

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR
Exploateringsingenjör
Sandra Nimmermark

KOMMUNSTYRELSEN
2025-12-03

Exploateringsavtal med Bromsen 11 administration AB för genomförande av detaljplan för fastigheten Bromsen 11 m.fl, Skarpäng

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna exploateringsavtal med tillhörande bilagor mellan kommunen och Bromsen 11 administration AB (organisationsnummer 559092 – 3990) för fastigheterna Bromsen 11 och del av Skarpäng 60:19.
2. Kommunfullmäktige beslutar att utse plan- och exploateringschefen att underteckna exploateringsavtalet med tillhörande bilagor enligt punkten 1 ovan samt att godkänna eventuella framtida överlåtelser av avtalet enligt § 7.1 i exploateringsavtalet.

Sammanfattning

Ett förslag till exploateringsavtal för genomförande av ny detaljplan för fastigheten Bromsen 11 med flera har upprättats. Detaljplanen möjliggör för bostäder i två våningar i huvudsak i radhus på fastigheten Bromsen 11. Exploateringsavtalet syftar till att klargöra ansvarsfördelningen vid genomförandet av detaljplanen mellan kommunen och exploatören, Bromsen 11 administration AB.

Exploateringsavtalet reglerar bland annat frågor om bevarande av träd och torpet Skarpäng, dagvattenhantering och genomförande inom kvartersmark. Inga nya allmänna anläggningar kommer att byggas. Exploatören bekostar samtliga arbeten inom sin kvartersmark.

Stadsbyggnadsnämnden behandlar ärendet vid sitt sammanträde den 18 november 2025.

Ärendet

Ett förslag till exploateringsavtal för genomförande av ny detaljplan för fastigheten Bromsen 11 med flera har upprättats. Detaljplanen möjliggör för bostäder i två våningar i huvudsak i radhus på fastigheten Bromsen 11. Exploateringsavtalet syftar till att klargöra ansvarsfördelningen vid genomförandet av detaljplanen mellan kommunen och exploatören, Bromsen 11 administration AB, nedan kallad exploatören. Exploatören ingår i en koncern vars moderbolag Bromsen 11 Förvaltning AB) äger fastigheten.

Exploateringsavtalet reglerar bland annat frågor om bevarande av träd och torpet Skarpäng, dagvattenhantering och säkerställande av tillgång till räddningsväg. Avtalet reglerar genomförandet inom kvartersmark och även vilka åtaganden som exploatören respektive kommunen har gällande ombyggnation av gång- och cykelvägen som kommer utgöra räddningsväg till bostäderna. Vidare avsäger sig exploatören möjligheterna till ersättningsanspråk för torpet Skarpäng som i detaljplanen åläggs med rivningsförbud.

Kommunfullmäktige godkände den 7 november 2022, § 191, ett ramavtal mellan exploatören och kommunen för att möjliggöra framtagandet av en ny detaljplan för fastigheterna med efterföljande exploatering. Ramavtalet förlängdes genom beslut i kommunfullmäktige den 19 december 2024, § 190. Exploateringsavtalet fullföljer och ersätter ramavtalet.

Ekonomiska överväganden

Planarbetet bekostas i sin helhet av exploatören, vilket har reglerats i upprättat plankostnadsavtal. Exploatören bekostar samtliga arbeten inom sin kvartersmark. Om bärigheten på gång- och cykelvägen som kommer utgöra räddningsväg inte är tillräcklig utifrån krav från räddningstjänsten bekostar exploatören ombyggnation. Inga nya allmänna anläggningar kommer att byggas.

Anläggningsavgift för VA tas ut enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

Katarina Kämpe
Kommundirektör

[Förnamn Efternamn]
Samhällsutvecklingschef

Bilagor

1. Exploateringsavtal avseende fastigheten Bromsen 11 med tillhörande bilagor
2. Tjänsteutlåtande från stadsbyggnadsnämnden, daterat den 22 september 2025.
3. Protokollsutdrag från stadsbyggnadsnämnden

Expedieras

Stadsbyggnadsnämnden

Exploateringsingenjör Sandra Nimmermark för vidare expediering till parterna.