

Diarienummer: KS-2026/23

Handläggare: Susanne Forsvik, projektledare exploatering

## TJÄNSTEUTLÅTANDE

### Tilläggsavtal till ramavtal för exploateringsprojekt Myrberget

#### Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen godkänner ny part i ramavtalet och ingår avtal enligt förslaget på tilläggsavtal avseende partsbyte daterat 2026-01-15
2. Kommunstyrelsen ingår projekteringsavtal enligt förslaget daterat 2026-01-15

#### Sammanfattning av ärendet

TB-Gruppen Bostad AB utvecklar områden för bebyggelse och har för detaljplaneområdet Myrberget startat dotterbolaget Myrberget Markutveckling AB som äger, förvaltar och säljer planlagd mark.

Ramavtal tecknades vid exploateringsprojektets start i början av år 2025 med TB-Gruppen Bostad AB. Då dotterbolaget Myrberget Markutveckling AB agerar exploatör är parterna överens om att Myrberget Markutveckling AB träder in som kommunens avtalspart i befintligt ramavtal.

Detaljplanen är planerad att ställas ut för granskning i början av detta år och även ett antagande kan vara möjligt.

För att möjliggöra för utbyggnad av allmänna anläggningar och byggstart snart inpå antagen detaljplan planeras det för att starta projektering och framtagande av förfrågningsunderlag.

Som ett led i bolagets utveckling och i att mer detaljerat reglera frågor avseende allmänna anläggningar, exploateringsbidrag och för att säkerställa att kommunen inte står risk, kompletteras ramavtalet med två tilläggsavtal, ett för partsbyte och ett för projektering.

#### Ärendets uppkomst och historik

Kommunstyrelsen i Knivsta kommun beslutade i 21 oktober 2024 (kommunstyrelsen, § 145) om förslag till Ramavtal för Exploateringsprojekt Myrberget. Ramavtalet

tecknades mellan Knivsta kommun (212000–3013) och TB-Gruppen Bostad AB, (556657-1948) den 24 januari 2025 (KS-2025/152).

TB-Gruppen Bostad AB utvecklar områden för bebyggelse och har för detaljplaneområdet Myrberget startat dotterbolaget Myrberget Markutveckling AB som äger, förvaltar och säljer planlagd mark.

Kommunen och TB-Gruppen Bostad AB tecknade ramavtal för exploateringsprojektet Myrberget inför planläggningen. Detaljplanen för Myrberget Vrå 3:1 med flera var ute på samråd under år 2025 och planeras för granskning i början av 2026 med planerat antagande under samma år.

Parterna är överens om att, innan detaljplan vunnit laga kraft, starta framtagande av förfrågningsunderlag och projektering för utbyggnad av allmän plats och andra åtgärder som är nödvändiga för detaljplanens genomförande. Parterna är överens om att exploatören står all risk i och med att projekteringen sker innan antagen detaljplan.

Kommunen avser efter avtalstecknande planera för att starta arbetet som sker i samverkan mellan kommunen och Roslagsvatten och bekostas av exploatören.

Arbetet planeras för i samband med granskningen och innan antagen detaljplan för att ha möjlighet att starta utbyggnaden kort efter detaljplanen vunnit laga kraft. Utbyggnaden av allmän plats och kvartersmark kommer att ske etappvis.

Då befintligt ramavtal tecknades med TB-Gruppen Bostad AB och inte reglerade förtida projektering har behov att justera befintligt ramavtal uppkommit. Detta föreslås ske genom nedanstående två tilläggsavtal till befintligt ramavtal.

1. Tilläggsavtal till ramavtal avseende partsbyte  
Ändring av ramavtalets avtalspart från TB-Gruppen Bostad AB till Myrberget Markutveckling AB
2. Projekteringsavtal, tilläggsavtal till ramavtal  
Reglering av ansvar, risk, kostnader och säkerhet för framtagande av förfrågningsunderlag och tillhörande handlingar för utbyggnad av allmän plats samt åtgärder som är nödvändiga för detaljplanens genomförande.

Ursprungligt ramavtal gäller på oförändrade villkor med tillägg med vad som uttrycks i tilläggsavtalen.

