

Paragraf 92

Ärendenummer KS2021/803

Genomförandeavtal och köpeavtal för Romberga 23:57 - beslut om godkännande

Kommunstyrelsens PLEX-utskotts beslut Förslag till kommunfullmäktige

1. Köpekontrakt med FAB ALVAN 2 godkänns
2. Genomförandeavtal med FAB ALVAN 2 godkänns

Ärendet

Bakgrund

Samhällsbyggnadsförvaltningen har den 2 december 2021 inkommit med en skrivelse i ärendet. Av skrivelsen framgår bland annat att gällande detaljplan för fastigheten medger byggrätt för flerbostadshus inom Romberga 23:57

Markanvisningsavtal tecknades med FAB ALVAN 2 2018-08-30 för fastigheten. Markanvisningen har sedan förlängts efter avtalstidens utgång. Markanvisningen innebär en option, för FAB ALVAN 2, att ensamt förhandla med kommunen om köp av fastigheten Romberga 23:57. FAB ALVAN 2 har valt att gå vidare med den optionen och kommunen och FAB ALVAN 2 har avtalat fram en köpeskilling, baserat på 1940 kr/ljus BTA, i och med tecknandet av markanvisningsavtalet.

Ärendets beredning

Parterna har sedan tidigare (2018-08-30) tecknat ett markanvisningsavtal avseende exploatering på fastigheten Romberga 23:57. Tilläggsavtal avseende förlängning av markanvisningsavtalet har tecknats 2019-06-13, 2020-11-01, 2021-05-19 och 2021-09-15. Detta genomförandeavtal ersätter markanvisningsavtalet i sin helhet.

Genomförandeavtalet och köpeavtal tecknas efter att bygglov beviljats i enlighet med markanvisning och detaljplanen.

Bygglovets avser nybyggnation av 110 stycken bostadslägenheter.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Parterna (bolaget och kommunen) är överens om genomförande- och köpeavtal.

Samhällsbyggnadsförvaltningen är överens med exploatören om genomförande- och köpeavtal och bedömer att en försäljning av fastigheten är i linje med vad som tidigare avtalats mellan parterna (bolaget och kommunen).

Fastigheten avses att bebyggas med hyresrätter och kommer att tillföra området Älvdansen ett varierat bostadsutbud med blandade upplåtelseformer.

Samhällsbyggnadsförvaltningen tillstyrker FAB ALVAN 2 utveckling av området.

Ekonomiska konsekvenser Kommunen och FAB ALVAN 2 har avtalat fram en köpeskilling, baserat på 1940 kr/ljus BTA, uppräknat med fastighetsprisindex från 2017 fram till tecknandet av markanvisningsavtal. Köpeskillingen är 17 639 440 kronor baserat på ljus BTA i erhållet bygglov. Försäljningen av Romberga 23:57 innebär slutförandet av markanvisningsavtalet med FAB ALVAN 2. Ett Genomförandeavtalet ska tecknas mellan parterna i och med försäljning av fastigheten. Avtalet reglerar de ekonomiska förutsättningarna för exploateringen av fastigheten Romberga 23:57. Kommunens kostnader för utbyggnad av infrastruktur har regleras i Genomförandeavtalet och innebär att gatukostnadsersättning avseende detaljplanen anses betald i och med marköverlåtelsen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

Sociala och miljömässiga konsekvenser I detaljplaneringen av området har avvägningar gjorts mellan olika intressen, såväl allmänna som enskilda, för att sträva mot en långsiktigt hållbar utveckling. Sociala och miljömässiga konsekvenser är en central del i planprocessen och har hanterats när detaljplanen för del av Romberga 23:14 m.fl., handlades. Genomförandeavtalets syfte är att säkerhetsställa att detaljplanen genomförs. Att bebygga fastigheten med hyresrätter innebär att Älvdansen får ett varierat bostadsutbud med blandade upplåtelseformer.

Mark- och exploateringsingenjör Melanie Cimerland redogör för ärendet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till kommunfullmäktiges beslut

1. Köpekontrakt med FAB ALVAN 2 godkänns
2. Genomförandeavtal med FAB ALVAN 2 godkänns



Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Köpekontrakt med FAB ALVAN 2 godkänns
2. Genomförandeavtal med FAB ALVAN 2 godkänns

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2021-11-23
Köpeavtal
Genomförandeavtal
Bilaga 1 Plankarta
Bilaga 2 Exploateringsområde
Bilaga 2 PM utförande fastighetsmark

Yrkanden

Anders Lindén (SD) yrkar bifall till förslaget.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om utskottet hört debatten och är redo att gå till beslut.
Utskottet bekräftar detta.

Ordföranden låter utskottet ta ställning och finner att man beslutat enligt
samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

Beslutet skickas till:

FAB ALVAN 2



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Melanie Cimerland
0171-626651
melanie.cimerland@enkoping.se

Kommunfullmäktige

Köpeavtal och genomförandeavtal för Romberga 23:57

Förslag till kommunfullmäktiges beslut

1. Köpekontrakt med FAB ALVAN 2 godkänns
2. Genomförandeavtal med FAB ALVAN 2 godkänns

Ärendet

Bakgrund

Gällande detaljplan för fastigheten medger byggrätt för flerbostadshus inom Romberga 23:57

Markanvisningsavtal tecknades med FAB ALVAN 2 2018-08-30 för fastigheten. Markanvisningen har sedan förlängts efter avtalstidens utgång. Markanvisningen innebär en option, för FAB ALVAN 2, att ensamt förhandla med kommunen om köp av fastigheten Romberga 23:57. FAB ALVAN 2 har valt att gå vidare med den optionen och kommunen och FAB ALVAN 2 har avtalat fram en köpeskilling, baserat på 1940 kr/ljus BTA, i och med tecknandet av markanvisningsavtalet.

Ärendets beredning

Parterna har sedan tidigare (2018-08-30) tecknat ett markanvisningsavtal avseende exploatering på fastigheten Romberga 23:57. Tilläggsavtal avseende förlängning av markanvisningsavtalet har tecknats 2019-06-13, 2020-11-01, 2021-05-19 och 2021-09-15. Detta genomförandeavtal ersätter markanvisningsavtalet i sin helhet.

Genomförandeavtalet och köpeavtal tecknas efter att bygglov beviljats i enlighet med markanvisning och detaljplanen.

Bygglovets avser nybyggnation av 110 stycken bostadslägenheter.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Parterna (bolaget och kommunen) är överens om genomförande- och köpeavtal.

