



Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Johanna Appeltofft  
0171-625781  
johanna.appeltofft@enkoping.se

Kommunstyrelsens Plan-, mark- och  
exploateringsutskott

## **Föravtal för del av Villberga-Mälby 1:3 och Stenvreten 8:23**

### **Förslag till utskottets beslut**

Föravtalet för del av Villberga-Mälby 1:3 och Stenvreten 8:23 godkänns.

### **Ärendet**

#### **Bakgrund**

PLEX beslutade 2018 om planuppdrag för del av Villberga-Mälby 1:3 och Stenvreten 8:23 för planläggning av verksamhetsområde med etableringar, service och handel samt företagsby med hotell och restaurang vid Annelunds gård. Detaljplanearbetet pågår och är nu framme vid framtagna samrådshandlingar.

Med anledning av planarbetet och kommande exploatering har ett föravtal mellan exploitören och kommunen tagits fram. Syftet med föravtalet är att uttrycka gemensamma målsättningar och utgångspunkter för planarbetet och utvecklingen av området. Syftet är även att klargöra kommunens och exploitörens åtaganden och ansvar under planarbetet och genomförandet.

Den slutliga fördelningen av åtaganden och kostnader regleras i ett exploateringsavtal. Exploateringsavtalet ska godkännas i samband med att antagandet av detaljplanen.

#### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av Samhällsbyggnadsförvaltningen (Mark- och Exploatering, Plan- och Utveckling, Park och Trafik, VA).

#### **Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Föravtalet ligger till grund för exploateringsavtalet och förvaltningens bedömning är att föravtalet speglar exploitörens och kommunens åtagande och parternas kostnadsansvar samt de grundläggande utgångspunkterna för den tänkta exploateringen. Mot bakgrund av detta kan avtalet godkännas.

### ***Ekonomiska konsekvenser***

Föravtalet innebär en kostnads- och ansvarsfördelning mellan exploatören och kommunen.

För kommunen innebär utbyggnaden av exploateringsområdet ett tänkt kostnadsansvar i form av anläggning av fördröjningsdammar.

Under utbyggnaden av allmänna anläggningar betalar kommunen upphandlade resurser och entreprenörer, vilket innebär krav på likviditet. Kommunen vidarefakturerar sedan kostnaderna till exploatören.

Kommunen är huvudman för allmän plats i enlighet med detaljplanen, vilket kommer innebära ökade driftkostnader för drift och skötsel av utbyggda allmänna anläggningar inom planområdet.

### ***Sociala och miljömässiga konsekvenser***

Sociala och miljömässiga konsekvenser är en central del i planprocessen som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen, såväl allmänna som enskilda, för att sträva mot en långsiktigt hållbar utveckling.

Kommunens långsiktiga mål, klimatkontraktet och planeringsprinciper i FÖP är utgångspunkter för planeringen av området.

## **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2022-11-28

Föravtal

Bilaga 1 plankarta

Bilaga 2 karta över diken

Bilaga 3 kostnads- och ansvarsfördelning Annelund Park

Anna Ahrling  
Mark- och exploateringschef  
Enköpings kommun

Johanna Appeltofft  
Mark- och exploateringsingenjör  
Enköpings kommun

### **Beslutet skickas till:**

Mark- och exploateringsavdelningen för åtgärd

Mellan Enköpings kommun, genom dess kommunstyrelsens plan, mark –och exploateringsutskott (PLEX), (org.nr. 212000-0282), nedan kallad **Kommunen**, och Annelund Projekt AB, org.nr 559103-1298, nedan kallade **Exploatören**, har träffat följande

## Föravtal

Inför exploatering av del av Villberga-Mälby 1:3 och Stenvreten 8:23

### § 1 Bakgrund och syfte

Enköpings kommun beviljade den 2018-08-30 positivt planbesked för fastigheterna del av Villberga-Mälby 1:3 och Stenvreten 8:23 avseende en företagsby med hotell och restaurang vid Annelunds gård och verksamheter, service och småskalig handel i övriga delen av planområdet.

