

Skapad av Karin Theuer	Dokument-ID		
Godkänd av	Datum 2026-08-03	Rev.	Referens

Uppdragsbeställning för exploateringsuppdrag för Fredriksskans 17:3, Engeltöfta

Innehållsförteckning

1. Bakgrund och syfte	1
2. Uppdragets omfattning	2
3. Uppdragets organisation, rapportering och överlämning	4

1. Bakgrund och syfte

Engeltöfta fastigheter AB (Gästrikfastigheter) har inkommit med en planansökan för att kunna ändra detaljplanen och utveckla besöksverksamheten kring Engeltöfta på fastigheten Fredriksskans 17:3. Samhällsbyggnadsnämnden beviljade planbesked och planuppdrag 2026-06-17 (26SBN193)

För att få en mer attraktiv och konkurrenskraftig anläggning ser verksamheten att Engeltöfta behöver utvecklas med en ny restaurangmatsal, entré, spa, gym samt ytterligare hotellrum.

För området gäller fördjupad översiktsplan för Norrlandet där Engeltöfta pekas ut som ett utvecklingsområde för turism och kommersiell service. Gällande detaljplan är från 2005 och anger konferensanläggning, hotell och restaurang, parkering, park/badplats och natur. En stor del av området runt Engeltöfta omfattas av prickad mark där byggnad inte får uppföras.

Utvecklingen av Engeltöfta sker huvudsakligen inom den egna fastigheten, med endast ett begränsat anspråk på kommunal mark om ca 3 500 m² av Fredriksskans 17:1. Anspråket på kommunal mark omfattar enbart befintliga padelbanor samt en mindre parkeringsyta mellan padelbanorna och ett nytt hotellannex. Marken är inkluderad i exploatörens planansökan.



Skapad av Karin Theuer		Dokument-ID	
Godkänd av		Datum 2026-08-03	Rev. Referens

I aktuellt fall motiveras en försäljning av kommunal mark av att verksamheten idag genom platsupplåtelse förfogar över befintlig padelbanor och gjort investering i anläggningen. Föreslagen utveckling bidrar också positivt till platsen som målpunkt för såväl staden, kommunen och regionen och samspelar väl med den utvecklingsriktning som pekas ut i gällande översiktsplan. I en dialog med representanter för näringslivsavdelningen konstateras att det idag råder en brist på besöksanläggningar i natursköna lägen i kommunen.

2. Uppdragets omfattning

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal behöver upprättas i anslutning till detaljplanearbetet där bland annat exploatörens ersättning för köp av mark och kommunens administrativa kostnader kopplade till genomförande av detaljplanen hanteras.

Fastighetsregleringar

När detaljplanen fått laga kraft upprättas en överenskommelse och ansökan om fastighetsreglering mellan kommunen och exploatören för att genomföra försäljningen av den kommunala marken. Kostnaden för fastighetsregleringen bekostas av exploatören. Överenskommelsen och ansökan om fastighetsreglering undertecknas enligt delegation av mark- och exploateringsstrateg.

Omprövning av gemensamhetsanläggning

Befintlig gemensamhetsanläggning (Fredriksskans GA:8) för bl.a. gångstig på Fredriksskans 17:3 behöver omprövas i samband med att en ny detaljplan tas fram. I gemensamhetsanläggningen ingår fastigheterna Fredriksskans 17:1 (kommunägd) och 17:3 (Engeltofta).

Omprövningen av Fredriksskans GA:8 bekostas till hälften var av kommunen och exploatören då omprövningen måste ske oavsett exploateringen. Kommunens kostnader för omprövningen hanteras inom budgeten för markreserven då uppdraget faller utanför själva exploateringen.

Värdering

En värdering av den kommunala marken ska tas fram inför upprättande av exploateringsavtal och överenskommelse och ansökan om fastighetsreglering. Kalkylen (se 2.2) baseras på tidigt uppskattade värden och ska därför ses som preliminära.



Skapad av Karin Theuer	Dokument-ID		
Godkänd av	Datum 2026-08-03	Rev.	Referens

2.1. Området

Den kommunala marken som är aktuell för försäljning är markerad med rött i kartbilden och omfattar ca 3 500 m². Under arbetet med detaljplanen och lantmäteriförrättningen kan ytan komma att justeras något för att fastighetsgränserna ska bli lämpliga.



2.2. Ekonomi

Engeltofta fastigheter AB ansöker om och står kostnaden för detaljplanen. Kalkylen är framtagen i ett tidigt skede och är preliminär. Kommunen får en intäkt för försäljning av mark vilket gör att uppdraget får ett beräknat överskott om 700 000 kr. Exploatören ska ersätta kommunen för kostnader för uppdragsledaren på enheten för projekt och exploatering och dennes arbete för genomförande av detaljplanen

Intäkter

Försäljning av mark 700 000 kr

Exploateringsersättning 170 000 kr

Summa 870 000 kr

Kostnader

Uppdragsledning 150 000 kr

Värdering av mark 20 000 kr

Summa 170 000 kr

Skapad av Karin Theuer		Dokument-ID	
Godkänd av		Datum 2026-08-03	Rev. Referens

2.3. Resurser

Projektledare, enheten projekt och exploatering	150 h
Markförvaltare, enheten för markförvaltning	40 h

2.4. Tidplan

Q2 2026 SBN beslutar att ge planbesked och planuppdrag

Q3 2026 Exploateringsuppdrag startar

Q4 2028 Exploateringsavtal undertecknas

Q4 2028 Detaljplanen antas

Q4 2028 Överenskommelse och ansökan om fastighetsreglering upprättas för försäljning av den kommunala marken

3 Uppdragets organisation, rapportering och överlämning

Uppdragsledaren rapporterar status för tid, kostnad, omfattning och resurser i uppdraget i samband med avvikelserapporteringen till sponsor. Sponsorn lyfter eventuella avvikelser till styrgruppen.

DATUM OCH SIGNATUR

Uppdragssponsor; namn och signatur	Datum	Uppdragsledare; namn och signatur	Datum
------------------------------------	-------	-----------------------------------	-------