Samhällsbyggnadsförvaltningen är överens med exploatören om genomförande- och köpeavtal och bedömer att en försäljning av fastigheten är i linje med vad som tidigare avtalats mellan parterna (bolaget och kommunen).

Fastigheten avses att bebyggas med hyresrätter och kommer att tillföra området Älvdansen ett varierat bostadsutbud med blandade upplåtelseformer.

Samhällsbyggnadsförvaltningen tillstyrker FAB ALVAN 2 utveckling av området.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen och FAB ALVAN 2 har avtalat fram en köpeskilling, baserat på 1940 kr/ljus BTA, uppräknat med fastighetsprisindex från 2017 fram till tecknandet av markanvisningsavtal.

Köpeskillingen är 17 639 440 kronor baserat på ljus BTA i erhållet bygglov.

Försäljningen av Romberga 23:57 innebär slutförandet av markanvisningsavtalet med FAB ALVAN 2.

Ett Genomförandeavtalet ska tecknas mellan parterna i och med försäljning av fastigheten. Avtalet reglerar de ekonomiska förutsättningarna för exploateringen av fastigheten Romberga 23:57.

Kommunens kostnader för utbyggnad av infrastruktur har regleras i Genomförandeavtalet och innebär att gatukostnadsersättning avseende detaljplanen anses betald i och med marköverlåtelsen.

Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

Sociala och miljömässiga konsekvenser

I detaljplaneringen av området har avvägningar gjorts mellan olika intressen, såväl allmänna som enskilda, för att sträva mot en långsiktigt hållbar utveckling. Sociala och miljömässiga konsekvenser är en central del i planprocessen och har hanterats när detaljplanen för del av Romberga 23:14 m.fl., handlades. Genomförandeavtalets syfte är att säkerhetsställa att detaljplanen genomförs.

Att bebygga fastigheten med hyresrätter innebär att Älvdansen får ett varierat bostadsutbud med blandade upplåtelseformer.



Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2021-11-23
Genomförandeavtal, köpeavtal
Bilaga 1 Plankarta
Bilaga 2 Exploateringsområde
Bilaga 2 PM utförande fastighetsmark

Patrik Holm
Plan- o exploateringschef
Enköpings kommun

Melanie Cimerland
Mark och exploateringsingenjör
Enköpings kommun

Beslutet skickas till:

FAB ALVAN 2

Mellan Enköpings kommun (org.nr. 212000-0282), nedan kallad Kommunen, och Bolaget FASTIGHETS AB ALVAN 2, (org.nr 559318-9029), har under de förutsättningar som anges i §3 nedan träffat följande

Köpekontrakt Romberga 23:57

1. Parter och fast egendom

Säljare: Enköpings kommun (org nr 212000-0282), nedan kallad Kommunen
Köpare: Fastighets AB ALVAN 2, (org.nr 559318-9029), nedan kallat Bolaget
Fast egendom: Enköping Romberga 23:57, nedan kallad Fastigheten

2. Bakgrund

Kommunen är lagfaren ägare till Fastigheten, belägen i Enköpings kommun. Bolaget avser att inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse i enlighet med detaljplan för del av Romberga 23:14 m.fl. för området Älvdansen.

3. Överlåtelse av fast egendom

Kommunen överlåter och försäljer härmed till Bolaget Fastigheten för en köpeskilling om

Sjuttonmiljonersexhundra trettioniotusenfyrahundra fyrtio (17 639 440) kronor

4. Köpeskillingens erläggande

Köpeskillingen betalas på Tillträdesdagen mot av Kommunen utställd faktura.

5. Tillträde

Tillträde till Fastigheten sker 1 mars 2022, förutsatt att dessförinnan

a) kommunstyrelse eller kommunfullmäktige godkänt köpekontraktet för Fastigheten samt

b) sådant beslut vunnit laga kraft, eller den tidigare dag som parterna enas om under förutsättning att köpeskillingen betalats i sin helhet.

Den dag tillträdet sker kallas "Tillträdesdagen".samt

c) Att det finns ett beviljat bygglov som vunnit laga kraft.



6. Fastighetens skick

Fastigheten överläts i befintligt skick. Bolaget har före undertecknandet av detta köpekontrakt beretts tillfälle att noga undersöka Fastigheten och är således medveten om de eventuella fel och brister som finns i Fastigheten. Bolaget förklarar sig godta Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen på grund av fel eller brister i Fastigheten.

7. Genomförandeavtal

För genomförande av detaljplanen för Fastigheten har Kommunen och Bolaget tecknat ett genomförandeavtal för reglering av parternas ansvarsförhållanden under utbyggnadstiden.

8. Inteckningar, servitut och nyttjanderätter

Kommunen garanterar att Fastigheten på Tillträdesdagen inte är besvärad av penninginteckningar eller inskrivningar avseende servitut eller andra nyttjanderätter.

9. Byggnadsskyldighet

Bolaget ansvarar för att Fastigheten blir bebyggd i överensstämmelse med detaljplan, bygglov och genomförandeavtal.

Bolagets ska betala 1763 944 kronor i vite till Kommunen om:

- Bolaget inte färdigställt bostadsbebyggelsen på Fastigheten senast 2024-03-01.
- Fastigheten överläts innan byggnadsskyldigheten fullgjorts.

Kommunen kan medge tidsförlängning, i motsvarande mån fördröjningen, om godtagbara skäl finns. Bolaget äger dock rätt att överlåta Fastigheten till helägt dotterbolag inom Bolagets koncern förutsatt att Bolaget lämnar erforderlig säkerhet.

10. Avgifter

I köpeskillingen ingår gatukostnadsersättning enligt gällande detaljplan.

VA-anläggningsavgifter ska erläggas av Bolaget i enlighet med vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

Övriga avgifter, t.ex. fjärrvärmeanslutning och bygglovsavgifter mm ska erläggas av Bolaget i enlighet med vid varje tidpunkt gällande taxa.



11. Utgifter och inkomster

Räntor, skatter och andra utgifter för Fastigheten betalas av Kommunen i den mån de avser tiden före Tillträdesdagen och för tiden därefter av Bolaget. Intäkter från Fastigheten tillfaller Kommunen i den mån de avser tiden före Tillträdesdagen och därefter Bolaget.

12. Köpebrev

Sedan köpeskillingen erlagts enligt punkt 4 överlämnar Kommunen till Bolaget kvitterat köpebrev och övriga för lagfart erforderliga handlingar samt handlingar som tillhör Fastigheten och som kan vara av betydelse för Bolaget.