Exploatören och kommunen har påbörjat detaljplanearbete inom fastigheterna del av Villberga-Mälby 1:3 och Stenvreten 8:23, se bilaga 1. Med anledning av detta har parterna träffat följande avtal.

Syftet med föravtalet är att uttrycka gemensamma målsättningar och utgångspunkter för detaljplanearbetet och utvecklingen av området. Syftet är även att klargöra kommunens och exploatörens åtaganden och ansvar för genomförandet av detaljplanen.

Till detta avtal hör följande bilagor:

Bilaga 1 – Förslag till detaljplan. Plankarta upprättad 2022-11-25

Bilaga 2 – Karta dike och fördröjningsdammar

Bilaga 3 – Kostnads- och ansvarsfördelning

### § 2 Mål och utgångspunkter

Området ska planeras utifrån avsikten att skapa en levande företagsby och en attraktiv entré till staden- Annelund Park. Området ska bidra till att skapa service och möjlighet till verksamhetsetableringar. Annelunds gård med hotell och restaurang är en viktig del i området för att skapa identitet och karaktär. Området ska bidra till en hållbar samhällsutveckling.

Utgångspunkter och grundläggande förutsättningar:

- 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 resilient och levande stad.
- Planeringsprinciper för Annelund i Fördjupad översiktsplan för Enköping stad (2018)

### § 3 Detaljplan och utredningar

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

Exploatören bekostar detaljplanen och samtliga i planarbetet nödvändiga utredningar. Åtagandet för kostnaderna för detaljplanen regleras i ett separat plankostnadsavtal.

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

### § 4 Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats i enlighet med detaljplanen, vilket innebär att kommunen ansvarar för drift och skötsel av utbyggda anläggningar inom allmän platsmark. För åtgärder inom kvartersmark ansvarar Exploatören.

## § 5 NÖDVÄNDIGA ÅTGÄRDER INFÖR EXPLOATERING SOM BEKOSTAS AV EXPLOATÖREN

- **Utredningar, projektering och anläggande av alla vägar, gång- och cykelvägar och naturstråk.**
- **Flytt och igenläggning av dagvattendike.**

Vägar och naturstråkens dragning och utformning fastställs i detaljplan. Naturytan ska iordningställas för en enklare skötsel med stenmjölsgång och höggräsytor med inslag av buskar och träarter. Kostnaderna ska budgeteras och stämmas av med exploatören.

Exploatören ansvarar för all tillståndshantering för erforderliga åtgärder för flytt och igenläggning av dagvattendike.

Kommunen ska projektera erforderliga åtgärder för:

- utbyggnaden av infrastruktur och naturstråk (allmän platsmark) för att Exploatören ska kunna genomföra Exploateringen enligt detaljplan
- flytt av dagvattendike

Kommunen åtar sig att i samråd med exploatören anlita konsulter för projektering av allmän platsmark. Avrop för konsulttjänster kommer att ske från Enköping kommunens ramavtal. Exploatören ska vara Kommunen behjälplig med projekteringen. Hjälpen kan t.ex. bestå i att Exploatören svarar på Kommunens frågor och i övrigt samarbetar med Kommunen. Omfattningen av Exploatörens hjälp till Kommunen bestäms av Parterna tillsammans.

Utbyggnad av anläggningarna kräver upphandling enligt LOU.

- **Övriga kostnader**

Alla andra för exploateringen nödvändiga åtgärder, förutom det som anges under § 5, så som projektering, projektledning, kommunens nedlagda tid och arbete, teknisk försörjning, grundläggning, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflyttar, arkeologiska utredningar och utgrävningar mm bekostas av exploatören. Kostnaderna ska budgeteras och stämmas av med exploatören.

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

## § 6 NÖDVÄNDIGA ÅTGÄRDER INFÖR EXPLOATERING SOM BEKOSTAS AV KOMMUNEN

- **Utredningar, projektering och anläggande av fördröjningsdammar.**

Kommunen ansvarar för och bekostar erforderliga åtgärder för utbyggnaden av fördröjningsdammar inom planområdet, se bilaga 2.

