

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

Klicka här för att ange text.

Investeringsbeslut (BP3) – Bachoskolan

Förslag till utskottets beslut

1. Kommunstyrelsens plan-, mark-, och exploateringsutskott beslutar att ge verksamheten mark- och exploatering i mandat att påbörja upphandling av projektering och utbyggnad av allmän plats.

2. Beslut om att godkänna exploateringsavtal

3. Besluten villkoras av att detaljplan (KS2022/953) vinner laga kraft.

Kommentar [PH1]: Beslutsmeningen behöver ses över

Ärendet

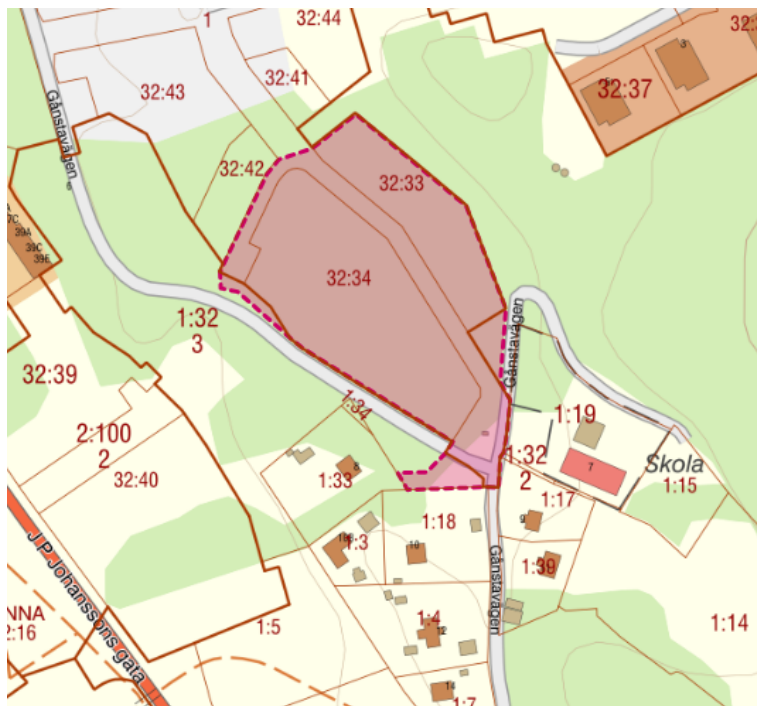
Bakgrund

Den 10 mars 2023 gav kommunstyrelsens plan-, mark-, och exploateringsutskott ett positivt planbesked till PEAB. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ny skola i Bacho-området.

I och med att detaljplanen ska upp för antagande behöver beslut om godkännande av exploateringsavtal och investeringsbeslut (BP3) fattas för att kunna påbörja upphandling av projektering och utbyggnad av allmän platsmark.

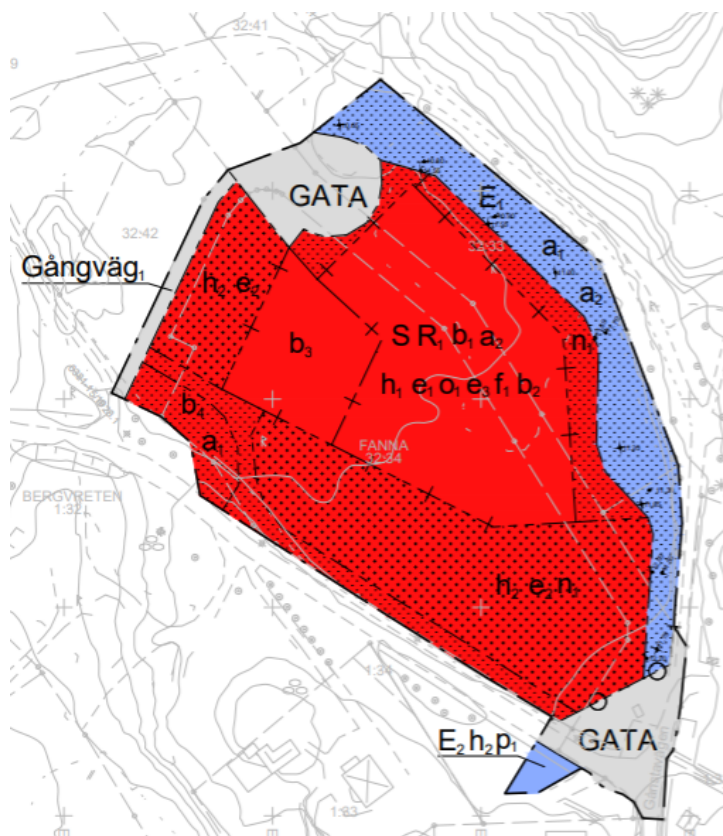
Avgränsning

Exploateringsprojektet Bachoskolan avgränsas i sydväst av Gånstavägen och i nordost av ett naturområde. Grundskolan Robinson Fanna angränsar till planområdet i sydost och industri som håller på att omvandlas till bostäder angränsar i nordväst.