13. Avtalets giltighet

Detta köpekontrakt är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera av parterna om inte villkoren enligt punkt 4 och 5 ovan är uppfyllda mellan Kommunen och Bolaget senast 2022-06-01.

14. Överlåtelse

Avtalet fårej överlåtas utan Kommunensskriftligatillstånd.

.....-

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

Ort och datum
För Enköpingskommun

Ort och datum
Fastighets AB Alvan 2

Säljarens namnteckningar bevittnas:

Mellan Enköpings kommun (org.nr. 212000-0282), nedan kallad "**Kommunen**", och FASTIGHETS AB ALVAN 2, (org.nr 559318-9029), nedan kallat "**Byggherren**", har under de förutsättningar som anges i § 4.3 nedan träffat följande

GENOMFÖRANDEAVTAL Älvdansen, Romberga 23:57

Exploateringen av fastigheten Enköping Romberga 23:57 ("**Fastigheten**"), som är belägen inom området Älvdansen, avser 5 774 kvm stort område planlagd för 7 500 kvm BTA för bostäder. Byggnation av 110 st lägenheter, som upplåts med valfri upplåtelseform, planeras.

Till detta avtal hör följande bilagor:

Bilaga 1 – Detaljplanekarta med illustrationer

Bilaga 2 – Exploateringsområde

Bilaga 3 – PM, utförande fastighetsmark

§ 1 – MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

1.1 – Markägande

Kommunen är lagfaren ägare till Fastigheten inom exploateringsområdet.

1.2 – Byggherre

FASTIGHETS AB ALVAN 2 benämns fortsättningsvis **Byggherren** och är ansvarigt för att genomföra detta genomförandeval.

Byggherren avser att uppföra ny bostadsbebyggelse på Fastigheten, som är belägen inom det område, nedan kallat **Exploateringsområdet**, som är markerat på bilagd karta, bilaga 2.

1.3 Markanvisningsavtal

Parterna har sedan tidigare (2018-08-30) tecknat ett markanvisningsavtal avseende exploatering i området. Tilläggsavtal avseende förlängt markanvisningsavtal har tecknats 2019-06-13, 2020-11-01, 2021-05-19 och 2021-09-15. Detta Genomförandeval ersätter markanvisningsavtalet och tilläggsavtalen i sin helhet.

1.4 – Detaljplan

Som grund för exploateringen ligger detaljplan för del av Romberga 23:14 m.fl., nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

§ 2 – FASTIGHETSILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE M.M.

2.1 – Fastighetsbildning

Fastighetsbildning som kan bli aktuell inom respektive kvarter svarar Byggherren själv för.

2.2 – Marköverlåtelse

Kommunen och Byggherren ska slutföra markanvisningen genom tecknande av köpekontrakt för Fastigheten.

Bindande köpekontrakt tecknas mellan parterna för byggnation i enlighet med Detaljplanen och beviljat bygglov.

Köpeskillingen för Fastigheten ska beräknas utifrån priset 1 940 kr/kvm ljus BTA utifrån beviljat bygglov. Uppräkning med fastighetsprisindex med år 2017 som värdetidpunkt ska ske fram till dagen för undertecknandet av köpekontraktet.

Fastigheten säljs i befintligt och av Byggherren besiktigat skick samt med översiktlig geoteknisk undersökning som grund, innebärande att inga anspråk (ersättning eller prisavdrag) rörande grundläggningen eller eventuella fel eller brister kan göras gällande mot Kommunen med anledning av köpekontraktet.

Krav på tidpunkt för färdigställd bostadsbebyggelse kommer att anges i köpekontraktet.

2.3 – Nyttjanderätter, servitut, gemensamhetsanläggningar mm

Parterna är överens om att tillskapa nyttjanderätter, servitut, gemensamhetsanläggningar och träffa de övriga avtal, som erfordras för att Fastigheten ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. Parternas medverkan sker utan ersättning och tillskapade rättigheter respektive skyldigheter skall inte medföra reglering av köpeskillingen för Fastigheten, under förutsättning att tillskapade skyldigheter och rättigheter inte begränsar användandet av Fastigheten.

Byggherren medger att nedan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheten till förmån för fastigheten Enköping Romberga 23:14 eller upplåtas med ledningsrätt.

Belysning mm

Byggherren medger Kommunen att inom Fastigheten utan ersättning för all framtid nyttja, underhålla och ombygga belysningsanläggningar för allmänna gator och gångbana.

§ 3 – GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 – Samordning och tidplan

Kommunen och byggherrarna i området ska kontinuerligt samråda kring förändringar avseende tidplan eller annat som kan påverka utbyggnaden.

Byggherren förbinder sig att:

- genomföra exploatering inom Fastigheten i enlighet med Detaljplanen, detta genomförandeavtal och beviljat bygglov. Exploateringen ska genomföras enligt gemensamt upprättad tidplan.
- kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som utformning och kvalitet. Byggherren har skyldighet att samordna sina entreprenader med Kommunens olika entreprenörer och övriga byggherrar inom Älvdansen och med de ledningsdragande bolagen.

Kommunen förbinder sig att:

- genomföra utbyggnad av allmän plats inom Planområdet i enlighet med Detaljplanen.
- genomföra utbyggnad av VA-anläggningar fram till förbindelsepunkt (servisavsättning).

3.2 – Produktionsförutsättningar

Genomförandet av Detaljplanen kommer att innebära en intensiv byggperiod där många byggherrar och entreprenörer ska verka inom ett begränsat område. Detta kommer att ställa stora krav på samordning inom området.

Förekommer i plan-, genomförande- och konsekvensbeskrivningarna åtgärder och förslag till åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram så ska dessa följas.

Kommunen har anlagt lokalgatan enligt Detaljplanen samt VA-anläggning. Arbeten med finplanering runt kvarteren kan komma att utföras i samband med att bostäderna färdigställs.

3.3 – Bostäder

Byggherren avser att inom Fastigheten uppföra bostadsbebyggelse som kommer att upplåtas med hyres- och/eller bostadsrätt.

3.4 – Bygg och anläggningskostnader

3.4.1 – Anläggningar på kvartersmark

Byggherren ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Fastigheten.

Utförande av sektion mellan byggnad och lokalgata

Området mellan byggnad och gatumark utgörs enligt Detaljplanen av kvartersmark och kommer att innehålla gångbana, gc-väg, parkeringsplatser, trädplantering och belysning. Det åligger Byggherren att iordningställa dessa ytor. För att få ett enhetligt uttryck inom området ska teknisk beskrivning i enlighet med bilaga 3 följas.

