

Diarienummer: KS-2026/274

Handläggare: Susanne Forsvik, huvudprojektledare exploateringsprojekt Myrberget

## TJÄNSTEUTLÅTANDE

# Exploateringsprojekt Myrberget, Vrå 3:1 m.fl. - exploateringsavtal

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen ska ingå exploateringsavtal enligt förslaget daterat 2026-04-23.

### Sammanfattning av ärendet

Förslaget till exploateringsavtal för exploateringsprojekt Myrberget reglerar samverkan och skyldigheter för kommunen och exploatören för att möjliggöra utbyggnad av ca 200 nya bostäder och mark för verksamheter i Ar. Avtalet omfattar genomförande inklusive finansieringsreglering av allmänna anläggningar såsom gator, dagvattenhantering, lekplats och pulkabacke och övrig allmän plats. Det omfattar också medfinansieringsersättning samt byte/reglering av mark i Ar.

Exploatören åtar sig, med vissa undantag, att bekosta allmän plats i enlighet med detaljplanen. När anläggningarna är klara kommer drift och underhåll att övertas av kommunen.

Genomförandet av projektet bedöms bidra till positiv kommunal ekonomi i och med utveckling av verksamhetsmark, bidra till ökad bostadsförsörjning och ökat skatteunderlag genom inflyttning och befolkningstillväxt.

### Ärendets uppkomst och historik

I juni 2015 gav kommunstyrelsen positivt planbesked för Vrå 3:1 (KS-2015/190, §124) och gav därmed i uppdrag åt samhällsutvecklingsnämnden att utarbeta ett förslag till detaljplaneprogram för området Myrberget.

Ett detaljplaneprogram togs fram och beslut om samråd (KS-2021/359) togs och genomfördes mellan maj och juni 2021. Parallellt med planprogrammet genomfördes en utökad medborgardialog, dokumenterad i "Utökad medborgardialog för Myrberget" daterad i mars 2021.

I mars 2022 togs beslut (SUN-2022/46, §35) i samhällsutvecklingsnämnden om att vilandeförklara detaljplanearbetet på grund av kapacitetsbrist i det allmänna vatten- och avlopps nätet.

I slutet av 2023 presenterade fastighetsägaren tillika exploatören en projektidé för kommunen med dels bostäder i form av småhus, dels verksamhetsmark i delen närmast befintligt verksamhetsområde i Ar.

Den 25 mars 2024 beslutade kommunstyrelsen (KS-2024/140, §36) om prioritering av exploateringsprojekt för år 2024 och exploateringsprojekt Myrberget gavs tillsammans med andra projekt högsta prioritering.

Finansieringsavtal (KS-2024/292) tecknades i maj 2024 där parterna kommunen och exploatören enades om finansiering av exploateringsprojektets initieringsskede.

Ramavtal (KS-2024/374) tecknades i januari 2025 där parterna enades om genomförandefrågor som rör framtagande av detaljplanen.

I april 2025 godkände kommunstyrelsen (KS-2025/146, §78) samrådsförslaget och under maj till juni 2025 var detaljplanen ute på samråd.

I januari 2026 godkände kommunstyrelsen (KS-2025/668, §22) granskningsförslaget och under februari var detaljplanen ute på granskning.

I februari 2026 godkände kommunstyrelsen (KS-2026/23, §37) två tilläggsavtal till Ramavtalet gällande partsbyte till Myrberget Markutveckling AB och Projekteringsavtal där parterna enades om ansvar, kostnader och genomförande av projektering innan detaljplanen vunnit laga kraft. Dessa avtal tecknades i mars 2026.

Efter att planen varit ute på granskning har mindre justeringar av detaljplanen gjorts och granskningsutlåtande har tagits fram.

## Rättslig utredning

Regleringen avseende genomförandet av detaljplaner återfinns huvudsakligen i plan- och bygglagen (PBL, 2010:900) 6 kap. Särskilda bestämmelser om exploateringsavtal återfinns i PBL 6 kap. 39–42 §§, där det framgår vilka frågor som kan omfattas av exploateringsavtal. Enligt PBL får exploateringsavtal reglera åtagande för byggherre att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. Det framgår också att ett exploateringsavtal får omfatta medfinansieringsersättning. Härutöver ska byggherrens eller fastighetsägarens åtagande stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen.

