

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Exploateringsingenjör
Helene Haglund

KOMMUNSTYRELSEN
2025-06-04

Exploateringsavtal med Fastighets AB Fenan 1 för genomförande av detaljplan för Fenan 1 och Flygkompassen 1 m fl, Hägernäs

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna exploateringsavtal, med tillhörande bilagor, mellan kommunen och Fastighets AB Fenan 1 (org.nr. 556692-1671) för fastigheterna Fenan 1 och Fenan 2.
2. Kommunfullmäktige beslutar att utse plan- och exploateringschefen att underteckna exploateringsavtalet med tillhörande bilagor enligt punkten 1 ovan samt godkänna eventuella framtida överlåtelse av avtalet enligt §7.2 och §7.3 i exploateringsavtalet.

Sammanfattning

Ett förslag till exploateringsavtal för genomförande av ny detaljplan för fastigheterna Fenan 1 och Flygkompassen 1 m.fl. har upprättats.

Exploateringsavtalet syftar till att klargöra ansvarsfördelningen vid genomförandet av detaljplanen mellan kommunen och ägaren till fastigheterna Fenan 1 och Fenan 2 (Fastighets AB Fenan 1).

Exploatören åtar sig i avtalsförslaget att genomföra delar av de allmänna anläggningarna, bekosta samtliga arbeten inom sin kvartersmark samt bekosta utbyggnaden av de allmänna anläggningarna enligt sin andel som krävs för detaljplanens genomförande.

Kommunens totala investeringskostnad för utbyggnad av allmänna anläggningar inom och intill planområdet bedöms uppgå till 10,4 mnkr. Investeringsmedel

finns inarbetade i kommunens verksamhetsplan. Exploatörerna bekostar investeringarna. Kommunen erhåller även nya anläggningstillgångar som påverkar kommunens drift- och underhållskostnader.

Exploatören erlägger medfinansieringsersättning för Roslagsbanans förlängning till city om cirka 12,9 mnkr till kommunen.

Stadsbyggnadsnämnden behandlar ärendet vid sitt sammanträde den 20 maj 2025.

Ärendet

Ett förslag till exploateringsavtal för genomförande av ny detaljplan för fastigheten Fenan 1 och Flygkompassen 1 m.fl. har upprättats. Detaljplanen omfattar i huvudsak bostadsbebyggelse, lokaler i bottenvåning samt förskola. Exploateringsavtalet syftar till att klargöra ansvarsfördelningen vid genomförandet av detaljplanen mellan kommunen och ägaren till fastigheterna Fenan 1 och Fenan 2. Fastigheterna Fenan 1 och 2 ägs av Fastighets AB Fenan 1, org nr. 556692-1671, som ingår i en koncern vars moderbolag är Ikano Bostad AB.

Exploateringsavtalet reglerar bland annat frågor om exploateringsersättning, dagvattenhantering, medfinansieringsersättning och fastighetsbildningsåtgärder. Avtalet reglerar genomförandet inom kvartersmark och även vilka åtaganden som exploatören respektive kommunen har angående ombyggnation/nybyggnation av de allmänna anläggningar som är nödvändiga till följd av den nya bebyggelsen. Ombyggnad och nybyggnad av de allmänna anläggningarna ska utföras enligt upprättad förprojektering.

Kommunfullmäktige godkände den 13 juni 2022, § 139, ett ramavtal mellan exploatören och kommunen för att möjliggöra framtagandet av en ny detaljplan för fastigheterna med efterföljande exploatering, samt förlängning av ramavtal 22 november 2023. Exploateringsavtalet fullföljer och ersätter ramavtalet.

Inom planområdet finns ytterligare en exploatör, Besqab AB, som genom dotterbolag äger fastigheterna Flygkompassen 1 och Höjdmätaren 1. De faktiska kostnaderna för de allmänna anläggningar som kommunen bygger ut ska fördelas mellan de två exploatörerna inom området efter fastigheternas nytta och fördelning av beräknad byggrätt.

I exploateringsavtalet finns överenskommelser om fastighetsreglering bilagda som reglerar överföring av allmän platsmark till kommunen vederlagsfritt.

Ekonomiska överväganden

Exploatören bekostar samtliga arbeten inom sin kvartersmark.

Planförslaget föranleder om- och utbyggnad av allmänna anläggningar. Exploatören utför delar av utbyggnaden av allmänna anläggningar och överlämnar till kommunen utan ersättning. De två exploatörerna står tillsammans för samtliga faktiska kostnader kopplat till den utbyggnad av allmänna anläggningar som kommunen utför. Kostnaderna kommer att fördelas mellan exploatörerna efter nytta och fördelning av beräknad byggrätt. Medel finns inarbetade i verksamhetsplan 2025 men bedömningen är att kommunens investeringskostnader kommer att bli lägre, 10,4 mnkr, justeringen kommer att inarbetas i verksamhetsplan 2026.

Medfinansieringsersättning för Roslagsbanans förlängning till city ska betalas av exploatören vid lagakraftvunnen detaljplan. Beloppet uppgår till cirka 12,9 mnkr.

Till säkerhet för exploatörens åtaganden enligt avtalet har exploatören ställt en moderbolagsborgen.

De nya anläggningstillgångarna kommer att innebära en kostnad för kommunen i form av framtida drift-, underhålls- och avskrivningskostnader. Anläggningsavgift för VA tas ut enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

Katarina Kämpe
Kommundirektör

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Bilagor

1. Exploateringsavtal med tillhörande bilagor
2. Tjänsteutlåtande från stadsbyggnadsnämnden, daterat 22 april 2025
3. Protokollsutdrag från stadsbyggnadsnämnden

Expedieras

Stadsbyggnadsnämnden

Exploateringsingenjör Helene Haglund för vidare expediering till
fastighetsägarna