Belysningsanläggningar avseende gata och gångbana som placeras inom kvartersmarken ska ägas och driftas av Kommunen.

3.4.2 – Gatukostnader

Kommunen bekostar utbyggnad av de allmänna anläggningarna inom Planområdet.

Gatukostnadsersättning enligt plan- och bygglagen avseende Detaljplanen anses betald i och med överlåtelse av Fastigheten enligt § 2.2. Detta gäller dock inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

I egenskap av huvudman svarar Kommunen för framtida drift och skötsel av allmänna anläggningar.

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

3.4.3 – Markföroreningar

Byggherren ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera marken inom Fastigheten i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

3.5 – Byggetablering och byggväg

Byggherren förbinder sig att i god tid före byggstart samråda med Kommunen om vilka ytor som behövs för byggetablering och byggväg och under hur lång tid dessa behövs. Använda ytor ska återställas till mellan parterna överenskommet städat och ursprungligt skick, vilket fastställs vid en gemensam besiktning.

Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa.

3.6 – Dagvatten

Fördröjning av dagvatten inom kvartersmark ska tillämpas enligt föreskrifterna i Detaljplanen, bilaga 1.

3.7 – Tillgänglighet i utemiljö

Byggherren förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheten följa gällande lagstiftning för att Fastigheten ska ha en tillgänglig och användbar utemiljö.

3.8 – Inrapportering av geotekniska utredningar

Byggherren ska sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Fastigheten till Kommunen.

3.9 – Avfallshantering

Byggherren förbinder sig att följa de råd och anvisningar som kommunalförbundet Vafab har satt upp gällande avfallshantering. Byggherren förbinder sig att samråda med kommunalförbundet Vafab angående bland annat avfallshantering och projektering av hus och mark.

Projekteringsanvisningar återfinns i bland annat i de av Vafab upprättade dokumenten:

- Utrymmen för avfall
- Transportvägar för avfall

§ 4 – ÖVRIGA VILLKOR

4.1 – Tvist

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal skall avgöras av allmän domstol.

4.2 – Överlåtelse av genomförandeavtalet

Detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan. Om Byggherren överlåter Fastighet eller del av Fastighet till annan part, ska Byggherren 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 genomförandeavtalet blir gällande mot varje kommande ägare av fastigheten/fastigheterna.

4.3 – Avtalets giltighet

Detta genomförandeavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte:

dels kommunstyrelse senast 2022-06-01 godkänner detta genomförandeavtal,

dels kommunstyrelse eller kommunfullmäktige senast 2022-06-01 godkänner köpekontrakt avseende Fastigheten, samt

dels båda dessa beslut senast 2022-06-01 vinner laga kraft.

dels det finns ett beviljat bygglov som vunnit laga kraft för fastigheten för Romberga 23:57.

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

.....
Ort och datum

.....
Ort och datum

För Enköpings kommun

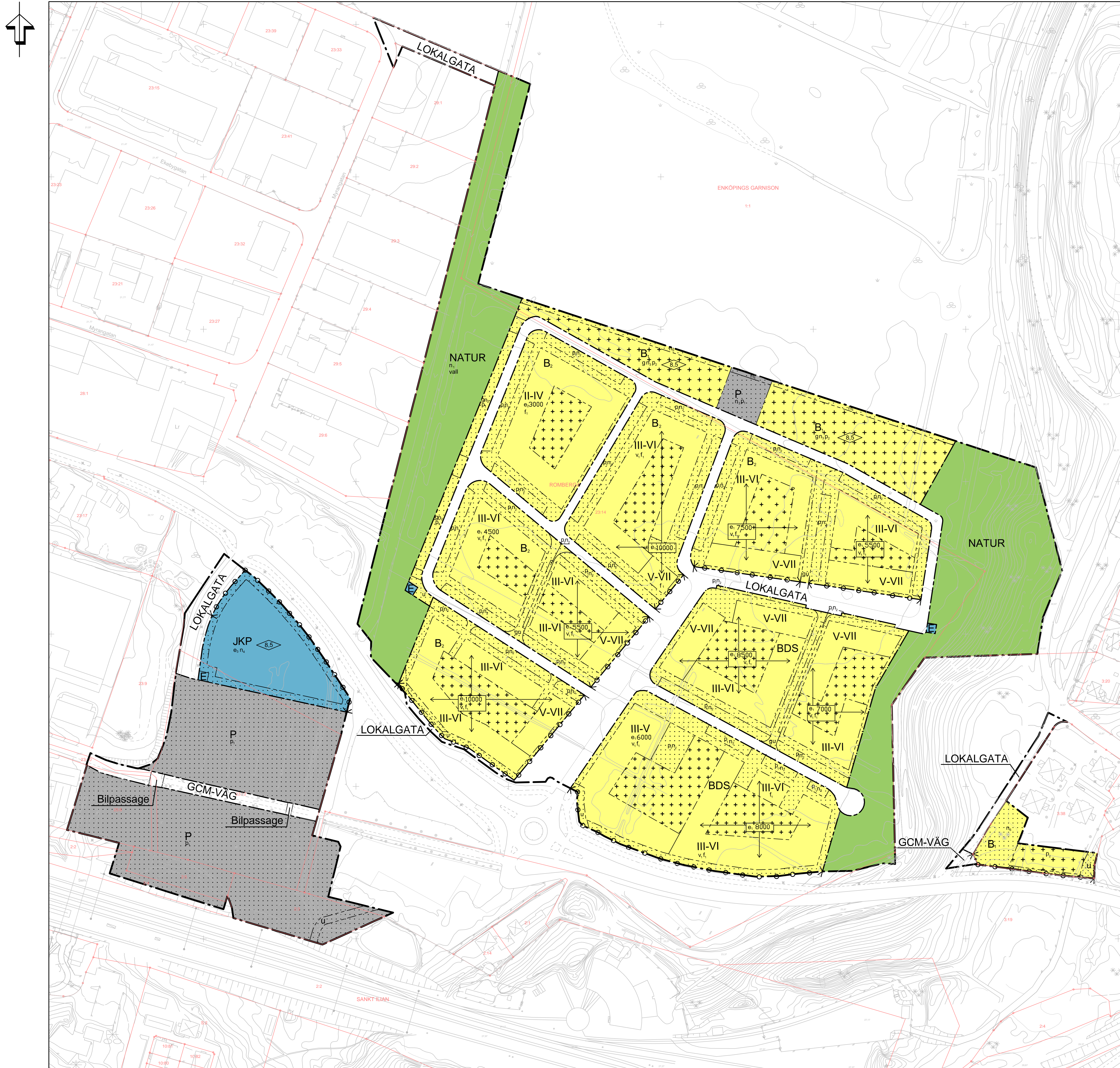
FASTIGHETS AB ALVAN 2

.....

