

Diarienummer: KS-2024/374

Handläggare: Josefin Redtzer, huvudprojektledare, och Andree Dage, projektledare detaljplan.

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Exploateringsprojekt Myrberget – föravtal, detaljplaneuppdrag och projektuppdrag

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen godkänner upprättat förslag till projektuppdrag för exploateringsprojekt Myrberget, Vrå 3:1 m.fl.
2. Kommunstyrelsen ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att inleda detaljplanearbete för Myrberget, Vrå 3:1 m.fl.
3. Kommunstyrelsen godkänner upprättat förslag till ramavtal för exploateringsprojekt Myrberget, Vrå 3:1 m.fl.

Sammanfattning av ärendet

I enlighet med exploateringsprocessen har under projektets initieringsskede fyra dokument arbetats fram. Det är planuppdrag, föravtal i form av ramavtal, projektuppdrag samt plankostnadsavtal. Med undantag från plankostnadsavtalet, som beslutas av planchef, tas samtliga dokument upp för beslut i kommunstyrelsen. Planuppdraget innebär att samhällsbyggnadskontoret ges uppdraget att i en detaljplaneprocess pröva markens lämplighet och ta fram ett förslag till detaljplan för området. Projektuppdraget fastställer projektets ramar genom att övergripande beskriva projektets bakgrund, syfte, mål, ekonomi, tidplan, risker, omfattning och kommunikationsstrategi. Ramavtalet reglerar, med hänsyn till tidigare upprättat finansieringsavtal, frågor som rör genomförandet av projektet.

Ärendets uppkomst och historik

Den 1 juni 2015 gav kommunstyrelsen positivt planbesked för Vrå 1:3 (§ 124). Ansökan gällde en blandning av olika bostadstyper. Detaljplanearbete påbörjades under sommaren 2020 och beslut om plankostnadsavtal togs i samhällsutvecklingsnämnden den 1 februari 2021 (§ 15). Beslutet togs för en så kallad byggherredriven detaljplaneprocess och en byggherredriven utökad medborgardialog. I planarbetet togs det fram ett planprogram som var ute på

programsamråd mellan den 5 maj och 9 juni 2021. Den 14 mars 2022 togs beslut i samhällsutvecklingsnämnden (§ 40) om att vilandeförklara detaljplanearbetet på grund av kapacitetsbrister i det allmänna avloppsreningsverket.

Kapaciteten har därefter setts över utifrån kommande exploateringsprojekt och detaljplaner och bedöms inte längre vara bristfällig. Den 25 mars 2024 beslutade kommunstyrelsen (§ 36) om prioritering av exploateringsprojekt och detaljplaner för år 2024 och detaljplanearbetet för Myrberget gavs hög prioritering (KS-2024/140). Detta innebär att beslut om vilandeförklaring av detaljplanearbetet för Myrberget inte längre är aktuellt (SUN-2022/46).

Myrberget drivs enligt kommunens exploateringsprocess. I enlighet med exploateringsprocessen har projektägaren fattat beslut om finansieringsavtal (KS-2024/292) och projektstart. Efter det har det under initieringsskedet arbetats fram fyra dokument. Det är planuppdrag, föravtal i form av ramavtal, projektuppdrag samt plankostnadsavtal. Med undantag från plankostnadsavtalet, som beslutas av planchef, tas samtliga dokument upp för beslut i kommunstyrelsen.

Projektuppdraget fastställer projektets ramar genom att övergripande beskriva projektets bakgrund, syfte, mål, ekonomi, tidplan, risker, omfattning och kommunikationsstrategi.

Beslut om planuppdrag medför att detaljplaneprocessen kommer att vara efter mer aktuell lagstiftning vilket bland annat ger konsekvensen att den kommer att tas fram som en digital detaljplan.

Ramavtalet reglerar, med hänsyn till tidigare upprättat finansieringsavtal, frågor som rör genomförandet av projektet, t.ex. ansvarsfördelning för utbyggnad och finansiering av anläggandet av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, samordning under genomförandet, medfinansiering av infrastruktur och samordning med andra projekt.

Rättslig utredning

Lagstöd

Plan- och bygglag (2010:900)

Interna styrdokument

Knivsta kommun översiktsplanen (2017)

Konsekvensbeskrivningar

Ekonomiska konsekvenser

Projektuppdraget, planuppdraget och ramavtalet i sig medför inga särskilda ekonomiska konsekvenser för kommunen. Projektuppdraget beskriver projektets totala nettobudget under projektfasen (initiering-detaljplan-genomförande-utvärdering) och exploateringsnettot, nedan summeras detta.

Projektet kan komma att medföra att kommunal mark detaljplaneläggs med byggrätter för ett LSS-boende vilket i så fall skulle generera en intäkt vid markförsäljning. Exploateringsnetto bedöms därför till 2,5 mnkr, vilket har beräknats

utifrån förväntat försäljningspris med avdrag för de omkostnader som kommunen har kopplat till marken inklusive risk på grund av osäkerheter så här tidigt i projektet. Omkostnaderna är t.ex. anskaffningsvärde och arbetstid.

Projektet kommer medföra att kommunen tar över mark som detaljplaneläggs som allmän plats t.ex. gata och natur. Detta medför att kommunen kommer att få ökade driftkostnader. Underlag till detaljerade kalkyler på driftsekonomiska konsekvenser kommer att tas fram under detaljplanefasen vid förhandling av genomförandeavtal när storlek på allmän plats fastställs.

I och med projektets uppförande av minst 100 bostäder i kommunen kommer skatteunderlaget öka vilket bidrar positivt till kommunens driftsekonomi efter projektslut.

Kommunens driftsekonomi kommer även på lång sikt att gynnas på grund av fastighetsavgift som genereras, dock först 15 år efter nybildade fastigheters tillskapande.

Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvensanalys är gjord enligt checklista.

Konsekvenser om beslutet inte tas

Om beslut om projektuppdrag, planuppdrag och ramavtal inte tas kommer inte projektet inklusive arbetet med detaljplanen för Myrberget, Vrå 3:1 med flera kunna inledas.

Samlad bedömning

Den samlade bedömningen är att beslut om projektuppdrag, planuppdrag och ramavtal tas för att återuppta arbetet med detaljplan för Myrberget, Vrå 3:1 med flera med en mer ändamålsenlig process.

Underlag för beslut och beslutsexpediering

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande (2024-10-17)

Projektuppdrag (2024-10-17)

Ramavtal (2024-10-17)

Beslutet skickas till

Akten

Mark- och exploateringschef

Plan- och geodatachef

Tillväxtchef

Samhällsbyggnadschef

Planbeställare (via plan- och geodataenheten)

Antonio Ameijenda, Tillväxtchef
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?

Besluten kan medföra en påverkan på barn eftersom det innebär en process som möjliggör för miljöer där barn vistas såsom bostäder, verksamheter och förskolor och så vidare. Hur projektet påverkar barn kommer att beaktas i den fortsatta processen.

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.