

Paragraf 97

Ärendenummer KS2023/591

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

Kommunstyrelsens PLEX-utskotts beslut

Kommunstyrelsens PLEX-utskott föreslår kommunstyrelsen besluta:

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.

Sammanfattning

PLEX-utskottet beslutade den 2016-06-16 att pröva en ändring av detaljplan för fastigheten Kryddgården 6:5 och den 2017-09-07 att pröva en ändring av detaljplan för fastigheten Kryddgården 6:3.

Exploateringsprojektet kommer att inledas med ett planprogram, Plantskolan, för att utreda förutsättningar för ändring av detaljplan.

Vid externa projekt där kommunen inte är fastighetsägare bekostas projektets samtliga kostnader av den privata exploatören. Kommunens nedlagda tid och utredningar som kommunen beställer i samband med planprogrammet vidarefaktureras löpande till exploatören.

Yrkanden

Ulrika Ornbrant (C) samt Linda Johansson (S) yrkar bifall till förvaltningens förslag till beslut vilket är att PLEX-utskottet föreslår kommunstyrelsen besluta att ge verksamheten för mark och exploatering i uppdrag att starta exploateringsprojektet. Verksamheten mark och exploatering får i uppdrag att teckna föravtal med exploatören.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-11-16

Beslutet skickas till:

Verksamheten mark och exploatering, för åtgärd



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).

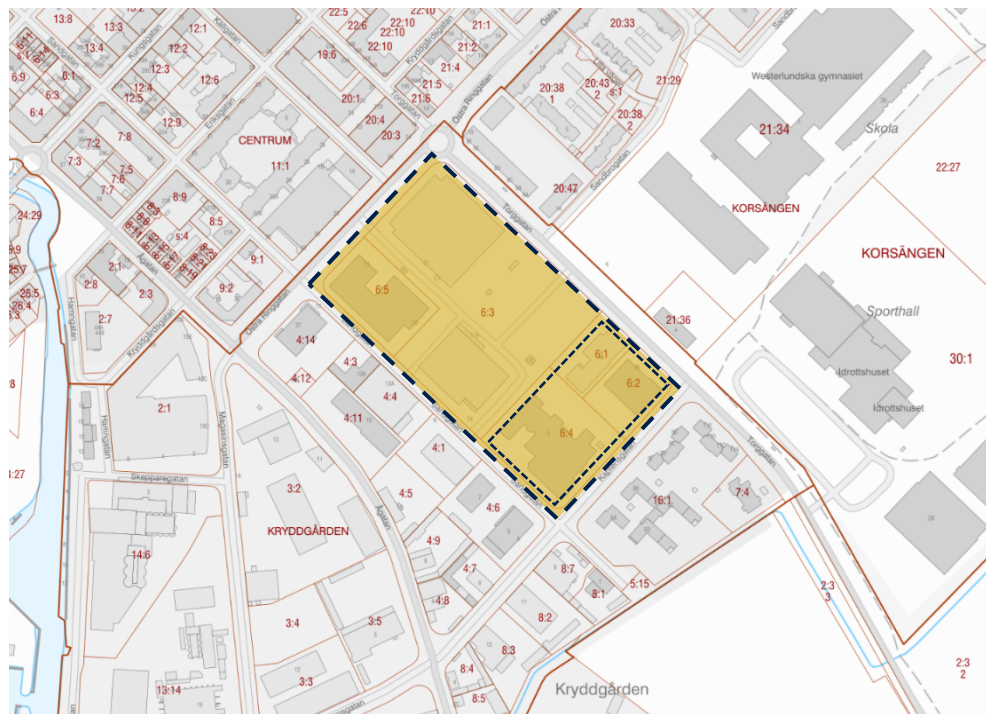
PLEX-utskottet beslutade den 2017-09-07 att pröva en ändring av detaljplan för fastigheten Kryddgården 6:3 i Enköpings kommun. Beslutet avser ändring av byggrätter för byggnation av bostäder, kommersiell service och förskola. Befintlig detaljplan medger till största delen handel (H). En mindre yta är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

Mellan Enköpings kommun, genom dess kommunstyrelses plan, mark –och exploateringsutskott (PLEX), org.nr. 212000-0282, nedan kallad **Kommunen**, och Genova Bostad Projektutveckling AB, org.nr 556864-9098, nedan kallade **Exploatören**, har träffats följande

FÖRAVTAL

Inför exploatering av fastigheterna Kryddgården 6:3 och Kryddgården 6:5

1. Bakgrund

Bakgrunden till detta avtal är att Exploatören ansökt om planbesked för ändrad användning av fastigheten Kryddgården 6:3 respektive Kryddgården 6:5, nedan kallad **Fastigheterna**, 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. Exploatören företräder fastighetsägarna. Fastigheterna är markerade i Bilaga 1.

