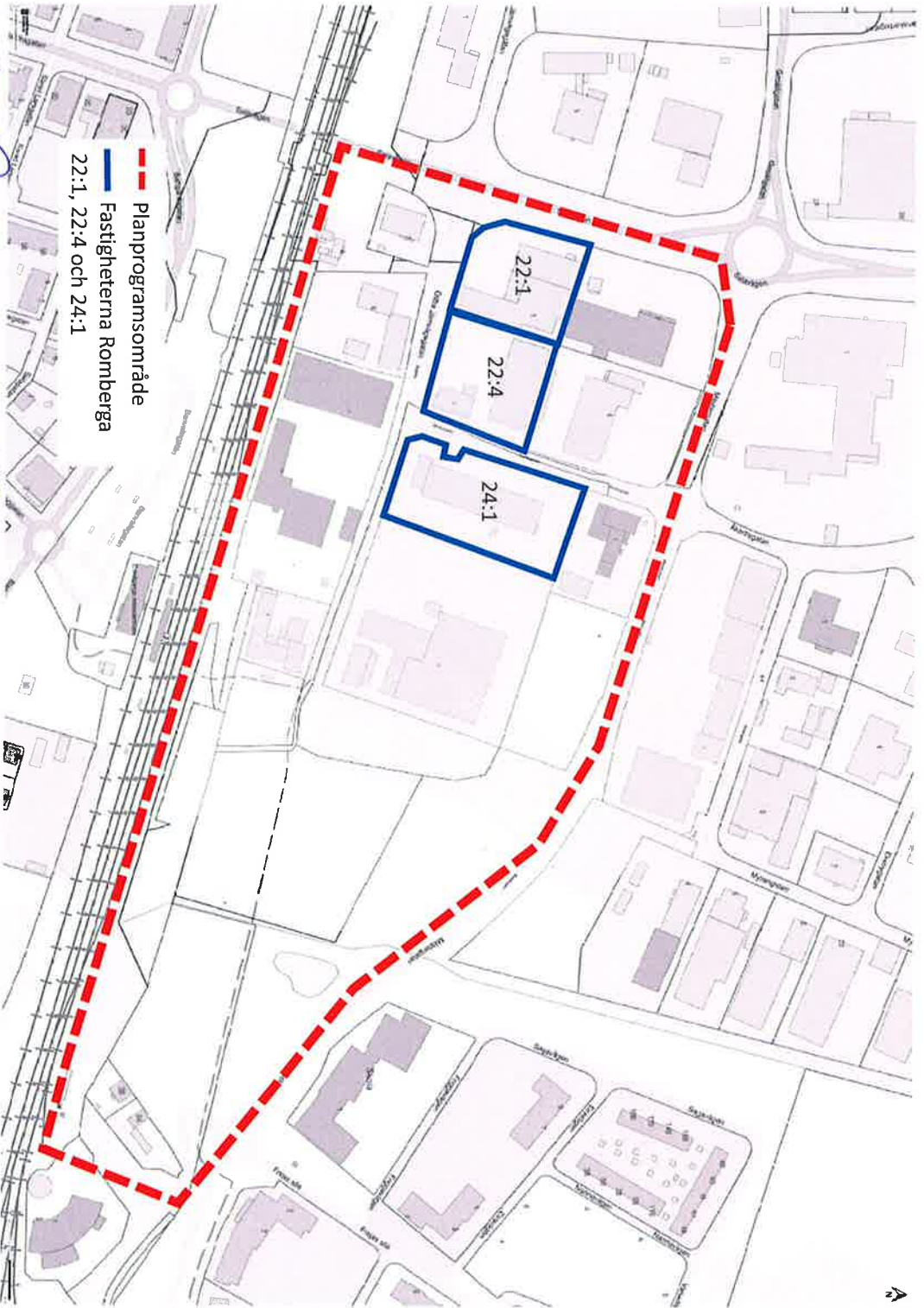
För Romberga Förvaltning AB

.....


