

Diarienummer: KS-2026/446

Handläggare: Susanne Forsvik, projektledare exploatering

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Exploateringsprojekt, Vårsången Särsta 3:398 – Ramavtal

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen ska ingå ramavtal enligt förslag daterat 2026-06-30.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet behandlar ramavtal för planerad bebyggelse på fastigheten Särsta 3:398 i Knivsta, där kommunen och en privat aktör tillsammans avser utveckla området med bebyggelse med utpräglad trädgårdsstadskaraktär. Platsen har historiskt använts för vård och skola, men används nu i mindre omfattning och är i behov av utveckling.

Syftet med ramavtalet är att ha en gemensam utgångspunkt och spelplan för en effektiv och tydlig exploateringsprocess. För att klargöra kommunens och fastighetsägarens övergripande intentioner, ansvar och kostnader under detaljplaneskedet föreslås att kommunstyrelsen ingår ramavtal med fastighetsägaren, vilket möjliggör ett kommande detaljplanearbete. Exploatören åtar sig att finansiera kommunens arbete inom ramen för exploateringsprojektet.

Ärendets uppkomst och historik

Knivsta kommun, med sitt strategiska läge mitt emellan Stockholm och Uppsala, har som utgångspunkt att samhällsbyggande inom kommunen, såväl gaturum som bebyggelse, ska genomsyras av trädgårdsstadens principer. Bolaget å sin sida har genomfört flera byggnationer inom kommunen och har i andra genomförda projekt anammat trädgårdsstadskonceptet, och har i dagsläget en tydlig sådan inriktning vid utveckling av mark och bebyggelse.

Fastigheten Särsta 3:398 är belägen i södra utkanten av Knivsta tätort, strax öster om stambanan på gränsen till jordbruksmark i söder. Läget är centralt med under en kilometer till Knivsta station och än mindre till CIK (Centrum för Idrott och Kultur).

Fastigheten är idag bebyggd med dels äldre kulturbyggnad (Epidemisjukstugan) från 1920-talet, samt tidigare enplans vårdbyggnad (Knivstahemmet) från 60-talet, vilket på 2000-talet omvandlades till skola (Segerstaskolan). Skolan är idag nedlagd och bebyggelsen används idag i begränsad omfattning som hyresbostäder och HVB-hem.

Fastigheten förvärvades år 2020 av privat bolag tillika kommunens avtalspart i ramavtalet.

Kommunen och fastighetsägaren har gemensamt identifierat och initierat framtagandet av en projektidé för exploateringsprojekt Vårsången. Projektidén syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse med utpräglad trädgårdsstadskaraktär utifrån kommunens styrdokument för samhällsbyggande.

Projektidén har beretts och konkretiserats i exploateringsprojektets initieringsskede genom parallellt framtagande av ramavtal och planuppdrag. I enlighet med kommunens exploateringsprocess ska även ett projektdirektiv (tidigare projektuppdrag) tas fram, vilket planeras att beslutas under hösten 2026. I projektdirektivet kommer bland annat exploateringsprojektets mål ytterligare att specificeras.

Finansieringsavtal (KS-2026/363) tecknades av parterna i maj 2026 där parterna enades om finansiering av exploateringsprojektets initieringsskede. Ramavtalet ersätter till fullo finansieringsavtalet.

Ett planuppdrag har tagits fram för att starta ett detaljplanearbete som är planerat att starta under hösten 2026. I samband med beslut om planuppdrag ska ett ramavtal tecknas. Ramavtalet finansierar arbetet med exploateringsprojektet fram till att ett exploateringsavtal tar vid.

Rättslig utredning

Lagstöd

I enlighet med 6 kap. 40 § plan- och bygglagen (PBL, 2010:900) får kommunen ingå exploateringsavtal som reglerar åtaganden som är nödvändiga för genomförandet av en detaljplan. Lagstiftningen reglerar exploateringsavtalens innehåll, men ställer inga formkrav på hur avtalen ska struktureras.