PLEX-utskottet beslutade den 2017-09-07 att pröva en ändring av detaljplan för fastigheten Kryddgården 6:3. 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).

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

2. Syfte

Syftet med föravtalet är att reglera kostnader och ansvar mellan Kommunen och Exploatören för framtagande av handlingar och utredningar som föräns 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:

Enköpings kommuns övergripande riktlinjer

Planarbetet ska utgå ifrån följande:

- *Kommunfullmäktiges målbild 2023*

Enköping är en klimatsmart, fossilfri och väl fungerande kommun där det är enkelt att ha en hållbar livsstil.

I kommunen tar vi ansvar för vår natur och bidrar till hållbara miljöer.

- *Klimatkontrakt 2030*

Kommunen har minsta möjliga klimatpåverkan på lokal, regional, nationell och internationell nivå. Att kommunen driver högklassiga miljöprojekt och hushållar med jordens resurser och att hållbar miljö och energi ingår som en självklarhet i allt samhällsbyggande.

Enköping ska vara bra på miljöarbete och visa att man kan växa, bli fler och ändå minska miljöpåverkan.

Stadsplaneringen är ett viktigt verktyg i omställningen, vi ska fokusera på att åstadkomma ett mer miljömässigt byggande, boende och transporter.

- *Fyra prioriterade målområden för en hållbar samhällsutveckling:*

Livsmiljö - Vi skapar en omsorgsfullt gestaltad livsmiljö där människor trivs.

Mobilitet - Vi tar fram klimatsmarta och attraktiva lösningar för mobilitet och transport.

Energi - Vi bygger en stadsdel där den bebyggda miljön utgör ett system där alla enheter samverkar och skapar den klimatneutrala staden.

Ekosystemtjänster - Vi skapar en stadsdel där människa och natur är i samspel för en resiliert och levande stad.

Social omsorg och service

Exploatören är medveten om att den nya detaljplanen kan komma att innehålla byggrätt för lokaler för social omsorg, exempelvis förskola.

4. Planprogram och Detaljplan

Planeringen inleds med ett planprogram som kommer ligga till grund för efterföljande detaljplan. Planprogrammets geografiska avgränsning kommer att definieras.

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

Exploatören bekostar planprogram och detaljplan och samtliga i planarbetet nödvändiga utredningar. Åtagandet för kostnaderna för planprogram och detaljplan regleras i ett separat plankostnadsavtal. I det fall planprogrammets geografiska omfattning innefattar andra fastighetsägare än exploatören skall parterna teckna tilläggsavtal till detta avtal med syfte att reglera kostnadsfördelning inom planprogramsområdet.

5. Utredningar

Förutom att Exploatören ska stå för de utredningskostnader som behövs för planprogram och detaljplan 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 anlidade konsulter. Kommunen fakturerar kostnaderna löpande.

För det fall att PLEX-utskottet eller Exploatören avbryter planläggningen innan färdig detaljplan eller om detaljplan för området inte vinner laga kraft ska Exploatören svara för kommunens samtliga nedlagda kostnader för utredning.

6. 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, både innanför och utanför detaljplanen, som Kommunen bedömer krävs för planprogram och detaljplan eller för att parterna ska kunna träffa ett exploateringsavtal. Kostnader kan röra sig om kommunala tjänstepersoners nedlagda tid och av kommunen anlidade konsulter. Kommunen fakturerar kostnaderna löpande.

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 detaljplan eller om detaljplan för området inte vinner laga kraft ska Exploatören svara för kommunens samtliga nedlagda kostnader för utredning.

Bygg- och anläggningskostnader

Exploatören ska bekosta utbyggnad av allmän plats inom detaljplaneområdet.

Exploatören ska också bekosta åtgärder utanför planområdet som orsakas av detaljplaneläggningen.

7. 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.

8. Överlåtelse av avtal

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan kommunens skriftliga medgivande.

9. Nedläggning av projektet

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

10. Ändringar och tillägg

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

11. Tvist

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

12. 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 Stockholm, 2023.10.05

För Genova Bostad Projektutveckling AB



.....
Michael Moschewitz
.....