.....
Pär Thomaeus

.....

ARNOLD ROSEN

Bilaga 1 - Karta



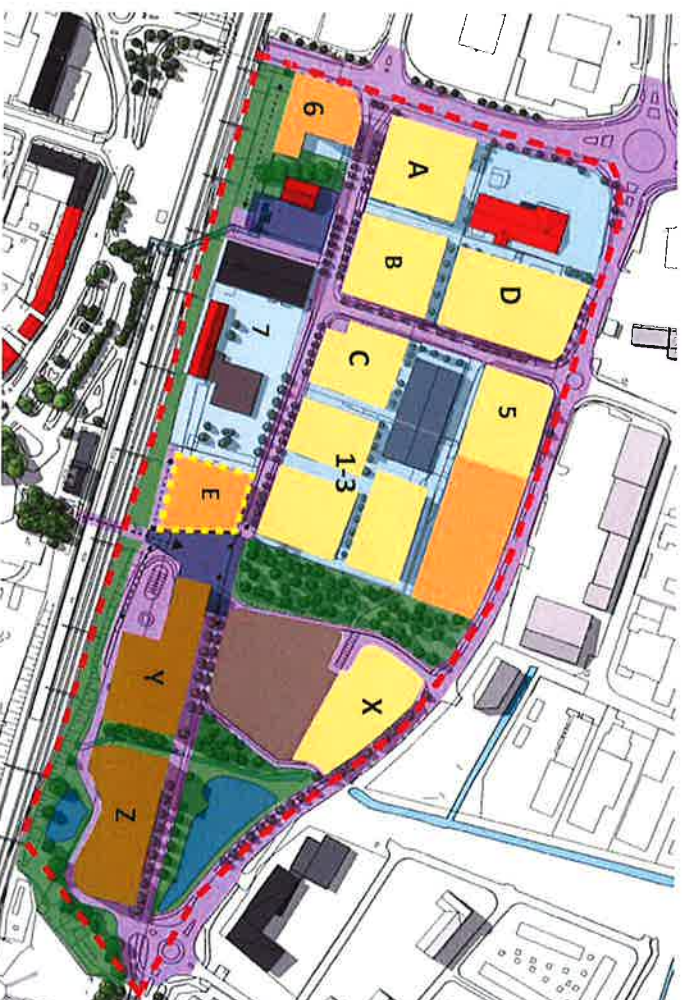
Anders Rosén

Pär Thomaeus

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 planprogramsområdet samt om det sker fastighetsregleringar som påverkar den procentuella fördelningen.

Fastighet	Uppskattad kvm BTA i planprogram	Kostnadsandel
A, B, C Romberga 22:1, 22:4 och 24:1	26 500	21 %
D Romberga 22:3	9 500	8 %
E Romberga 25:5	15 000	12 %
X del av Romberga 23:14	8 000	6 %
1-3 Romberga 24:4	20 700	16 %
5 Romberga 23:13	6 500	5 %
6 Romberga 25:1	6 600	5 %
7 Romberga 25:4	16 000	13 %
Y del av Romberga 23:12 och 25:6	9 000	7 %
Z del av Stenvreten 3:19	9 000	7 %
SUMMA:	126 800 kvm	100 %



Arnold Rosén

Pär Thomasson

Bilaga 3 – Princip kostnadsfördelning detaljplan

Kostnader för detaljplan 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 detaljplaneområdet samt om det sker fastighetsregleringar som påverkar den procentuella fördelningen. Fördelningen ska justeras utefter faktiska kvm BTA vid samråd, granskning och antagen detaljplan.

Fastighet	Uppskattad kvm BTA i planprogram	Kostnadsandel
A, B, C Romberga 22:1, 22:4 och 24:1	26 500	52 %
D Romberga 22:3	9 500	19 %
E Romberga 25:5	15 000	29 %
SUMMA:	51 000 kvm BTA	100 %



[Handwritten signature]
Arnold Eskén

[Handwritten signature]
Pär Törnqvist