

Diarienummer: KS-2025/758

Handläggare: Edvin Almgren, exploateringsingenjör

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Finansiering för år 2026 av detaljplaneskede för livsmedelsbutik i södra Ar

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen finansierar exploateringsprojektet "Livsmedelsbutik södra Ar" med sammanlagt 1 200 000 kronor.
2. Medlen tas från den befintliga budgetramen för 2026 inom budgetposten "KS finansiering detaljplaner markreserven" med 1 200 000 kronor.
3. Kommunstyrelsen delegerar till samhällsbyggnadschef att teckna avtal med Lidl Sverige KB (org. nr 969667-6312) avseende kommunens finansiering av projektarbete under detaljplaneskede samt uppräknings av köpeskilling.

Sammanfattning av ärendet

Kommunen bedriver sedan januari 2025 exploateringsprojekt livsmedelsbutik i södra Ar. Projektet avser utveckling och detaljpaneläggning av kommunal mark. Markanvisningsavtal är beslutat i kommunstyrelsen i maj 2025. Beslutet är överklagat och ligger hos förvaltningsrätten för prövning.

Extern finansiering genom plankostnadsavtal saknas i projektet på grund av att markanvisningsavtal överklagats och ej vunnit laga kraft. I egenskap av markägare fordras därför kommunstyrelsens finansiering av projektet fram till planerat antagande år 2026.

Projektarbetet under år 2026 fram till antagande bedöms på förhand uppgå till 1 200 000 kr. Kostnaden är bedömd utifrån kända fakta i dagsläget och kan behöva justeras vid exempelvis riskutfall.

Ärendets uppkomst och historik

Den 25 mars 2024 beslutade kommunstyrelsen att exploateringsprojekt livsmedelsbutik i Ar ska prioriteras. Förvaltningen har med stöd av tillsatta medel för 2024 bedrivit projektarbete avseende markanvisningsavtal, planuppdrag och projektuppdrag. Då finansieringsavtal inte träffats med exploatör beslutade kommunstyrelsen i oktober 2024 att tillsätta medel (250 000 kr) för att möjliggöra framdrift i projektet under år 2024. Planuppdrag beslutades på kommunstyrelsens sammanträde i januari 2025, och samtidigt beslutades att finansiera projektets initieringsskede under första kvartalet 2025 med 200 000 kr. Projektuppdrag för

exploateringsprojektet beslutades i mars 2025 och markanvisningsavtal beslutades i maj 2025. I december 2025 beslutade kommunstyrelsen att finansiera projektarbetet för andra till fjärde kvartalet år 2025 med 2 250 000 kr.

Markanvisningsavtalet är överklagat och ligger hos förvaltningsrätten för prövning. Till följd av detta har inget plankostnadsavtal kunnat tecknas.

I oktober 2025 beslutade kommunstyrelsen om samråd för detaljplaneförslaget. Planarbetet med dess tillkommande steg såsom granskning och antagande behöver vara fortsatt finansierat om uppställd tidplan avseende detaljplanens antagande i juni 2026 ska uppnås.

I och med avsaknad av extern part för finansiering av projektarbetet föreslås därför detta ske med avsatta medel avseende "KS finansiering detaljplaner markreserven" för budgetår 2026.

En tidig bedömning av finansieringsbehov uppgående till totalt 1 200 000 kr bedöms föreligga under år 2026. Finansieringen avser intern arbetstid av kommunala resurser i projektarbetet, detaljplanearbete såsom utredningar med mera.

När kommunen finansierar ett detaljplanearbete i ett exploateringsprojekt kan marken säljas som råtomtmark (det vill säga detaljplanelagd råmark) till ett högre pris än om marken skulle utgöras av råmark. Detta förutsätter att en ny detaljplan för området antas och vinner laga kraft. Risker finns alltid kopplat till förädling av råmark såsom förekomst av skyddade arter med mera, vilket innebär att garantier inte kan lämnas för att en ny detaljplan antas och vinner laga kraft. Det högre markpriset för råtomtmark speglar i ett sådant upplägg vilken part som har bekostat detaljplanen och därigenom fått bära planrisken.

I överklagat markanvisningsavtal anges att exploatören ska bekosta detaljplanen. Med föreslagna beslut kommer kommunen att finansiera detaljplaneskedet fram till antagande. Till följd av detta erfordras delegation för samhällsbyggnadschef att teckna överenskommelse med exploatör om att plankostnaderna finansieras till fullo av kommunen och köpeskilling därför ska uppräknas.

Rättslig utredning

Lagstöd

Finansiering av ett exploateringsprojekt inklusive arbetet med utveckling av den kommunala markreserven och detaljplanearbete bedrivs med stöd av plan- och bygglag (2010:900).

Interna styrdokument

Arbetet bedrivs utifrån kommunens exploateringsprocess samt utifrån riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal beslutade av kommunfullmäktige, § 46, 27 april 2022.

Konsekvensbeskrivningar

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget innebär att 1 200 000 kronor av reserverade medel för "KS finansiering detaljplaner markreserven" för budgetår 2026 avsätts för projektarbete under detaljplaneskedet av projektet. I budgeten "KS finansiering detaljplaner markreserven" för år 2026 finns totalt 2 000 000 kr budgeterat.

Bedömningen av projektkostnader fram till antagande är en uppskattning utifrån i nuläget kända fakta, dock exklusive risk. Riskutfall i projektarbetet kan leda till ytterligare kostnader fram till antagande.

På längre sikt bedöms exploateringsprojektet leda till ett positivt tillskott till kommunens exploateringsnetto, förutsatt att detaljplan vinner laga kraft och kommunal mark kan överlåtas.

Detta beslut – att finansiera kommunens utveckling och detaljpaneläggning av mark under år 2026, och således hela detaljplaneskedet fram till antagande – innebär att kommunen står för utvecklings- och förädlingskostnader av marken, vilket bedöms leda till ett högre markförsäljningspris vid lagakraftvunnen detaljplan.

Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvensanalys är gjord enligt checklista.

Samlad bedömning

Då exploateringsprojektet är prioriterat av kommunstyrelsen är förvaltningens samlade bedömning att det är motiverat att fortsätta arbetet med detaljplanen enligt fastställd tidplan. Förvaltningens bedömning är att detta kommer att kosta cirka 1 200 000 kronor år 2026, och att det är för ändamålet motiverat att använda 1 200 000 kr av budgetmedel 2026 från "KS finansiering detaljplaner markreserven".

Underlag för beslut och beslutsexpediering

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande 2025-12-12

Beslutet skickas till

Akten

Samhällsbyggnadschef

Ekonomichef

Mark- och exploateringschef

Plan- och geodatachef

Jenny Rydåker
Samhällsbyggnadschef

Barnchecklista inför beslut

Alla under 18 år är att betrakta som barn.

1. Påverkar beslutet barn?

Ja ☐

Nej ☒

Finansiering av ett exploateringsprojekt påverkar inte barn.

2. Hur har barns bästa beaktats?

-

3. Beskriv eventuella intressekonflikter.

-

4. Barn tillfrågas vid övergripande fleråriga planer/styrdokument. Har så skett?

Ja ☐

Nej ☐

Inte aktuellt. Beslutet rör inte en övergripande flerårig plan eller ett flerårigt styrdokument. ☒