

Diarienummer: KS-2025/133

Handläggare: Josefin Redtzer, huvudprojektledare

## TJÄNSTEUTLÅTANDE

### Exploateringsprojekt livsmedelsbutik södra Ar, del av Gredelby 1:3 – markanvisningsavtal

#### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner upprättat förslag till markanvisningsavtal för livsmedelsbutik i södra Ar.

#### Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen initierade under år 2024 och beslutade i början av år 2025 om planuppdrag för ny livsmedelsbutik i södra Ar. Kommunen och exploatören har nu överenskommit ett förslag till markanvisningsavtal för utveckling av del av kommunens fastighet Knivsta Gredelby 1:3, belägen sydöst om Brunnbyrondellen i södra Ar. Markanvisningsavtalet syftar till att ge ensamrätt åt aktören att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse av kommunal mark för bebyggande, samt klarlägga förutsättningarna för genomförandet av projektet.

#### Ärendets uppkomst och historik

I mars år 2024 beslutade kommunstyrelsen om en prioriteringslista för exploateringsprojekt och detaljplaner (KS-2024/140, § 36). Exploateringsprojekt inklusive detaljplan för en livsmedelsbutik i Ar beslutades falla under prioritering 1, det vill säga högsta prioritering. Kommunstyrelsen beslutade även i oktober år 2024 (KS-2024/527, § 134) om en flerårig projektportfölj där projektet är angivet.

Tilltänkt projektområde ligger inom fastigheten Gredelby 1:3 och är i dagsläget delvis detaljplanelagd inom Detaljplan för industriområdet Ar Brunnby (aktbeteckning 0380-P89/14). Befintlig markanvändning på platsen är naturmark och området ingår i Kölängsskogen. För att uppnå målet med att kunna etablera en livsmedelsbutik på platsen krävs att en detaljplan tas fram.

I enlighet med kommunens övergripande exploateringsprocess arbetas fyra dokument fram under projektets inledande skede. Det är planuppdrag (beslutat 2025-01-27, KS-2024/729, § 11), projektuppdrag (beslutat 2025-03-31, KS-2024/726, § 51), föravtal i form av markanvisningsavtal då det gäller kommunal mark samt plankostnadsavtal. Med undantag från plankostnadsavtalet, som på delegation

beslutas av plan- och geodatachef, tas samtliga dokument upp för beslut i kommunstyrelsen.

Markanvisningsavtalet syftar till att ge ensamrätt åt en aktör att förhandla med kommunen om ett framtida förvärv av kommunal mark, samt klarlägga förutsättningarna för genomförandet av projektet. Exempel på förutsättningar för genomförandet av projektet är kostnadsfördelning mellan parterna, att kommunen ansvarar av utbyggnad av allmän plats på exploatörens bekostnad, exploatören ansvarar för utbyggnaden av kvartersmark, projektet ska samordnas med intilliggande projekt, kommunen kan komma att ställa krav på ekonomisk säkerhet för exploatörens fullgörande av åtaganden, projektet ska verkställas i enlighet med projektuppdraget etc.

## Rättslig utredning

### Lagstöd

Plan- och bygglag (2010:900)

### Interna styrdokument

Knivsta kommuns översiktsplan (2017)

Riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal (KS-2022/176)

## Konsekvensbeskrivningar

### Ekonomiska konsekvenser

Markanvisningsavtalet reglerar bland annat förutsättningarna för en kommande markförsäljning till exploatören, vilka bedöms vara i linje med tidigare beslutat projektuppdrag. Markanvisningsavtalet förutsätter att separat plankostnadsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören igenom vilket avtal exploatören bekostar detaljplanarbetet. Markanvisningsavtalet reglerar även att exploatören vid marköverlåtelsen ska ersätta kommunens, utöver planarbetet, nedlagda kostnader och arbetstid för exploateringsprojektet. Avtalet stipulerar även att exploatören i kommande marköverlåtelse- och genomförandeavtal ska bekosta anläggande av allmän plats, samt vissa åtgärder i anslutning till projektområdet.

### Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvensanalys är gjord enligt checklista.

### Konsekvenser om beslutet inte tas

Om beslut om markanvisningsavtal inte tas kan projektet fortgå, dock utan extern finansiering, vilket bland annat leder till att kommunen fortsatt behöver bekosta framtagande av detaljplan, vilket kräver förnyat finansieringsbeslut av kommunstyrelsen.

## Samlad bedömning

Förvaltningens samlade bedömning är att föreslaget markanvisningsavtal beslutas för att säkerställa exploateringsprojektets förutsättningar att uppnå tidigare beslutat projektuppdrag.

## Underlag för beslut och beslutsexpediering

### Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande 2025-04-25

Markanvisningsavtal för livsmedelsbutik i södra Ar, 2025-04-24

### Beslutet skickas till

Akten

Samhällsbyggnadschef

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 ☒

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. ☒