Vidare måste kommunens agerande följa bestämmelserna i kommunallagen (2017:725). Det innebär bland annat att kommunen inte får gynna enskilda näringsidkare på ett otillbörligt sätt (likställighetsprincipen).

För de delar av exploateringsavtalet som kan innebära upphandling av byggentreprenader, tjänster eller varor gäller lagen om offentlig upphandling (2016:1145, LOU) och dessa åtgärder ska, om så krävs, konkurrensutsättas enligt gällande upphandlingsregler.

Därutöver innebär EU:s statsstödsregler (artikel 107 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt) att exploateringsavtal inte får medföra otillåtet statsstöd till exploatören.

Slutligen kan även övriga lagar, såsom miljöbalken eller fastighetsbildningslagen m.fl., aktualiseras om exploateringsavtalet berör frågor som omfattas av dessa regelverk.

### Lagstöd

Plan- och bygglagen (2010:900), 6 kap. 39–42 §§ – reglerar möjligheten för kommunen att ingå exploateringsavtal i samband med detaljplaneläggning.

Kommunallagen (2017:725), 2 kap. 1 § och 2 kap. 8 § – reglerar bl.a. kommunens krav på likställighet.

Lagen om offentlig upphandling (2016:1145, LOU) – tillämpas vid upphandling om exploateringsavtalet omfattar entreprenader, varor eller tjänster.

Fastighetsbildningslagen (1970:988) – reglerar förutsättningar för fastighetsreglering i samband med genomförandet av detaljplan.

Fördraget om Europeiska unionens funktionssätt, artikel 107–109 – reglerar statligt stöd och förbud mot otillåtet statsstöd till enskild näringsidkare.

### Interna styrdokument

I kommunens antagna riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal (KS-2022/176) anges att exploateringsavtalet ersätter ramavtalet, och exploateringsavtalet kan innehålla bland annat följande delar:

- avtalsområdets geografiska avgränsning
- marköverlåtelse och lantmäteriatgärder
- finansiering av allmänna anläggningar och övriga kostnadsåtaganden,
- säkerhet för exploatörens åtaganden,
- parternas åtaganden, inklusive kostnads- och ansvarsfördelning,
- medfinansieringsersättning

### Konsekvensbeskrivningar

#### Ekonomiska konsekvenser

**Kapital- och investeringsutgifter:** Projektet innebär kommunal investering i allmän platsmark, som till allra största del är finansierad av exploatören. Värdet av den allmänna platsmarken medför en anläggningstillgång hos kommunen som påverkar exploateringsverksamhetens resultat positivt. Investeringarna och värdet av den förädling av mark som tillskapats i projektet medför vidare kapitaltjänstkostnader som redovisas som särskild budgetpost i kommunens mål och budget.

**Kostnadsfördelning:** Exploateringsavtalet reglerar hur kostnader för anläggande och upprustning av allmän plats (såsom gator, grönområden, dagvattendammar, lekplats, pulkabacke) fördelas mellan exploatören och kommunen. Exploatören finansierade fullt ut de allmänna anläggningarna, med följande begränsningar:

- Parkutrustning tillhörande pulkabacke: fast ersättning om 0,3 mnkr
- Åtgärder för skog, park och natur: fast ersättning om 1,0 mnkr
- Lekpark inom parkområdet i detaljplanen: fast ersättning om 1,5 mnkr
- Gång- och cykelbana inklusive belysning mot Villebrådsgatan: 50 %
- Verksamhetsområde allmänna anläggningar: 50%
- Gemensam dagvattendamm: 12 %
- Dikningsföretag, dikesrensning och övriga kostnader: 50 %

Begränsningen i exploatörens kostnadsåtagande bedöms skälig och speglar exploatörens nytta, där kommunen och intilliggande fastighetsägare även erhåller nytta och av den anledningen bekostar del av totalinvesteringen.

**Kommunens drift och underhåll:** Efter färdigställande av de färdigställda allmänna anläggningarna övergår kostnaden för drift och underhåll av allmän plats såsom gator, lekplats, pulkabacke och ytor kring dagvattendammar till kommunen, vilket på sikt medför en ökad driftskostnad för kommunen.

