

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Philip Hasler
0171-62 75 95
philip.hasler@enkoping.se

[Klicka här för att ange text.](#)

Investeringsbeslut (BP3) – exploateringsprojekt Annelund

Förslag till utskottets beslut

Kommunstyrelsens plan-, mark-, och exploateringsutskott beslutar att:

1. påbörja projektering av exploateringsprojektet Annelund, vilket även innebär att exploateringsavtal för fastigheterna Villberga-Mälby 1:10 och Stenvreten 8:23 godkänns,
2. beslutet villkoras av att detaljplan för Villberga-Mälby 1:10 och Stenvreten 8:23 vinner laga kraft.

Ärendet

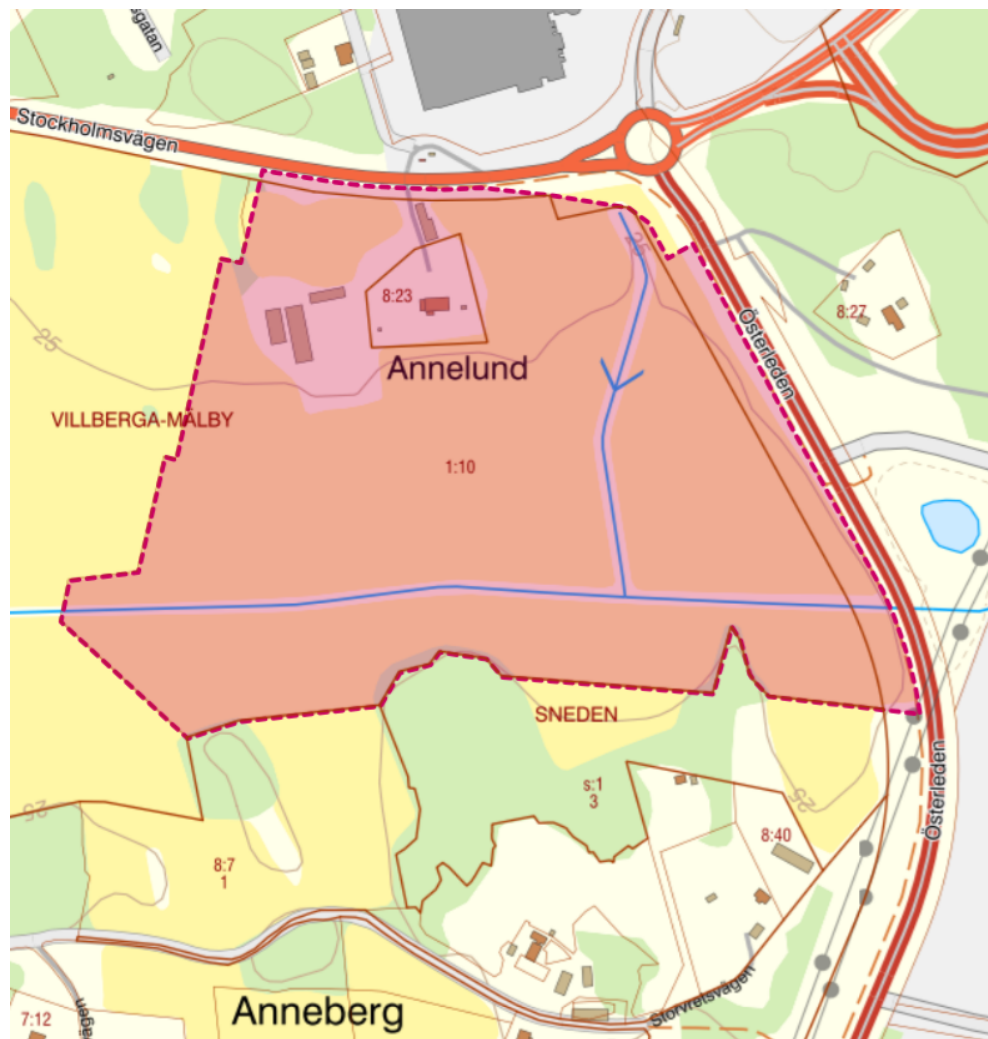
Bakgrund

2018-08-30 gav kommunstyrelsens plan-, mark-, och exploateringsutskott positivt planbesked till att pröva möjligheten att planlägga och exploatera del av Annelundsområdet för att möjliggöra planlagd mark för hotell, restaurang, verksamheter, service och handel.

I och med att detaljplanen ska behandlas för antagande i kommunfullmäktige behöver beslut om godkännande av exploateringsavtal och investeringsbeslut fattas för att kunna påbörja upphandling av projektering och utbyggnad av allmän platsmark inom ramen för exploateringsprojektet.

Avgränsning

Exploateringsprojektet Annelund avgränsas i norr av Stockholmsvägen och öst av Österleden. Planområdet angränsar i väster till fastigheten Villberga-Mälby 1:3>2 som i FÖP2040 är utpekad för nya bostadsområden, i söder angränsar fastighet med åkermark och skog.