.....

.....

.....



TILL PLANEN HÖR FÖLJANDE HANDLINGAR:
 Planprogram, 2010-06-14
 Plan- och genomförandebeskrivning, 2014-04-17, reviderad 2014-09-25 och 2015-02-20
 Fastighetstörteckning, 2014-10-10
 Samrådsredogörelse, 2014-07-09
 Utställande, 2015-02-16

Detaljplanen handläggs enligt äldre plan- och bygglag (ÅPBL 1987:10)
 Detaljplanen har finansierats genom planavtal. Ingen planavgift tas därför ut vid bygglov.

GRUNDKARTA

över ROMBERGA 23:14 m.s. Enköpings kommun
 Upprättad från digital primärkarta 2014-10-10
 By One
 Märningsingenjör

BETECKNINGAR

- Trafikgränser
- Fastighetsgränser
- Naturvård, 0,5 m skyddsavstånd
- Bostads- resp. utlys, fastid
- Bostads- resp. utlys, lekutrymme
- Skillematt resp. Transformatorstation

- Statist resp. Nöje
- Lokalt resp. Nöje
- Utgående resp. karaktär
- Stans
- Trafikplan
- Regleringsnummer
- Markhöjd
- Rottskovsplan

Koordinatsystem: Län: SWEREP09 H202
 Koordinatavsnitt: 1830, Bredde: 59° 00' 00"

Måttavsk: 0 Skala: 1:1000

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- GCM-VÄG Gång-, cykel- och mopedväg
- LOKALGATA Lokaltrafik. Inom LOKALGATA får teknisk anläggning, t ex pump- och transformatorstation, uppföras med en högsta byggnadshöjd av 3 meter.
- NATUR Naturområde. Lekplats och liknande anläggningar av parkkaraktär får uppföras inom området.

Kvartersmark

- B₁ Bostäder.
- B₂ Bostäder. Handel och kontor tillåten i entréplan
- BDS Bostäder, vårdboende och/eller förskola. Handel och kontor tillåten i entréplan
- E Teknisk anläggning. Pump- och transformatorstation får uppföras med en byggnadshöjd av 3 meter.
- JKP Icke störande småindustri, kontor och parkering
- P Parkering

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- n_1 Marken ska vara tillgänglig för dagvattenhantering.
- vall Vall får uppföras till en höjd av 3 meter. Vallarna ska förses med växtlighet.

UTNYTTJANDEGRAD

- e_1 00 Högsta sammanlagda bruttoarea i kvadratmeter för flerbostadshus. Därutöver får bruttoarea för vindsförråd, tekniska utrymmen, komplementbyggnader* och inglasade balkonger tillkomma. Minst 0,85 parkeringsplatser per 100 kvm BTA ska ordnas på kvartersmark.
- e_2 00 Högsta bruttoarea i kvadratmeter för radhus. Därutöver får bruttoarea för tekniska utrymmen och komplementbyggnader* tillkomma. Minst 1,1 parkeringsplatser per 100 kvm BTA ska ordnas på kvartersmark.
- e_3 Den sammanlagda byggnadsarean får högst utgöra 35% av fastighetens area.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte förses med byggnad. Mindre anläggning för sophantering får uppföras. Placering får inte skymma siktlinjer.
- Parkering får endast anordnas där bestämmelsen p1 finns.
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader*. Garage/carport får endast anordnas där bestämmelsen p2 finns. Om annat ej anges gäller 3 meter som högsta byggnadshöjd.
- g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.
- u Marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar.
- * med komplementbyggnader menas uthus, förråd, sophus, cykelparkering eller liknande.

MARKENS ANORDNANDE

Inom kvartersmark för nya bostäder ska fördröjningsmagasin anordnas och dimensioneras för 20-årsregn (skyfall om 280 liter per sekund och hektar under tio minuter) så att minst 50 % av det beräknade dagvattenflödet kan fördröjas. Byggnaders stuprör ska anslutas till dagvattenledning som ansluter till anläggning för fördröjning av dagvatten. Dränledning ska anslutas till pumpstation som avleder dränvatten till dagvattensystemet inom kvarteret.

För att skapa naturlig fördröjningskapacitet i markplan bör respektive kvarters innergård planeras så att dess marknivå understiger bostadshusens lägsta golvnivå tillräckligt även vid intensivare skyfall. Huvudbyggnader ska höjdsättas så att lägsta golvnivå på samma sätt överstiger gatumarknivå tillräckligt. Endast källarlösa byggnader är tillåtna. Parkering av motorfordon är inte tillåten inom bostadsgårdar.

- n_2 Parkeringar ska kantas av häckar, träd och planteringar. Längs lokalgator ska träd planteras med högst 15 meters avstånd mellan träden.
- n_3 Minst 25% av fastigheten ska vara grönyta, det vill säga gräsyta, plantering eller så kallat grönt tak (sedumtak).
- n_4 Minst 15% av fastigheten ska vara grönyta, det vill säga gräsyta, plantering eller så kallat grönt tak (sedumtak).
- n_5 Avskärmade plantering med buskar och träd ska anläggas.
- n_6 Skogsmarken ska bevaras. Bilpassage får anordnas mellan parkeringsytan och LOKALGATA.
- p_1 Parkeringsplats ska finnas.
- p_2 Parkeringsplats ska finnas, carport och/eller garage får uppföras.
- Utfart får inte anordnas.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Bostäder ska utformas så att:
 - minst hälften av boningsrummen i varje bostad får tillgång till bullerdämpad sida, med högst 50 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal bullernivå, frifältsvärde, utanför minst ett fönster, där bullernivån på den bullerutsatta sidan överstiger 55 dB(A) ekvivalent bullernivå.
 - gemensam eller enskild uteplats med högst 55 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå, frifältsvärde anordnas i anslutning till bostäderna.
 - trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överskrider 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå.

Entréer ska där så är möjligt ligga vända mot gata.