Krav på fördröjning inom kvartersmark fastställs i detaljplan.

## § 7 UPPHANDLING OCH AVSTÄMNING

Kommunen genomför upphandling av de resurser som krävs för projektets genomförande. Kommunen betalar upphandlade konsulter och entreprenörer och vidarefakturerar kostnaderna till exploitören. Fakturering av kostnaderna kan ske löpande under projekteringstiden och/eller efter projekterings slutförande. Parterna ska samverka kring formerna för ekonomiavstämningar och andra projektfrågor.

## § 8 SÄKERHET

För fullgörande av Exploatörens ekonomiska skyldigheter ska Exploatören ställa säkerhet. Säkerhet kan utgöras av finansieringsåtagande från part med erforderlig kreditvärdighet eller annan motsvarande form av säkerhet, t ex moderbolagsborgen. Säkerheten ska överlämnas till Kommunen innan utförande påbörjas. Säkerhetens storlek ska motsvara Exploatörens del av den totalkostnaden för utförande av anläggningar inom allmän platsmark.

## § 9 EXPLOATERINGSAVTAL

Parterna är överens om följande principiella fördelning av kostnader och att den slutliga fördelningen av kostnader regleras i ett exploateringsavtal avseende den nya detaljplanen och som parterna förhandlar fram under planprocessen.

## § 10 NEDLÄGGNING AV PROJEKTET

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

Exploatörerna ska svara för Kommunens samtliga nedlagda kostnader i projektet i det fall denne avbryter planläggningen innan färdig detaljplan eller om detaljplan för området inte vinner laga kraft, under förutsättning att Kommunen uppfyllt sina åtaganden i Plankostnadsavtalet.

### § 11 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.

### § 12 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

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

### § 13 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

### § 14 TVIST

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

-----

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

.....

*Ort och datum*

För Enköpings kommun

.....

.....

.....

*Ort och datum*

För Villberga-Mälby 1:3

.....

.....

