

Diarienummer: KS-2025/551

Handläggare: Edvin Almgren, exploateringsingenjör

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Finansiering av detaljplaneskede för livsmedelsbutik i södra Ar

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen finansierar exploateringsprojektet "Livsmedelsbutik södra Ar" med sammanlagt 2 250 000 kronor.
2. Medlen tas från den befintliga budgetramen för 2025 inom budgetposten "KS finansiering detaljplaner markreserven" med 1 800 000 kronor samt från budgetposten "KS ofördelade medel" med 450 000 kronor.

Sammanfattning av ärendet

Den 25 mars 2024 beslutade kommunstyrelsen att exploateringsprojekt livsmedelsbutik i Ar ska prioriteras. Kommunstyrelsen beslutade den 21 oktober 2024 att tillsätta medel, 250 000 kr, för projektarbetets uppstart år 2024. Kommunstyrelsen beslutade den 27 januari 2025 att finansiera projektets initieringsskede under första kvartalet 2025 med 200 000 kr. Projektet avser utveckling och detaljplanläggning av kommunal mark. Extern finansiering saknas i nuläget på grund av att markanvisningsavtal överklagats och ej vunnit laga kraft. I egenskap av markägare fordras kommunstyrelsens finansiering av projektet för resterande del av år 2025, utöver tidigare finansieringsbeslut för första kvartalet år 2025.

Projektarbete inklusive detaljplanekostnader bedöms under år 2025 kosta 2 250 000 kr, utöver de 200 000 kronor som kommunstyrelsen tidigare beslutat om.

Ärendets uppkomst och historik

Den 25 mars 2024 beslutade kommunstyrelsen att exploateringsprojekt livsmedelsbutik södra Ar ska prioriteras. Då finansieringsavtal inte träffats med exploatör beslutade kommunstyrelsen den 21 oktober 2024 att tillsätta medel för att möjliggöra framdrift i projektet under år 2024.

Förvaltningen har med stöd av tillsatta medel för 2024 bedrivit projektarbete avseende markanvisningsavtal, planuppdrag och projektuppdrag. Planuppdrag beslutades på kommunstyrelsens sammanträde i januari 2025, projektuppdrag beslutades i mars 2025 och markanvisningsavtal beslutades i april 2025.

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 fortsätta om uppställd tidplan avseende detaljplanens antagande i juni 2026 ska uppnås.

I och med avsaknad av extern part för finansiering av projektarbete föreslås därför detta ske med avsatta medel avseende "KS finansiering detaljplaner markreserven" samt av "KS ofördelade medel" för budgetår 2025.

Behov av finansiering uppgående till totalt 2 450 000 kr bedöms föreligga under år 2025, varav 200 000 kr redan beslutats av kommunstyrelsen. Finansieringen avser intern arbetstid av kommunala resurser i projektarbetet, detaljplanearbete såsom utredningar till samrådet med mera.

När kommunen finansierar ett detaljplanearbete i ett exploateringsprojekt kan marken säljas 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 speglar i ett sådant upplägg vilken part som har bekostat detaljplanen och därigenom fått bära planrisken.

Enligt det sedan tidigare tecknade markanvisningsavtalet, som vid tjänsteskrivelsens upprättande är överklagat, ska dock exploatör ersätta kommunen för dessa kostnader kopplade till projektet. Om markanvisningsavtalet vinner laga kraft kan kommunen därefter teckna plankostnadsavtal och få de upparbetade kostnaderna betalda retroaktivt.

I och med situationen med markanvisningsavtalet vid tidpunkten för upprättande av tjänsteskrivelsen är det inte fastställt vilket av ovanstående alternativ som blir det slutgiltiga i projektet för livsmedelsbutik i södra Ar, del av Gredelby 1:3.

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 2 250 000 kronor av reserverade medel för "KS finansiering detaljplaner markreserven" samt av "KS ofördelade medel" för budgetår 2025 avsätts för detaljplaneskedet av projektet. I budgeten "KS finansiering detaljplaner markreserven" för år 2025 finns totalt 2 000 000 kr budgeterat varav 200 000 kr har använts innan detta beslut. Inom budgetposten "KS ofördelade medel" finns totalt 1 200 000 kr budgeterat varav 750 000 kr har använts innan detta beslut.

På längre sikt bedöms exploateringsprojektet leda till ett positivt tillskott i 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 2025 – innebär att kommunen står för utvecklings- och förädlingskostnader, 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. Bedömningen är att detta kommer att kosta cirka 2 450 000 kronor år 2025 varav 200 000 kr redan har beslutats, och att det är för ändamålet motiverat att använda resterande 2 250 000 kr av budgetmedel 2025 avseende "KS finansiering detaljplaner markreserven" samt av "KS ofördelade medel" där utrymme finns.

Underlag för beslut och beslutsexpediering

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande 2025-10-30

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. ☒