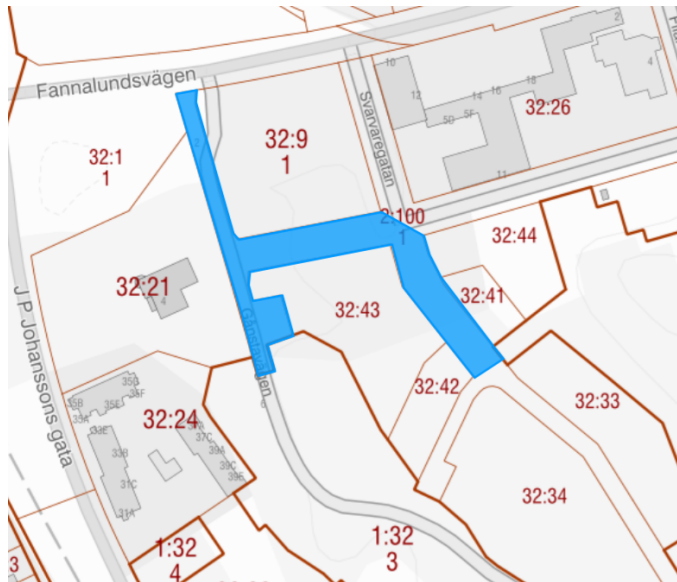


Detaljplanen syftar till att ändra markanvändningen i området från bostadsändamål till skola och idrottshall.

Ettapper inom Bacho området



Gata och gångväg kommer att byggas ut i enlighet med den nya detaljplanen.



Gata kommer att byggas ut i enlighet med detaljplan 2012/53 för att koppla ihop skolan med övriga Bacho området.

Ägarförhållande inom exploateringsområdet

Fanna 32:33 - PEAB

Fanna 32:43 - PEAB

del av Fanna 2:100 – Enköpings kommun

Tidigare fattade beslut

Beslut om planbesked – 2023-03-10

Beslut om samråd – 2023-12-06

Beslut om granskning – 2025-02-05

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.

Q3 – Q4 2025 – Projektering och markundersökningar

Q1 2026 – Upphandling av genomförande

Q2 2026 – Q2 2027 – Utbyggnad av allmän platsmark

Exploateringsekonomi

Utbyggnad av allmän plats för Bacho skolan, 7 mkr

Utbyggnad av allmän plats enligt detaljplan 2012/53, 11 mkr

Projekt- och byggledning, projektering och intern tid (15% av utbyggnadskostnaden)

Projektet har en uppskattad budget om 18 mkr. I projektbudgeten ingår utbyggnad av allmän plats, projektering, byggprojektledning, kommunala tjänstepersoners nedlagda tid i projektet och riskpålägg.

Tilldelning av investeringsbudget

Projektet kräver en tilldelning av investeringsbudget om 18 mkr. Kostnaderna finns med i långsiktig investeringsbudget och kapitaltjänstkostnaden finns upptagen hos allmän plats. Exploatören ska bekosta 100% av kostnaderna för allmän plats inom planområdet för Bacho-skolan. Inom område för detaljplan 2012/53 ska exploatören bekosta 86% för utbyggnad av allmän plats och kommunen 14%. Exploatören faktureras löpande under utbyggnaden.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Mark- och exploatering påverkas av kostnaden för utbyggnad av allmän plats för kvarvarande etapputbyggnad inom Bacho-området. I enlighet med exploateringsavtal KS2015/461 ska kommunen stå för 14% av utbyggnadskostnaden inom planområdet för detaljplan 2012/53. Kommunen ska stå för 14% av kostnaden då kommunen ägde fastigheten Fanna 32:26 inom planområdet, denna såldes senare till EHB.

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.

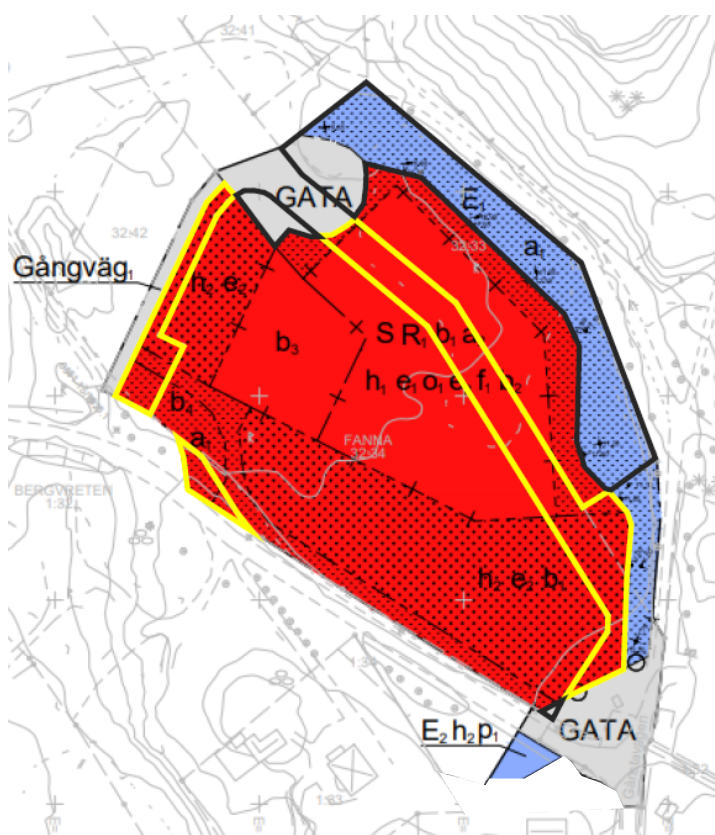
Kommande driftkostnader för allmän plats kommer kräva tilldelning av budgetram, vilket kommer att hanteras i kommande budget.