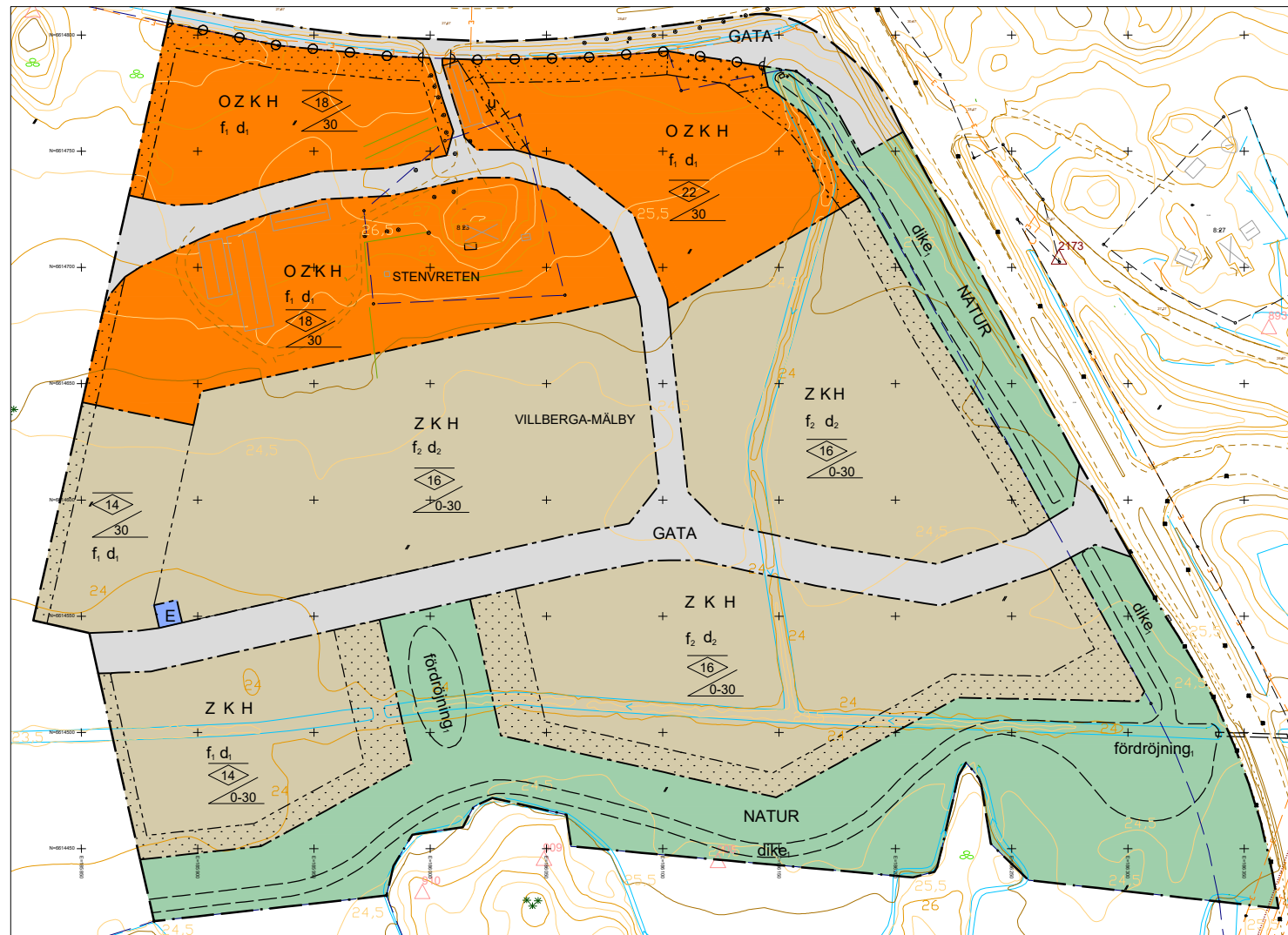
*Ort och datum*

För Stenvreten 8:23

.....

.....

# PLANKARTA



**Utförande** 4 kap. 16 § 1 st 1 p.  
 Lastkajer får ej placeras mot Stockholmsvägen och Osterleden

**Stängsel och utfart** 4 kap. 9 §  
 Utfartsförbud

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**  
**Genomförandetid** 4 kap. 21 §  
 Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

**Markreservat** 4 kap. 6 §  
 u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

**GRUNDKARTA**  
 Över: Störrelsen 8:23 m.fl., 1 Enköping,  
 Enköpings kommun  
 Upprättad från digital primärkarta 2022-09-21

**BETECKNINGAR**

- Planområdesgräns
- Fasitingsgräns (med reservat)
- Naturområde 0,5 m avstånd
- Bestämd resp. utlös. hus
- Bestämd resp. utlös. läkt
- Bestämd resp. utlös. hus
- Övrig byggnad, hus
- Sämråk resp. Transformations
- Rättshetsgräns, Lästingsgräns
- Staket
- Lövskog
- Lövskog, barrskog
- Väglinje
- Gång och cykelväg
- Markens rörelseplan, övrig mark
- Sten
- Trädmark
- Regulernummer
- Markförlägg
- Rutspår
- Koordinatavsystem (plan: SWERFS9 1630)
- Koordinatavsystem (höjd: Halsa system HRS200)
- Måttskala 1:1
- Illustration

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ och egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats 4 kap. 9 § 1 st 2 p.

- GATA Gata
- NATUR Naturområde

Kvartersmark 4 kap. 9 § 1 st 3 p.

- E Tekniska anläggningar
- H Detaljhandel
- K Kontor
- O Hotell
- Z Verksamheter av icke störande karaktär

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats 4 kap. 9 § 1 st 2 p.

