

Handläggare  
Antonio Ameijenda, chef för  
tillväxtkontoret

Tjänsteskrivelse  
2023-03-28

Diarienummer  
KS-2023/196

Kommunstyrelsen

## **Inventering av markreserven för försäljning av obebyggda villatomter som förutsätter beslut om detaljplan, utan utbyggnad av kommunal infrastruktur**

### **Förslag till beslut**

1. Kommunstyrelsen uppdrar till förvaltningen att inventera kommunens markinnehav utanför centrala Knivsta och Alsike, i syfte att identifiera möjligheter att erbjuda obebyggda fastigheter för bebyggelse av fristående enbostadshus till försäljning; fastigheter som förutsätter ändring eller antagande av detaljplan, utan utbyggnad av kommunal infrastruktur.
2. Efter genomförd inventering ska förvaltningen lämna förslag till kommunstyrelsen om detaljplaneuppdrag för att möjliggöra försäljning av tomter.

### **Sammanfattning av ärendet**

Genom försäljning av obebyggda villatomter kan kommunen erbjuda befintliga och nya knivstabor stora möjligheter att bestämma hur de vill bygga och utforma sitt boende i fristående enbostadshus.

För att begränsa tiden fram till möjlig försäljning av villatomter som förutsätter beslut om detaljplan, föreslås inventeringen fokusera på fastigheter som inte kräver utbyggnad av kommunal infrastruktur, såsom utbyggnad av kommunal gata.

### **Bakgrund**

Genom försäljning av obebyggda villatomter kan kommunen erbjuda befintliga och nya knivstabor stora möjligheter att bestämma hur de vill bygga och utforma sitt boende i fristående enbostadshus.

Förvaltningen föreslår en inventering av kommunens markinnehav, utanför centrala Knivsta och Alsike, i syfte att identifiera obebyggda villatomter, d.v.s. obebyggda fastigheter för bebyggelse av fristående enbostadshus, som kan erbjudas till försäljning till privatpersoner.

Bebyggelse av enbostadshus kan enligt plan- och bygglagen medges i viss omfattning utan krav på detaljplan, men om omfattningen bedöms utgöra s.k. sammanhållen bebyggelse krävs detaljplan. En inventering av kommunens markinnehav föreslås för att identifiera obebyggda villatomter som förutsätter beslut om ny eller ändrad detaljplan.

Bebyggelse inom detaljplan förutsätter ofta utbyggnad av infrastruktur. Om utbyggnad av kommunal gata eller kommunal vatten- och avloppsanläggning förutsätts, bör utbyggnaden vara färdigställd i nära anslutning till tiden för fastighetsförsäljning. Offentlig upphandling och utbyggnad av sådan infrastruktur innebär en betydande tidsutdräkt. För att begränsa tiden fram till möjlig försäljning föreslås att inventeringen ska omfatta villatomter som inte kräver utbyggnad av kommunal infrastruktur, vilket även innebär att någon investeringsplanering inte behövs hos kommunen eller va-huvudmannen.

Efter beslut om detaljplan behöver lantmäteriförrättning (avstyckning och eventuellt andra lantmäteriåtgärder) genomföras för att kunna fullborda fastighetsöverlåtelser. Kommunen står kostnaderna för detaljplan och lantmäteriförrättning.

Förvaltningen avser att erbjuda villatomterna till försäljning genom anbudsförfarande och att bedöma inkomna anbud utifrån på förhand bestämda reservationspriser. Anbudsförfarande och reservationspriser syftar till att säkra att fastigheterna överläts på marknadsmässiga villkor.

Efter genomförd inventering föreslås förvaltningen återkomma till kommunstyrelsen med förslag på detaljplaneuppdrag för att möjliggöra försäljning av villatomter med muntlig redovisning av tidig ekonomisk kalkyl.

### **Ekonomisk konsekvensanalys**

Försäljning genom anbudsförfarande förutsätter annonsering, vilket medför en kostnad. Förvaltningen har inte tagit ställning till om vissa mäklartjänster ska anlitas, men en sådan kostnad kan också tillkomma.

Totalt uppskattas kostnaderna för lantmäteriförrättning och anbudsförfarande till cirka 100 000 kr/fastighet.

Kostnader för ny eller ändrad detaljplan kan inte uppskattas annat än med mycket stor osäkerhet.

Med hänsyn till marknadsvärdet för obebyggda villatomter och tillämpning av reservationspriser bedöms att fastighetsförsäljningar kommer att ge ett betydande ekonomiskt överskott, inklusive beaktande av ingångsvärde för marken.

### **Barnkonsekvensanalys**

Barnkonsekvensanalys är gjord enligt checklista.

### **Underlag för beslut**

Tjänsteutlåtande 2023-03-28

### **Beslutet ska skickas till**

Akten

Mark- och exploateringschef

Antonio Ameijenda  
Tillväxtchef

## Barnchecklista inför beslut

### 1. Påverkar beslutet barn?

Ja Nej 

Enligt FN är alla under 18 år  
att betrakta som barn

*Förklara oavsett svar.*

Nybildade fastigheter för småhusbebyggelse medför inga konsekvenser för barn.

*Om, **ja fortsätt** med frågorna.*

### 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 övergripande flerårig plan/ flerårigt styrdokument

*Om ja, förklara på vilket sätt barn varit delaktiga i beslutet, vilka åsikter barnen lyft fram samt hur dessa åsikter beaktats i beslutet. Om nej, förklara varför barn inte tillfrågats.*