Exploateringsavtal

Exploatören ska erlægga 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. Exploatören ska även bekosta trafiksäkerhetsåtgärder och naturåtgärder utanför planområdet i enlighet med bilaga 7 och 8 till exploateringsavtalet.

Marköverlåtelse



Gulmarkerade områden ska överlåtas av kommunen till exploatören.
Svartmarkerade områden ska överlåtas av Exploatören till kommunen. Ingen ersättning utgår för marköverlåtelse, områden som överläts av kommunen till exploatören har tidigare tillhört exploatören, men överläts till kommunen i samband med antagande av detaljplan 2012/53 då de planlades som allmän platsmark, därav utgår ingen ersättning för överlåtelsen.

Parkering

Exploatören förbinder sig att verka för att reducera antalet p-platser inom Exploateringsområdet genom att om möjligt genomföra de mobilitetsåtgärder som föreslås i trafikutredningen. Vid en maximal reduktion (30%) kan antalet p-platser minskas från 30 st till 21 st. I det fall Exploatören inte uppfyller sitt åtagande enligt denna bestämmelse ska vite utgå med 100 000 kr per p-plats som den ej utförda reduktionen hade medgett. Exploatören ska inför bygglovsansökan redovisa för Kommunen hur de avser att genomföra de reducerande åtgärderna som föreslås i trafikutredningen. Exploatören ska även redovisa detta för Kommunen två år efter att slutbesked beviljats.

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.

Skyddsvärda ekar

Precis utanför finns 8 st skyddsvärda ekar, enligt exploateringsavtalet ansvarar exploatören för att dessa inte skadas under den tid exploatering genomförs. Vid skador på skyddsvärd växtlighet, anläggning eller annan anordning ska exploatören ansvara för att åtgärda skadan, eller bekosta kommunen för åtgärden.

Nyttjanderättsavtal på teknisk anläggning för skyfall

Område för teknisk anläggning för skyfall planläggs som kvartersmark. Eftersom ytan endast kommer användas för att hantera skyfall enstaka dagar under en flerårsperiod kan del av denna yta upplåtas till exploatören/blivande skolverksamhet för att utöka skolgårdsyten. Detta regleras i ett nyttjanderättsavtal innan skolverksamhet påbörjas på platsen.

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

Markföreningar har påträffats på närliggande fastighet Fanna 32:9 där en tidigare verkstadslokal har funnits, den är numera riven. På grund av risken för spridning till den intilliggande och blivande gatan behöver exploatören undersöka föreningarna ytterligare innan upphandling av genomförandet kan påbörjas.

Påverkan på annan nämnd

Under planprocessen har boende längs med Gånstavägen uttryckt en oro över att detaljplanen skulle medföra en ökad belastning på vägen och minskad trafiksäkerhet. Tekniska nämnden kommer att teckna ett ensidigt intentionsavtal

som säkerställer att uppföljning ska ske av trafiksituationen längs Gånstavägen efter detaljplanens genomförande, och att åtgärder ska sättas in vid behov, exempelvis skyltning och farthinder. Åtagandena i intentionsavtalet innebär inte någon utökning av det kommunala ansvaret för trafiksäkerheten i området. Det kommer att beslutas om intentionsavtalet i Teknisk nämnd 2025-09-25.

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

Kommunikation

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

Kommande beslutsstillfällen

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, 2025-08-14
- Planbeskrivning
- PM Investeringsbeslut Bacho-skolan
- Exploateringsavtal Bacho-skolan
- Bilaga 1 – Förslag till detaljplanekarta
- Bilaga 2 – Fastighetsregister
- Bilaga 3 – Fastighetsregleringar
- Bilaga 4 – Dagvattenutredning
- Bilaga 5 – Checklista dagvattenutredning
- Bilaga 6 – Trafikutredning
- Bilaga 7 – Åtgärder natur
- Bilaga 8 – Åtgärder trafik
- Bilaga 9 – Handbok för avfallsutrymmen
- Bilaga 10 – Skyddsvärda ekar

Anna Ahrling
Mark- och exploateringschef
Enköpings kommun

Philip Hasler
Mark- och exploateringsingenjör
Enköpings kommun