Mot bakgrund av den allmänna avtalsfriheten enligt avtalslagen (1915:218) kan exploateringsavtal därför föregås av ramavtal med kompletterande tilläggsavtal, där åtaganden preciseras successivt i takt med detaljplanearbetet och genomförandet av detaljplanen.

Interna styrdokument

I kommunens antagna riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal (KS-2022/176) anges att ramavtal ska säkra förutsättningarna för markexploatering och lägga fast ramarna för bland annat:

- finansiering av allmänna anläggningar och övriga exploatörsåtaganden
- säkerhet för exploatörens åtaganden
- parternas åtaganden, inklusive kostnads- och ansvarsfördelning

Konsekvensbeskrivningar

Ekonomiska konsekvenser

Kommunens kostnader och ansvar

Ramavtalet innebär inga ekonomiska åtaganden för kommunen i detta skede. Kommunens kostnader ska enligt ramavtalet finansieras av exploatören.

Exploatörens kostnadsansvar

Exploatören bekostar erforderliga underlag, värderingar och övriga kostnader kopplade till detaljplanens framtagande inom ramen för exploateringsprojektet. Detta skapar en tydlig kostnadsfördelning mellan parterna och minimerar kommunens ekonomiska risk i planprocessen.

Effektivitet och resursanvändning

Ramavtalet bedöms bidra till effektivare planprocess genom tidig samordning av utredningsbehov och genomförandefrågor, vilket kan minska risken för fördröjningar och omtag i senare skeden.

Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvensanalys är gjord enligt checklista.

Konsekvenser om beslutet inte tas

Fördröjd eller osäker planprocess

Om ramavtalet inte ingås saknas en tydlig reglering av ansvar och kostnadsfördelning mellan kommunen och exploatören i detaljplaneplanskedet. Detta kan leda till ökad osäkerhet i planprocessen och risk för fördröjningar.

Utebliven kostnadstäckning för kommunen

Om ramavtalet inte ingås uteblir finansiering av kommunens (dock ej planmyndighetens) nedlagda arbetstid i projektet, vilket medför att skattemedel behöver tillföras för att bedriva utveckling av den privata marken.

Ekonomisk och administrativ osäkerhet

Utan avtal kan det uppstå oklarheter kring finansiering av utredningar och planunderlag, vilket kan innebära att kommunen i högre grad behöver hantera frågor om kostnadsansvar löpande under processen.

Försämrad samordning och effektivitet

Avsaknad av ramavtal kan försvåra tidig samordning av tekniska och genomförandemässiga frågor, vilket kan öka risken för omtag i planarbetet och en mindre effektiv planprocess.

Samlad bedömning

Ramavtalet utgör en viktig grund för samhällsbyggande genom exploatering och detaljplaneläggning inom Knivsta kommun. Förvaltningens bedömning är att ramavtalet tydliggör och säkerställer effektivitet i detaljplaneprocessen och säkerställer finansiering av kommunens kommande tid och resurser i projektet.

Den samlade bedömningen är att förslag till ramavtal ska godkännas för att möjliggöra exploateringsprojektets framdrift och fortsatt utveckling av ett tryggt, trivsamt och grönt Knivsta som trädgårdsstad.

Underlag för beslut och beslutsexpediering

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande 2026-08-04

Ramavtal 2026-06-30 inklusive bilaga 1-3

Beslutet skickas till

Akten

Samhällsbyggnadschef

Mark- och exploateringschef

Handläggare

Jenny Rydåker
Samhällsbyggnadschef

Barnchecklista inför beslut

Alla under 18 år är att betrakta som barn.

1. Påverkar beslutet barn?

Ja ☐ Nej ☒

Påverkan på barn

Ramavtalet i sig medför inga direkta konsekvenser för barn och unga, då det endast reglerar ansvar och kostnadsfördelning i ett tidigt planskede. Eventuella konsekvenser för barn prövas inom ramen för den kommande detaljplanen.

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. ☒