Utformning

- II-IV, III-VI, V-VII Lägsta respektive högsta antal våningar. Där tre våningar är angivet får en indragen fjärde våning tillkomma. Den tillkommande våningen ska vara indragen minst en meter från fasadiv.
- v_1 Längsta sammanhållna fasadlängd är 25 meter, därefter ska höjd ändras med minst en våning, fasadfärg ändras och/eller fasad förskjutats med minst 50 cm. Minst 20% av bebyggelsen ska utföras med respektive våningsantal.

0,0 Högsta byggnadshöjd i meter.

Utförande

- f_1 Som fasadmaterial ska trä, tegel eller puts användas. Putsfasader ska bemälas inom följande NCS-kulörintervall: gråvit NCS S: 1000N-2500N eller 1002R-2502R, svart NCS S: 8000N-8500N, mörkviolett NCS S: 5005-Y80R - 7010-R10B, rosa NCS S 2005-Y80R - 4010-Y90R eller röd NCS S 4040-Y70R - 5040-Y80R. Träfasader ska antingen bemälas med någon av ovan angivna NCS-kulörer eller lämnas obemålade.

ILLUSTRATION

Illustrationslinje

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar 15 år efter det att planen vunnit laga kraft. Kommunen är huvudman för allmän plats.

UPPLYSNING

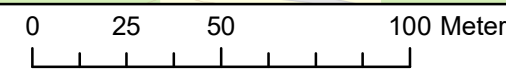
Planområdet omfattas av vattenskyddsföreskrifter. För exploateringen innebär det att dispens måste sökas för markarbeten som sker till större djup än en meter över högsta grundvattenyta. Fyllnads- eller avjämningssmassor som kan försämra grundvattenkvaliteten eller försvåra den naturliga grundvattenbildningen får inte läggas inom området.

Planområdets topografiska förutsättningar medför krav på fördröjning av dagvatten inom respektive fastighet, se ovan.

		Antagandehandling
Detaljplan för del av Romberga 23:14 mfl		Beslut om samråd 2014-04-29 Beslut om utställning 2014-10-07 KF Antagande 2015-04-13 Laga kraft 2015-05-13 Genomförandetid 2015-05-13 Diarienummer K2015/194 Plannummer DPL 2013/74
Planark Halm Planeringsingenjör Skala 1:1000 0 10 20 30 40 50 100 m	Lina Kurvin Planarkitekt, ETTELVA Arkitekter	



Markanvisningsområdet, Romberga 23:57, är markerat med streckad linje.



2016-04-18

Enköpings kommun

**Kyrkoherdens fiskevatten
Nybyggnad av gator och VA**

PM Utförande av fastighetsmark

2016-04-18

Väg  VA Ingenjörerna

Handläggare:
Kristoffer Larsson

1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Byggnationen av det nya bostadsområdet Kyrkoherdens Fiskevatten är uppdelat i ett antal olika delar.

Enköping kommun projekterar och bygger gator och ledningar i gatumark medan respektive byggherre projekterar och bygger fastighetsmarken inom sina fastigheter.

Kommunen önskar att få en enhetlig utformning av gator och fastighetsmark mellan gata och husfasad vad gäller kvalitet, ytskikt, belysning, träd m.m. Därför har detta PM tagits fram för att beskriva hur kommunen önskar att dessa ytor utformas.

På bifogad ritning framgår utformning i plan och sektion.

Planritningen redovisar en standardutformning av ytorna. Inom respektive kvarter får anpassningar utföras efter de förutsättningar som finns vad gäller typ av bebyggelse, infarter, parkeringar m.m.

2 UTFÖRANDE

2.1 YTSKIKT

2.1.1 Parkeringsytor

Parkeringsytor utförs hårdgjorda med slitlager av asfalt ABT 40 mm.

Ytan lutar ut mot gatan med lutning 2,5 %.

Mellan gata och parkeringsyta sätts kantsten av granit typ RF2, synlig höjd 40 mm.

2.1.2 Gångytor

Gångytor utförs hårdgjorda med slitlager av asfalt ABT 40 mm. Bredd 2 m.

2.1.3 Gång- och cykelbanor

Gång- och cykelbana skall utföras längs huvudstråket och utföras hårdgjord med slitlager av asfalt ABT 40 mm. Fri bredd minst 3 m.

2.1.4 Övriga ytor

Övriga ytor som ska vara hårdgjorda utförs med betongmarkplattor 350x350 mm.

Där ytorna inte behöver vara hårdgjorda utförs dessa med grässådd.

2.1.5 Passager mot närliggande kvarter

För att underlätta för gående längs och mellan kvarteren skall passager vid korsningar anordnas.

Dessa placeras och utformas enligt bifogad ritning. Gångytor på fastighetsmark skall därför anpassas till läge och bredd till dessa.

2.1.6 Träd och planteringsytor

Planteringsytor avgränsas mot hårdgjorda ytor med kantsten av granit typ RV2. Trädgropar i planteringsytor utförs enligt bifogad ritning. Vid plantering i hårdgjorda ytor skall skelettjord och trädgaller användas. Trädsort enligt direktiv från Gatu- och parkavdelningen.

2.2 BELYSNING

2.2.1 Belysning i fastighetsmark

Omfattning, avstånd mellan stolpar och ungefärlig placering skall utföras enligt bifogad belysningsritning.

Lokal anpassning av placering får göras m.a.p. parkeringsytor, träd, infarter m.m.

Belysning skall anslutas till belysningsanläggningen för kommunens gator.

Fundament Cetong 108/900, E77 786 76.

Stolpe, Moramast 7m, rak standard stolpe, E77 807 66, MMSH70 E0 RL (Rotlackad).

Armatyr, Philips Urban Glow BPS367 T25 MDW 1xGRN50/840, Totaleffekt 38W.