Detaljplanen syftar till att ändra markanvändningen i området från jordbruksmark till planlagd mark som möjliggör mark för hotell, restaurang, verksamheter, service, handel och allmän plats, gata och natur.

Ägarförhållande inom exploateringsområdet

Villberga-Mälby 1:10 – Magnus, Björn & Anna-Karin Ivedal

Stenvreten 8:23 – Suv Framtiden 23 Ab

Stenvreten 8:22 – Enköpings kommun

Tidigare fattade beslut

Beslut om planbesked – 2023-03-10

Beslut om samråd – 2023-12-06

Beslut om granskning – 2025-02-05

Beslut om förnyad granskning -

Vision- och effektmål

Vision- och effektmål saknas för projektet då det påbörjades innan den nya exploateringsprocessen tillkommit.

Preliminär tidplan

Exploatören har meddelat att de vill påbörja genomförandet så snart som möjligt efter antagande av detaljplan och exploateringsavtal.

Januari – Mars 2026: Detaljprojektering

Mars – Maj 2026: Upphandling av genomförande

Maj/juni 2026: Tilldelning av entreprenad & entreprenadstart

Exploateringsekonomi

Uppskattad utbyggnadskostnad av allmän plats, gata och natur, 25,8 mkr.

Projektet har en uppskattad budget om 25,8 mkr. I projektbudgeten ingår utbyggnad av allmän plats, projektering, byggprojektledning, kommunala tjänstepersoners nedlagda tid i projektet och riskpålägg.

Kommunen ska på Exploatörernas bekostnad projektera, upphandla och utföra följande anläggningar:

- Utbyggnad av GATA i enlighet med detaljplan och planbeskrivning.
- Utbyggnad av NATUR (naturstråk) i enlighet med detaljplan och planbeskrivning.
- Utbyggnad av nytt dagvattendike i enlighet med detaljplan och planbeskrivning.

Exploatören uppskattas erlægga 23,5 mkr i exploateringsbidrag för utbyggnaden.

Exploatören bekostar flytt och igenläggning av dagvattendike samt ansvarar för och bekostar erforderliga tillstånd för flytt och igenläggning av dagvattendike.

Ett nytt dike med tillhörande dagvattendammar kommer att anläggas,

dagvattendammarna bekostas genom att exploatören erlägger anläggningsavift till VA.

Kostnaden för anläggandet av de södra dagvattendammarna, i enlighet med dagvattenutredning, ska bekostas till 67% av kommunen och 33% av exploatören, anledningen är att 67% av dammarnas kapacitet ska användas för att fördröja bakgrundsvatten som rinner ner i planområdet från områden norr ifrån. Exploatören bekostar 33% av anläggningskostnaden då resterande 33% av dammarnas kapacitet ska användas för fördröjning av dagvatten från kvartersmarken. Kommunen kan endast kräva att exploatören omhändertar dagvatten från sin egen fastighet.

Tilldelning av investeringsbudget

Projektet kräver en tilldelning av investeringsbudget om 25,8 mkr. 23,5 mkr finns med i långsiktig investeringsbudget och kapitaltjänstkostnaden finns upptagen hos allmän plats. Kommunens kostnadsandel för anläggande av dagvattendamm har en uppskattad kostnad om 2,3 mkr och kommer att kräva tilldelning i kommande budget.

Exploatören faktureras löpande under utbyggnaden.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Verksamheterna mark- och exploatering & allmän plats påverkas av kostnadsandel för utbyggnad av de södra dagvattendammarna där även bakgrundsvatten ska fördröjas.

VA:s investeringskostnader för anläggningar inom exploateringsområdet finns med i långsiktig investeringsbudget och driftkostnader finns med i kommande års prognoser. VA:s investerings- och driftskostnader hanteras inom VA-taxan.

Kommande driftkostnader för allmän plats kommer kräva tilldelning av budgetram, vilket kommer att hanteras i kommande budget.