## Rättslig utredning

### Lagstöd

I enlighet med 6 kap. 40 § Plan- och bygglagen (PBL, 2010:900) får kommunen ingå exploateringsavtal som reglerar åtaganden som är nödvändiga för genomförandet av en detaljplan. Lagstiftningen reglerar exploateringsavtalens innehåll, men ställer inga formkrav på hur avtalen ska struktureras.

Mot bakgrund av den allmänna avtalsfriheten enligt avtalslagen (1915:218) kan exploateringsavtal därför föregås av ramavtal med kompletterande tilläggsavtal, där åtaganden preciseras successivt i takt med planens genomförande.

Tilläggsavtal som avser exempelvis partsbyte, projektering och framtagande av förfrågningsunderlag för allmänna anläggningar har ett direkt samband med detaljplanens genomförande och ryms därmed inom det lagstöd som följer av plan- och bygglagen.

### Interna styrdokument

I kommunens antagna riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal (KS-2022/176) anges att ramavtal ska säkra förutsättningarna för markexploatering och lägga fast ramarna för bland annat:

- finansiering av allmänna anläggningar och övriga exploatörsåtaganden
- säkerhet för exploatörens åtaganden
- parternas åtaganden, inklusive kostnads- och ansvarsfördelning

## Konsekvensbeskrivningar

### Ekonomiska konsekvenser

Arbetet med framtagande av förfrågningsunderlag innebär att kommunen påbörjar investering av den blivande kommunala anläggningen. Av den anledningen finns separat ärende avseende startbeslut för nyttjande av investeringsbudget i samhällsutvecklingsnämnden. Kommunens arbete har genom projekteringsavtalet full täckning för kostnad och risk via exploatören. Kommunens ekonomiska åtaganden såsom kapitaltjänstkostnader aktualiseras först i samband med övertagande av färdigställda anläggningar.

#### Ökad förutsebarhet i kommunens investeringsplan

När omfattning, teknisk standard och ungefärliga kostnader för de allmänna anläggningarna klargörs tidigt får kommunen bättre planeringsförutsättningar för framtida drift-, underhålls- och investeringsbehov.

#### Kortare genomförandetid efter antagen detaljplan

Genom att projektering och förfrågningsunderlag tas fram parallellt med planprocessen kan utbyggnaden av allmänna anläggningar påbörjas tidigare efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Detta bidrar till snabbare plangenomförande inklusive tidigare färdigställande av allmän plats och kvartersmark

#### Bättre kostnadskontroll inför övertagande

Tidigt framtagna handlingar ger kommunen möjlighet att granska tekniska lösningar, säkerställa att kommunens tekniska standard och långsiktiga driftkrav beaktas, identifiera kostnadsdrivande lösningar i ett tidigt skede. Detta minskar risken för framtida merkostnader.

#### Förgäveskostnader

Om detaljplanen antas med ändringar eller om genomförandet fördröjs eller inte blir av kan framtagna handlingar behöva uppdateras eller göras om, vilket i slutändan

kan leda till ekonomiska merkostnader för exploatören och administrativ belastning för kommunens interna resurser.

### Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvensanalys är gjord enligt checklista.

### Konsekvenser om beslutet inte tas

Om beslut inte fattas kan projektering inte starta vilket senarelägger byggstart av utbyggnad av allmänna anläggningar och tidplanen förskjuts.

### Samlad bedömning

Förvaltningens samlade bedömning är, utifrån kommunens kommande utveckling är det viktigt att avtalen godkänns för att möjliggöra projektets framdrift och kommunens framtida bostadsförsörjning.

### Underlag för beslut och beslutsexpediering

#### Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande 2025-12-19

Tilläggsavtal till ramavtal avseende partsbyte 2026-01-15

Projekteringsavtal, tilläggsavtal till ramavtal 2026-01-15

#### Beslutet skickas till

Akten

Samhällsbyggnadschef

Mark- och exploateringschef

Handläggare

**Jenny Rydåker**  
Samhällsbyggnadschef

## Barnchecklista inför beslut

Alla under 18 år är att betrakta som barn.

### 1. Påverkar beslutet barn?

Ja ☐ Nej ☒

Beslutet påverkar inte barn, utan berör endast finansiering för framtagande av handlingar.

### 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. ☐