- dike, Dagvattendike
- fördrojning, Fördrojningsmagasin

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Största byggnadsarea är 65 % per fastighet

- Marken får inte förses med byggnad
- Endast informationsskylt/reklamskylt med max höjd av 18 m får placeras. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

### Fastighetsstorlek 4 kap. 18 § 1 st p.

- d, Största fastighetsstorlek är 10000 kvadrater
- d<sub>2</sub> Största fastighetsstorlek är 20000 kvadrater

### Placering 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Byggnad ska placeras minst 4 meter från fasthetsgräns

### Utformning 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- f, Fasad ska utformas så att fasadiv inte överskrider 50 m
- Fasad ska utformas med skiftande kulörer och/eller variation i fasadmateriell och/eller med förskjutning av fasadiv om minst 0,5 meter. Gråa, svarta och mörka kulörer bör undvikas. Koppar och zink får inte användas i takmaterial.
- f<sub>2</sub>, Fasad ska utformas så att fasadiv inte överskrider 75 m
- Högsta nockhöjd i meter
- Minsta takvinkel i grader
- Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen

### TILL PLANEN HÖR FÖLJANDE HANDLINGAR:

- Planbeskrivning, 2022-11-25
- Fasthetsförteckning, 2022-11-XX
- Samrådsredogörelse, 2023-XX-XX (tillkommer efter samråd)
- Utåtande, 2023-XX-XX (tillkommer efter granskning)
- Planavgift ta ej ut vid bygglov

		SAMRÅDSHANDLING	
Detaljplan för <b>Villberga-Mälby 1:3 m.fl.</b> Enköpings kommun - Standard planförfarande		Beslut om samråd Beslut om granskning KF:KS Antagande Genomförandetid	
Upprättad 2022-11-25		Laga kraft	
Patrik Holm Planavdelningschef		Helena Hultgren/Natasa Stankovic planarkitekt (ETTELVA ARKITEKTER AB) Genomförandetid	
Domagaj Lovas planarkitekt, stadsarkitekt		Diarienummer KS 2018/347	
Utskriftsformat A1		Plannummer DPL 2018/347	





 Befintligt dike, bevaras  Befintligt dike, flyttas  Nytt dike, ny damm

A – fördröjningsdamm för bakgrundsvatten  
B- fördröjningsdamm för dagvatten

Åtgärd	Kostnadsansvar	Ansvar för genomförande	Kommentar
<b>Kvartersmark</b>			
Utbyggnad kvartersmark	Exploatör 100 %	Exploatör	Utbyggnad kvartersmark i enlighet med detaljplan och exploateringsavtal
Flytt och igenläggning av dagvattendike	Exploatör 100 %	Kommunen	Projektering, anlägga nytt och lägga igen befintligt
Tillståndsprocess flytt och igenläggning dagvattendike	Exploatör 100 %	Exploatör	Markavvattningsföretag, tillstånd dagvattendike
<b>Allmän platsmark</b>			
Allmän plats gata (vägar och gc)	Exploatör 100 %	Kommunen	Projektering, upphandling, utbyggnad
Allmän plats naturstråk	Exploatör 100 %	Kommunen	Projektering, upphandling, utbyggnad
Fördröjningsdamm (A) Bakgrundsvatten	Kommunen 100 %	Kommunen	Fördröjningsdamm mot Österleden för bakgrundsvatten.
Fördröjningsdamm (B) Exploateringsområdet	Kommunen 100 %	Kommunen	Fördröjningsdamm söder om Exploateringsområdet för planområdet. Ingår i anläggningsavgiften. Krav på fördröjning inom kvartersmark kommer att anges i detaljplanen. Dammen ersätter inte fördröjningen som krävs på respektive fastighet.
Nytt dagvattendike	Exploatör 100 %	Kommunen	Projektering, upphandling, utbyggnad
Fastighetsreglering allmän plats	Exploatör 100 %	Kommunen	Lantmäterikostnad. Allmän plats överförs till kommunens fastighet Stenvreten 8:22
Antikvarisk utredning fördjupad	Exploatör 100 %	Exploatör	
Planavgift	Exploatör 100 %		Regleras i plankostnadsavtal