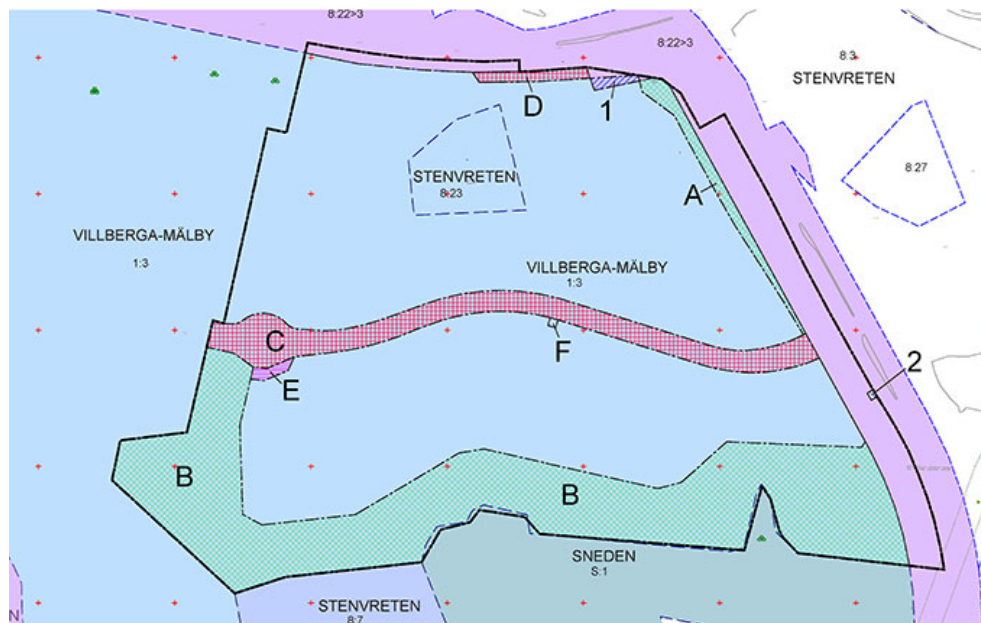
Exploateringsavtal

Exploatören ska erlägga exploateringsbidrag i enlighet med exploateringsavtalet. Exploatören ska stå för samtliga kostnader som föranleds med anledning av genomförande av detaljplan KS2022/953, detta säkerställs i exploateringsavtalet.

Exploatören ska stå för kostnader för anläggande av allmän plats i enlighet med plankartan.

Kostnader kopplat till föravtalet, nedlagd tid av kommunala tjänstepersoner och kostnad för förprojektering bekostas i sin helhet av exploatören, tp-tid och kostnader för utredningar har fakturerats exploatören.

Marköverlåtelse



Område A och B kommer i detaljplanen planläggas som allmän platsmark (NATUR) och överlåtas till kommunens fastighet Stenvreten 8:22>3.

Område C och D kommer i detaljplanen planläggas som allmän platsmark (GATA1 och GATA2) och överlåtas till kommunens fastighet Stenvreten 8:22>3.

Område E kommer i detaljplanen planläggas som kvartersmark (tekniskanläggning) och överlåtas till kommunen och avstyckas till en ny fastighet.

Område F kommer i detaljplanen planläggas som kvartersmark (tekniskanläggning) och avstyckas till en egen fastighet.

Område 1 kommer att planläggas som kvartersmark och överlåtas från kommunens fastighet Stenvreten 8:22>3 till den privata fastigheten Villberga-Målby 1:10.

Område 2 kommer att planläggas som kvartersmark (tekniskanläggning) och överlåtas från kommunens fastighet Stenvreten 8:22>3 och avstyckas till en egen fastighet.

Ingen ersättning utgår för marköverlåtelseerna.

Avtal med ledningsägare

Avtal kommer att tecknas med ledningsägare i samband med påbörjande av genomförandet. Exploatören får ej använda angränsande områden till ekarna under genomförandet.

Mandat att handla upp projektering och entreprenader

Verksamheten mark- och exploatering föreslås ges mandat att påbörja upphandling av projektering och utbyggnad av allmän plats.

Risker

För att säkerställa att planförslaget är genomförbart har en förprojektering av VA-system, inklusive omhändertagande av dag- och bakgrundsvatten samt höjdsättning av både kvartersmark och allmän platsmark genomförts. Planförslaget bedöms efter utförd förprojektering vara genomförbart.

Påverkan på annan nämnd

Teknisk nämnd påverkas genom investerings- och driftsbudget för VA och allmän plats.

Kommunikation

En kommunikationsplan ska tas fram för projektet innan genomförande av utbyggnaden påbörjas.

Kommande beslutstillfällen

BP4 – Anmälan om beslut fattat på delegation alt Reviderat Investeringsbeslut

BP5 – Rapportering och summering av projekt

Beslutsunderlag

Följande handlingar har legat till grund för beslutet:

- Tjänsteskrivelse, 2025-10-27
- PM Investeringsbeslut Annelund
- Exploateringsavtal Annelund
- Bilaga 1 – Förslag till detaljplanekarta
- Bilaga 2 – Förslag till planbeskrivning
- Bilaga 3 – Fullmakt
- Bilaga 4 – Fastighetsregister
- Bilaga 5 – Preliminär tidplan
- Bilaga 6 – Dagvattenutredning
- Bilaga 7 – Utförande av naturmark
- Bilaga 8 – Fördelning kostnader södra dammarna
- Bilaga 9 - Marköverlåtelse

Anna Ahrling
Mark- och exploateringschef
Enköpings kommun

Philip Hasler
Mark- och exploateringsingenjör
Enköpings kommun