

Diarienummer: KS-2026/275

Handläggare: Susanne Forsvik, projektledare mark och exploatering

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Exploateringsprojekt Träfallet, Vrå 1:3 m.fl. – Exploateringsavtal

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen ska ingå exploateringsavtal enligt förslag daterat 2026-06-29.
2. Kommunstyrelsen ska ingå överlåtelseavtal daterat 2026-06-25 avseende del av Knivsta Vrå 1:830 enligt exploateringsavtalets bilaga 6.1.
3. Kommunstyrelsen ska ingå överlåtelseavtal daterat 2026-06-25 avseende del av Knivsta Vrå 1:137 enligt exploateringsavtalets bilaga 6.2.

Sammanfattning av ärendet

Förslaget till exploateringsavtal för exploateringsprojekt Träfallet reglerar samverkan och skyldigheter för kommunen och exploatören för att möjliggöra utbyggnad av ca 86 nya bostäder i Alsike. Parter i avtalet är kommunen och exploatören, där exploatören har ett samverkansavtal med den privata fastighetsägaren.

Exploateringsavtalet omfattar reglering av projektets genomförandeskede inklusive finansiering av allmänna anläggningar såsom gator, dagvattenanläggningar, lekplats och övrig allmän plats. Det omfattar också medfinansieringsersättning samt medför ingående av två överlåtelseavtal med fastighetsägaren.

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

Fastighetsägaren och kommunen tecknar två överlåtelseavtal för mark. Ett där allmän plats överläts till kommunen och ett där kvartersmark regleras till den privata fastighetsägaren.

Genomförandet av projektet bedöms bidra till positiv samhällsutveckling i och med ökad bostadsförsörjning och ökat skatteunderlag genom inflyttning och befolkningstillväxt.

Ärendets uppkomst och historik

Positivt planbesked för fastigheten Vrå 1:3 gavs 2014-01-18. Detaljplanearbetet påbörjades i januari 2019.

I december 2020 togs beslut i samhällsutvecklingsnämnden (SUN-2020/520 §129) om samråd, vilket hölls i januari/februari 2021.

I januari 2022 togs beslut i samhällsutvecklingsnämnden (SUN-2021/503 § 17) om att vilandeförklara detaljplanearbetet på grund av kapacitetsbrist i det allmänna vatten- och avloppsnätet.

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

I maj 2024 beslutade samhällsutvecklingsnämnden (KS-2024/145 § 34) att upphäva vilandeförklaringen och återuppta arbetet. Träfallet drivs sedan detaljplanearbetet återupptogs enligt kommunens exploateringsprocess.

I januari 2025 tecknades plankostnadsavtal (SUN-2025/59) och finansieringsavtal.

I oktober 2025 beslutade kommunstyrelsen (KS-2025/506 §167) om projektuppdrag i enlighet med exploateringsprocessen.

I januari 2026 godkände kommunstyrelsen (KS-2025/668 §21) granskningsförslaget och under februari var detaljplanen ute på granskning.

Kommunens avtalspart i detta exploateringsavtal är Eksjöhus AB. Denne har 2025-10-16 i sin tur tecknat ett samarbetsavtal med ägarna till fastigheten Vrå 1:3.

Fastigheten Vrå 1:3 har genom lantmäteriförrättning under mars 2026 styckats av och den nya fastigheten Vrå 1:830 har därigenom bildats.

Som en väsentlig del av den samlade regleringen och som en förutsättning för detaljplanens och exploateringsavtalets genomförande, tecknas två överlåtelseavtal med fastighetsägaren för Vrå 1:830. Den ena avser överlåtelse av allmän plats och det sker vederlagsfritt, enligt gällande praxis, till kommunen. Den andra överlåtelsen avser kvartersmark som säljs till fastighetsägaren för Vrå 1:830. Detta för att skapa ändamålsenliga tomter. Priset är 1 200 000 baserat på en framtagna värdering med avdrag för exploateringskostnader och risk.

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.

Slutligen berörs även övriga lagar inom rättsområdet, såsom miljöbalken eller fastighetsbildningslagen m.fl., då 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 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

I kommunens reglemente för kommunstyrelsen och nämnderna 16 § framgår det att kommunstyrelsen är ansvarig för kommunens exploateringsverksamhet såsom genomförandeavtal, vilket exploateringsavtal är en form av.