**Skatteintäkter och fyllnadsgrad i skolor och förskolor:** Nya bostäder ger ökad inflyttning vilket leder till ökat skatteunderlag samt ökad fyllnadsgrad i skolor och förskolor.

**Möjliga framtida markförsäljningar:** Kommunen äger en mindre del mark inom Ar som i detaljplanen är utlagd som kvartermark, vilket kan försälas som verksamhetsmark efter lagakraftvunnen detaljplan.

**Säkerhet:** För att minska kommunens risk i projektet är utgångspunkten i exploateringsavtalet att exploatören, som säkerhet för sina ekonomiska åtaganden, har exploatören ställt ut moderbolagsborgen och kommunen har utöver det rätt att begära ytterligare säkerhet i form av bankgaranti.

#### Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvensanalys är gjord enligt checklista.

#### Övriga konsekvenser

**Ekologisk hållbarhet och miljö:** Dagvattendammar bidrar till en hållbar dagvattenhantering, minskar risken för översvämningar och kan även gynna biologisk mångfald inom området.

**Tillgänglighet och social hållbarhet:** Offentliga grönområden, lekplats och pulkabacke bidrar till gemenskap, ökad tillgänglighet och attraktiva boendemiljöer för alla åldrar.

**Stadsbyggnads- och planeringsaspekter:** Projektet bidrar till ökad bostadsförsörjning och bedöms möjliggöra inflyttning, men innebär också underlag för offentlig och kommersiell service.

**Följdbehov:** Nya bostäder fyller på i skolor, förskolor, genererar underlag för kollektivtrafik och annan samhällsservice.

### Konsekvenser om beslutet inte tas

Om förslag till exploateringsavtal inte godkänns uteblir exploatörens ekonomiska skyldigheter, vilket bland annat medför att detaljplanen inte kan antas och exploatörens medfinansieringsersättning uteblir. Antas inte detaljplanen kan inte de planerade bostäderna och verksamhetsmarken i Ar utvecklas, samt tillhörande lekplats, pulkabacke, dagvattendammar och gator, inte genomföras. Det innebär utebliven bostadsförsörjning, minskad inflyttning och tillväxt samt att viktiga allmänna funktioner och utemiljöer för barn och boende inte förverkligas. Kommunen går även miste om ökade skatteintäkter och minskat underlag för skolor.

### Samlad bedömning

Förvaltningens bedömning är att exploateringsavtalet är nödvändigt för att reglera ansvarsfördelning och finansiering mellan kommunen och exploatören för utbyggnad av allmän platsmark, och andra åtgärder som är nödvändiga för planens genomförande, samt medfinansieringsersättning. Förvaltningen anser att avtalet tydligt säkerställer att allmänna intressen beaktas, att kostnadsansvaret för utbyggnad till allra största del vilar på exploatören samt att nödvändiga säkerheter har säkerställts.

Förvaltningens samlade bedömning är att förslag till exploateringsavtal är i linje med gällande rätt och kommunens riktlinjer, och överlag är positivt för kommunens utveckling. Av den anledningen föreslås att förslag till exploateringsavtal för exploateringsprojekt Myrberget godkänns.

### Underlag för beslut och beslutsexpediering

#### Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande 2026-04-20

Förslag till exploateringsavtal 2026-04-23

#### Beslutet skickas till

Akten

Samhällsbyggnadschef

Mark- och exploateringschef

Plan- och geodatachef

Handläggare

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?

Det aktuella området består av skogsområden som både används av barn idag och är värdefulla för barn. Exploateringsavtalet möjliggör barns tillgång till natur, pulkabacke, lekplats och trygga utemiljöer. Planerad lekplats och pulkabacke innebär goda möjligheter till fysisk aktivitet, lek och social samvaro vilket är gynnsamt för barns hälsa och utveckling.

### 3. Beskriv eventuella intressekonflikter.

**Trafiksäkerhet:** Vid utformning och projektering av gator krävs att barnperspektivet särskilt beaktas gällande trafiksäkerhet, gång- och cykelvägar samt närhet till grönytor och lek. Projektering för området har påbörjats.

### 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.