2.3 DAGVATTENHANTERING

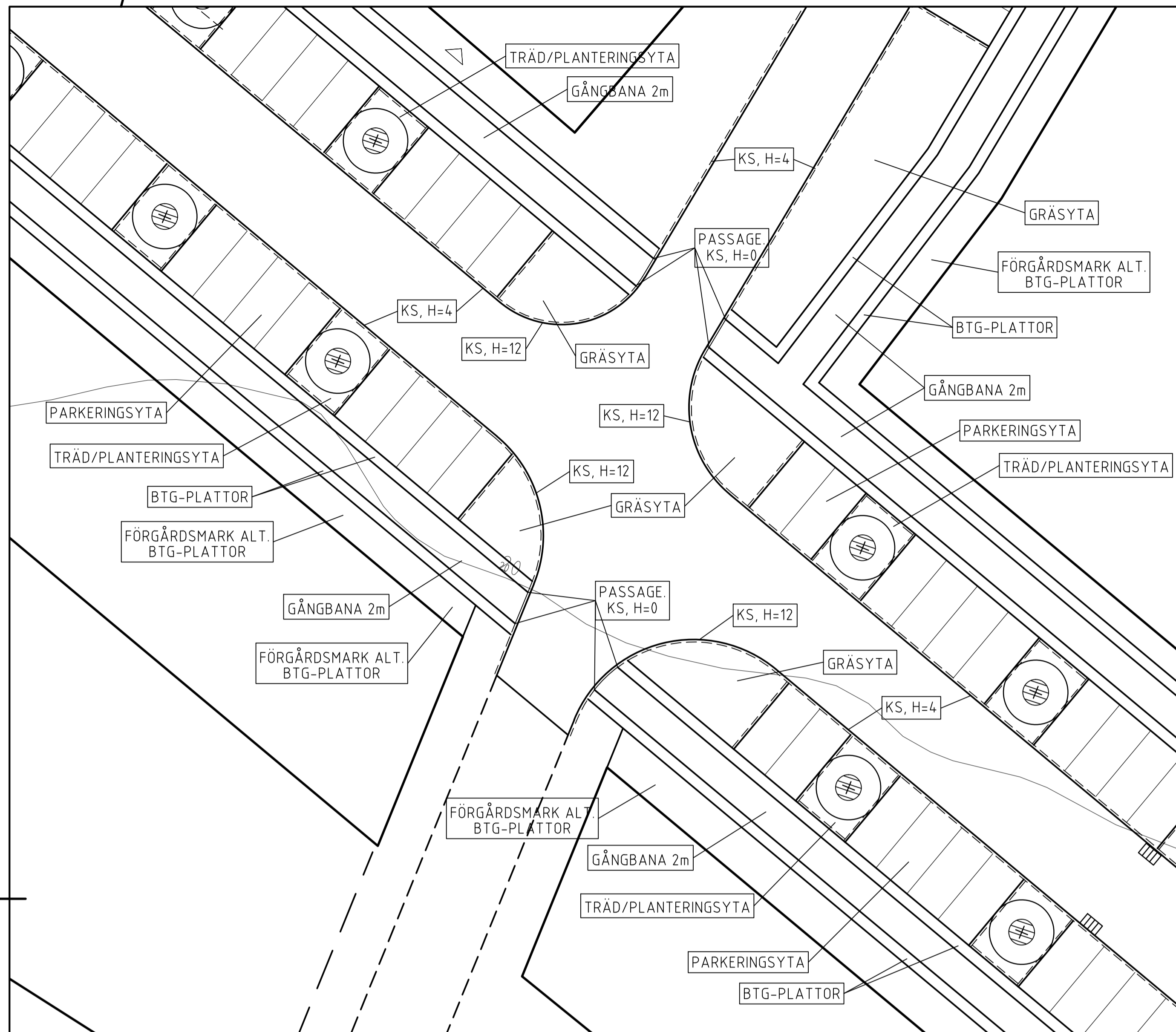
2.3.1 Fördröjning av dagvatten

50 % av beräknat dagvatten från fastighetsmark ska fördröjas på respektive fastighet innan det leds till kommunens anslutningspunkt för dagvatten.

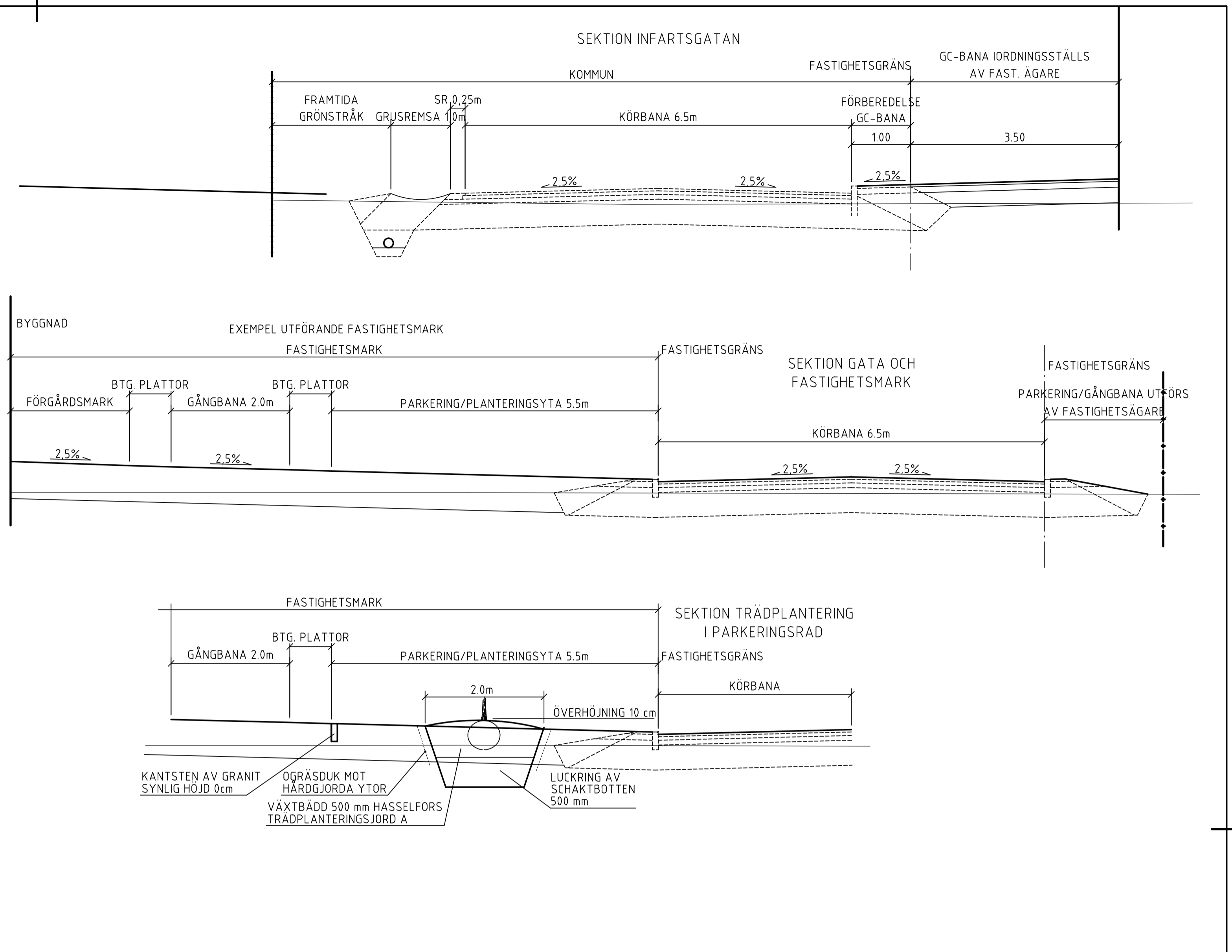
Utformning, beräkningar m.m. ska redovisas och godkännas av kommunen.