Enligt kommunens reglemente för kommunstyrelsen och nämnderna 7 § 1 st 4 p är köp, försäljning, byte och avtal om fastighetsreglering upp till 20 miljoner kronor delegerat till kommunstyrelsen. I vidare led är förvärv eller överlåtelse av fastighet eller fastighetsdel upp till 86 prisbasbelopp delegerat till kommunstyrelsens arbetsutskott, enligt kommunstyrelsens delegationsordning B.4.1.1. Även om beslutspunkt 2 och 3 enligt delegationsordningen kan tas i kommunstyrelsens arbetsutskott, bedöms det sammantaget lämpligt att hela ärendet med exploateringsavtal och marköverlåtelser beslutas av kommunstyrelsen som ett och samma ärende.

Konsekvensbeskrivningar

Ekonomiska konsekvenser

Kapital- och investeringsutgifter: Projektet innebär kommunal investering i allmän platsmark. Investeringen finansieras genom exploatören genom dels faktisk kostnad och genom dels fasta belopp för vissa i exploateringsavtalet namngivna åtgärder. 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, gc-väg m.m.) fördelas mellan exploatören och kommunen. Exploatören finansierade fullt ut de allmänna anläggningarna, med följande begränsningar:

- Åtgärder för skog, park och natur: fast indexerad ersättning om 1,2 mnkr
- Lekpark inom parkområdet i detaljplanen: fast indexerad ersättning om 1,5 mnkr
- Gång- och cykelbana inklusive belysning mot Villebrådsgratan inom Myrbergets planområde: 50 %
- Gemensam dagvattendamm: 29 %
- Dikningsföretag, dikesrensning och övriga kostnader: 50 %
- Åtgärder vid Brunnbyvägen: fast indexerad ersättning om 160 000 kr

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, separat gång och cykelväg 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.

Markförsäljning: Förslag till överlåtelseavtal är framtaget som bilaga till exploateringsavtalet, del av Vrå 1:137 överläts till fastighetsägaren av Vrå 1:830 efter lagakraftvunnen detaljplan. I projektuppdraget anges ett försäljningsnetto om 1 mnkr vilket kommer att uppnås i försäljningen.

Säkerhet: För att minimera kommunens risk i projektet har exploatören, som säkerhet för sina ekonomiska åtaganden, ställt ut moderbolagsborgen och kommunen har utöver det rätt att begära ytterligare säkerhet i form av panträtt i två tomter.

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 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.

Åtgärder under byggskedet: Byggskedet medför en tillfällig ökning av byggtrafiken. För att begränsa påverkan längs Grängsgatan ska byggtrafik i huvudsak ledas via Brunnbyvägen och Myrberget. För hela området planeras trafiksäkerhetshöjande åtgärder, såsom skyltning och andra tillfälliga trafikåtgärder. Dessa ska vidtas för att säkerställa en trygg trafikmiljö under byggtiden.

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 byggas, samt tillhörande lekplats, 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 i huvudsak vilar på exploatören samt att nödvändiga säkerheter har säkerställts. De överlåtelseavtal som tecknas i samband med exploateringsavtalet utgör en förutsättning för affärsuppgörelsens genomförande.

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

1. Tjänsteutlåtande 2026-08-04
2. Förslag till exploateringsavtal 2026-06-29 inklusive bilaga 1-17.
3. Förslag till överlåtelseavtal avseende del av Knivsta Vrå 1:830 (allmän plats) 2026-06-25, bilaga 6.1 i förslag till exploateringsavtal daterat 2026-06-29.
4. Förslag till överlåtelseavtal avseende del av Knivsta Vrå 1:137 (kvartersmark) 2026-06-25, bilaga 6.2 i förslag till exploateringsavtal daterat 2026-06-29.

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, lekplats och trygga utemiljöer. Planerad lekplats och skogen i området liksom angränsade Myrbergets kommande pulkabacke innebär goda möjligheter till fysisk aktivitet, lek och social samvaro vilket är gynnsamt för barns hälsa och utveckling.

3. Beskriv eventuella intressekonflikter.

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

5. 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. ☒