

Utdrag ur Kommunstyrelsens planutskotts sammanträdesprotokoll 2026-05-20

§ 39

Exploateringsavtal tillhörande detaljplan för Optimus (Vilunda 6:42 m.fl.) (KS/2019:98)

Kommunstyrelsens planutskotts beslut

Kommunstyrelsens planutskotts förslag till kommunstyrelsen:

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att:

1. Godkänna exploateringsavtal innefattande marköverlåtelser mellan Upplands Väsby kommun och Vilunda 6:42 AB, avseende detaljplan Optimus, Vilunda 6:42 m.fl..

Kommunstyrelsen beslutar att:

2. Kommunstyrelsen uppdrar åt kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören att teckna exploateringsavtal med Vilunda 6:42 AB.
3. Kommunstyrelsen uppdrar åt kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören att upprätta köpehandlingar för genomförandet av marköverlåtelser.
4. Kommunstyrelsen godkänner Vilunda 6:42 ABs moderbolagsborgen som säkerhet.

Beskrivning av ärendet

Kontoret för samhällsbyggnad har haft i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för Optimus (Vilunda 6:42 m.fl.). Detaljplanen tas nu upp för beslut om antagande (KS/2019:172).

För att säkerställa genomförandet av detaljplanen tecknas ett exploateringsavtal mellan kommunen och bolaget Vilunda 6:42 AB. Exploateringsavtalet ersätter tidigare tecknat intentionsavtal, samarbetsavtal respektive ramavtal som tecknats för att reglera utvecklingen inom området.



Kommunstyrelsens planutskott

Övergripande reglerar exploateringsavtalet överenskommelser mellan kommunen och bolaget kring ansvarsfördelning för genomförande och finansiering av; utbyggnad av allmän plats, kvartersmark, vatten- och avlopp inklusive ledningsflyttar samt sanering av föroreningar. Fastighetsrättsliga frågor så som regleringar av mark mellan kommunen och bolaget och hantering rättigheter. Därtill exploateringsersättning, den säkerhet bolaget ska ställa för kommunens kostnader för utbyggnad av allmän plats samt villkoras av att detaljplanen vinner laga kraft.

Exploateringsavtalet reglerar att bolaget kommer genomföra och finansierar utbyggnaden av det som utgör kvartersmark i detaljplanen med undantag från den kvartersmark som ägs av Väsbyhem. Kommunen som huvudman för allmän plats kommer att genomföra utbyggnad av det som utgör allmän plats inom och i anslutning till detaljplanen (gator, torg samt vatten- och avloppsanläggningar). Kostnader för utbyggnad av allmän plats fördelas mellan kommunen och bolaget. En tidig grov kostnadsuppskattning för utbyggnad av allmän platsmark har tagits fram. Bolaget åtar sig en andel av dessa uppskattade kostnader och står en viss risk att den tidiga kalkylen överskrids, upp till ett takpris. Kommunen åtar sig en andel av kostnaderna i den tidiga kalkylen och står all ekonomisk risk om bolagets takpris överskrids. Med allmän plats i anslutning till detaljplanen menas en skyfalls-och dagvattenanläggning norr om detaljplanen som bolaget bidrar till att finansiera delvis (2 mnkr) och kommunen ansvarar för att säkerställa finansieringen av återstående del. Utbyggnaden av vatten- och avloppsanläggningar bekostas av VA-huvudmannen.

Exploateringsavtalet reglerar vidare fastighetsregleringarna som behöver göras till följd av detaljplanen. Dels kommer delar av mark som detaljplaneläggs som allmän plats och idag ägs av bolaget att överlåtas till kommunen utan ersättning. Dels kommer delar av mark som detaljplaneläggas som kvartersmark och idag ägs av kommunen att överlåtas till bolaget mot en ersättning. Slutligen kommer delar av mark som detaljplaneläggs som allmän plats och idag ägs av en privatperson att exproprieras av kommunen.

Exploateringsavtalet reglerar slutligen att bolaget svarar för att bebyggelsen och andra anläggningar på kvartersmark uppfyller de föreskrifter som anges i bestämmelser, illustrationer och beskrivningar till detaljplanen därtill kommunens riktlinjer för exploateringsersättning vilket ger kommunen en exploateringsersättning till Upplands Väsby pendeltågsstation med den angränsande bussterminalen (ca 35 miljoner).

Projektet Optimus drivs enligt kommunens projektmodell. I enlighet med projektmodellens beslutspunkt BP 1 har ett projektdirektiv upprättats. Förslag till beslut går i linje med projektdirektivet.



Kommunstyrelsens planutskott

Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen förutsätter kommunala investeringsmedel till följd av anläggandet av allmän plats som beräknas till ca 43 miljoner kronor för kommunen (med reservation för att kommunen står för majoriteten av risken vid en eventuell fördyring) vilket i sin tur medför ökade driftskostnader som beräknas till ca 2 miljoner kronor per år. Därtill tillkommer kostnader för kommunen för expropriering av mark (del av fastigheten Vilunda 20:31). Vidare är kostnaden för utbyggnad av vatten- och avlopp är taxefinansierat och belastar vatten- och avloppskollektivet och finansieras genom anslutnings- och bruksavgifter enligt vatten- och avloppstaxa.

Kommunen får intäkter i form av försäljning av mark (ca 12 miljoner kronor).

Sammantaget innebär genomförandet av projektet att kostnaderna överstiger intäkterna.

Barnrättsperspektivet

Barnrättsperspektivet och barnchecklistan hanteras i alla detaljplaneprocesser och hanteras därför inte särskilt i detta ärende.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens planutskotts förslag till kommunstyrelsen:

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att:

1. Godkänna exploateringsavtal innefattande marköverlåtelse mellan Upplands Väsby kommun och Vilunda 6:42 AB, avseende detaljplan Optimus, Vilunda 6:42 m.fl..

Kommunstyrelsen beslutar att:

2. Kommunstyrelsen uppdrar åt kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören att teckna exploateringsavtal med Vilunda 6:42 AB.
3. Kommunstyrelsen uppdrar åt kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören att upprätta köpehandlingar för genomförandet av marköverlåtelsen.



Kommunstyrelsens planutskott

4. Kommunstyrelsen godkänner Vilunda 6:42 ABs moderbolagsborgen som säkerhet.

Ordförandens förslag till beslut

Enligt kontorets förslag.

Beslutsunderlag

1. Exploateringsavtal tillhörande detaljplan för Optimus (Vilunda 6:42 m.fl.) med bilagor.