2.3.2 Dagvatten från ytor mellan gata och husfasad

Dagvatten från fastighetsmarken leds till gatan där det tas omhand i dagvattenbrunnar.

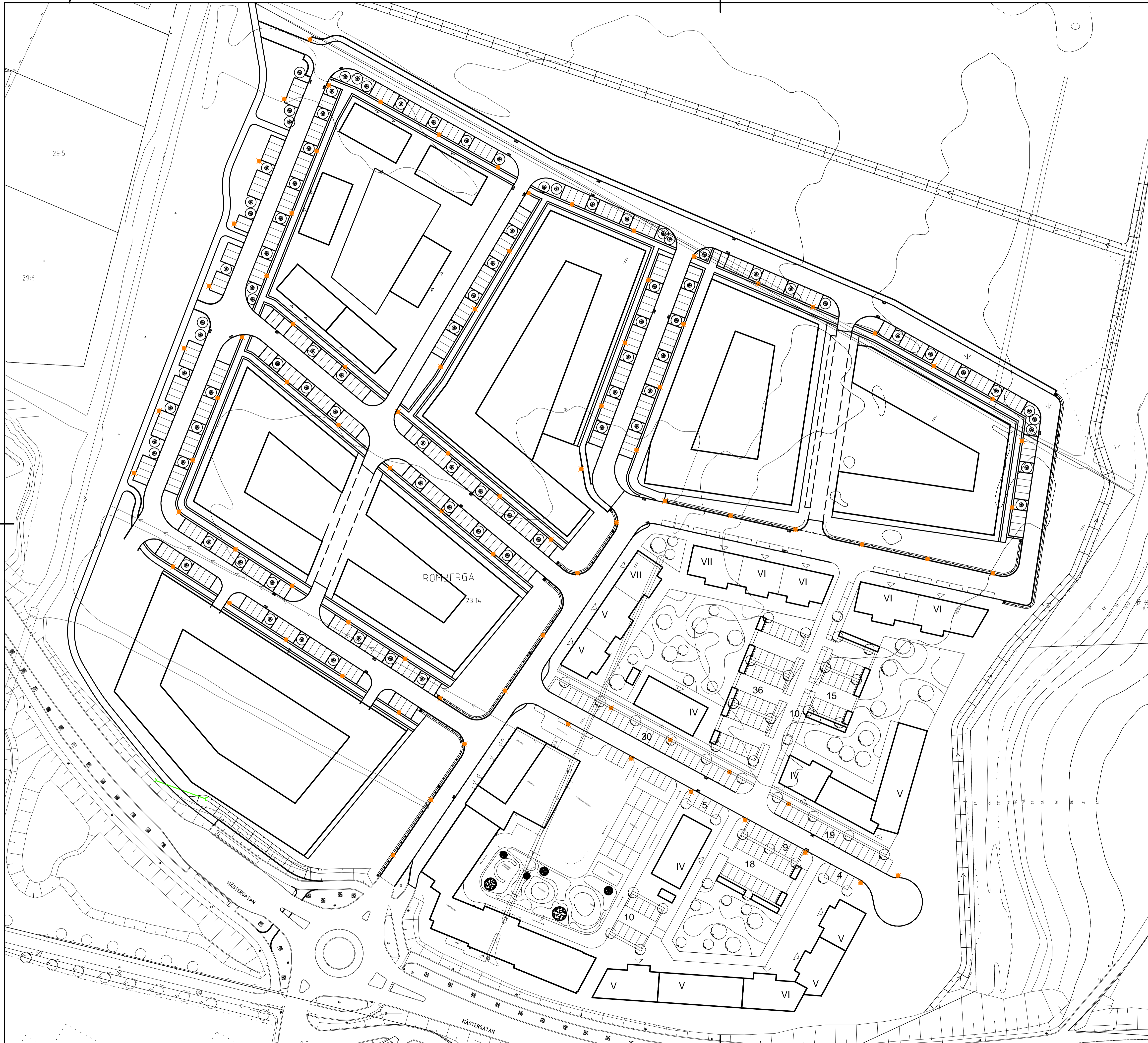


UTFÖRANDE AV FASTIGHETSMARK, PLAN
SKALA 1:200/A1



UTFÖRANDE AV FASTIGHETSMARK, SEKTION
SKALA 1:50/A1

ANVISNING	RITN. NR.	BET.	ANT.	ÄNDRINGEN AVSER	DATEM	SIGN.
UPPRÄTTAD FÖR ENKÖPINGS KOMMUN		STATUS UNDERLAG FASTIGHETSMARK				
		PROJEKT KYRKOHERDENS FISKEVATTEN NYBYGGNAD AV GATOR OCH LEDNINGAR				
		UTFÖRANDE AV FASTIGHETSMARK PLAN OCH SEKTION				
UPPDRAG NR 13103	RITAD/RISSER AV KL	SKALA 1:200, 1:50/A1				
DATEM 2016-04-18	HANDLÄGGARE KL	NUMMER -				
ANSVARIG KRISTOFFER LARSSON		BET.				



★ BELYSNINGSTOLPE

HÄNVISNING	RITN NR	BET	ANT	ANDRIKEN ANSER	DATUM	SIGN
UPPRÄTTAD FÖR	ENKÖPINGS KOMMUN		STATUS			
			UNDERLAG FASTIGHETSMARK			
Väg VA Ingenjörerna		PROJEKT				
		KYRKOHERDENS FISKEVATTEN				
		NYBYGGNAD AV GATOR OCH LEDNINGAR				
UPPRÄTT NR	RITADNINGEN AV	ÖVERSIKTLIG OMFATTNING BELYSNING				
13103	KL	PLAN				
DATUM	HÄNDELSE	SKALA				
2016-04-18	KL	1:700/A1				
ANSVARIG	NUMMER		BET			
KRISTOFFER LARSSON	-					