

Diarienummer: KS-2026/443

Handläggare: Edvin Almgren, exploateringsingenjör

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Exploateringsprojekt Livsmedelsbutik södra Ar, del av Gredelby 1:3 – Marköverlåtelse- och genomförandeavtal

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen ingår marköverlåtelse- och genomförandeavtal daterat 2026-08-21, med Lidl Sverige KB avseende uppförande av livsmedelsbutik i södra Ar.

Sammanfattning av ärendet

Föreslaget marköverlåtelse- och genomförandeavtal ämnar reglera markförsäljning samt kostnadsfördelningen mellan kommunen och exploatören Lidl Sverige KB för genomförandet av detaljplanen livsmedelsbutik i södra Ar. Exploatören föreslås tillträda kvartersmarken i början av år 2028, och kommunen ansvarar för förberedande åtgärder samt utbyggnad av infart, gång- och cykelväg och dagvattendamm. Exploatören bekostar i huvudsak utbyggnaden av allmän plats, förutom gång- och cykelväg där kommunen står för hälften av kostnaden. Exploatören bekostar kompensationsåtgärder upp till 0,5 mnkr. Exploatören ställer ut säkerhet via moderbolagsborgen. Köpeskillingen föreslås bli 1 495 kr/kvm, totalt cirka 13 miljoner kronor.

Kommunstyrelsen föreslås ingå föreslaget marköverlåtelse- och genomförandeavtal med Lidl Sverige KB.

Ärendets uppkomst och historik

Den 25 mars 2024 beslutade kommunstyrelsen att exploateringsprojekt livsmedelsbutik södra Ar skulle prioriteras. Då finansieringsavtal inte träffats med exploatör beslutade kommunstyrelsen i oktober 2024 att tillsätta medel för att möjliggöra framdrift i projektet under året.

I januari 2025 beslutade kommunstyrelsen om planuppdrag och att finansiera projektets initieringsskede med 200 000 kr. Projektuppdrag beslutades i mars 2025 och markanvisningsavtal beslutades i april 2025. Markanvisningsavtalet överklagades 3 juni 2025 och vann laga kraft ett år senare. Till följd av det har inget

plankostnadsavtal kunnat tecknas och kommunstyrelsen har därför finansierat detaljplanearbetet genom tilldelade medel. För år 2025 beslutade kommunstyrelsen den 8 december 2025 att finansiera projektarbetet inklusive detaljplanekostnader med 2 250 000 kronor. Den 26 januari 2026 beslutade kommunstyrelsen att för år 2026 finansiera projektarbetet under detaljplaneskedet med 1 200 000 kronor.

Kommunstyrelsen beslutade den 3 oktober 2025 att ställa ut detaljplanen för samråd och i mars 2026 att ställa ut detaljplanen för granskning. Beslut om att anta detaljplanen behandlas av kommunfullmäktige den 27 augusti 2026.

För att detaljplanen ska kunna genomföras föreslås att ett marköverlåtelse- och genomförandeavtal tecknas mellan parterna. Föreslaget avtal ämnar reglera marköverlåtelsen och kostnadsfördelningen för åtaganden på allmän plats och kvartersmark. Enligt avtalet kommer exploatören att tillträda marken ("Exploateringsområdet") i början av år 2028, eller enligt överenskommelse. Före dess ska kommunen förbereda marken genom att avverka och utföra annan grovplanering, på exploatörens bekostnad.

I kommunens åtagande ingår, utöver ovanstående förberedelse av kvartersmarken, i huvudsak utbyggnad av infart till butiken, anläggande av gång- och cykelväg samt anläggande av dagvattendamm. Exploatören har genom avtalet åtagit sig att bekosta utbyggnaden av allmän plats, åsidosatt anläggande av gång- och cykelväg som kommunen bekostar till häften. Exploatören kommer ställa säkerhet för samtliga åtaganden enligt marköverlåtelse- och genomförandeavtalet genom moderbolagsborgen.

Överenskommen köpeskilling för exploateringstomten föreslås till 1495 kr/kvm, eller cirka 13 miljoner. Med avdrag för kostnaderna för att ta fram detaljplanen och bedriva exploateringsprojektet är bedömningen att projektnettot om 8 miljoner uppnås. Köpeskillingen baseras på parternas överenskomna markpris i ingånget markanvisningsavtal (1000 kr/kvm tomtareal) plus index, upparbetade kostnader för detaljplan, nedlagd arbetstid från mark- och exploateringsenheten samt ersättning för planrisk.

Genomförandet av övriga projektmål utifrån projektuppdraget bedöms kunna uppnås genom ingående av marköverlåtelse- och genomförandeavtal. Exploatören åtar sig genom avtalet att bygga en livsmedelsbutik enligt gestaltungsunderlag. Kommunen åtar sig att bygga en gång- och cykelväg. Som kompensationsåtgärder åtar sig kommunen på exploatörens bekostnad, upp till 500 000 kronor, att utföra åtgärder såsom att flytta blåsippor och uppföra fladdermusholkar. Mål om projektavslut Q4 2029 regleras genom krav på byggnadsskyldighet förenat med vite. Trygghetsfrågorna har beaktats genomgående i projektet och legat till grund för planering av genomförandet. Kommunen förbereder exploateringstomten och utför anläggningarna på allmän plats och har således full rådighet kring utformning av anläggningar ur trygghetssynpunkt.

Exploatören åtar sig vidare i avtalet att säkerställa utbyggnad av nya laddplatser, däribland genom åtagandet att iordningsställa minst två platser för snabbladdare.

Rättslig utredning

Lagstöd

Genom bestämmelser i kommunallag (2017:725) och fördraget om Europeiska unionens funktionssätt regleras förutsättningarna för försäljning av kommunal mark utifrån likställighetsprincipen och statsstödsregler.

Likställighetsprincipen och statsstödsregler föranleder behov av att objektivt värdera försäljningsobjekt. Kommunen beställde i december 2024 en värdering av exploateringstomten och denna värdering har legat till grund för överenskommen köpeskilling.

Plan- och bygglag (2010:900) innehåller grundläggande bestämmelser om detaljplaner och dess genomförande.

Jordabalk (1970:994) innehåller grundläggande bestämmelser angående överlåtelse av fast egendom. Bland annat innehåller jordabalken så kallade formkrav vilka uppfylls av föreslaget marköverlåtelse- och genomförandeavtal.

Fastighetsbildningslag (1970:988) anger de lagliga ramarna för hur fastighetsbildning sker. I föreslaget marköverlåtelse- och genomförandeavtal kommer parterna hos Lantmäteriet att ansöka om avstyckning av kvartersmarken i detaljplanen och avtalet är utformat utifrån de krav och villkor som fastighetsbildningslagen ställer upp.

Interna styrdokument

Arbetet bedrivs utifrån kommunens exploateringsprocess samt utifrån riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal beslutade av kommunfullmäktige, § 46, 27 april 2022.

Konsekvensbeskrivningar

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget innebär att kommunen försäljer mark för cirka 13,0 mnkr. Med avdrag för upparbetade kostnader för detaljplan och bedrivande av projektarbete är bedömningen att projektnettot om 8 miljoner uppnås med ovan angiven köpeskilling. Avtalet innebär således ett positivt tillskott i kommunens exploateringsnetto, förutsatt att detaljplan vinner laga kraft och kommunal mark kan överlåtas. Ett ökat driftanslag för ny infart, dagvattendamm och ny gång- och cykelväg erfordras. Investeringsbeslut för dessa anläggningar ska behandlas av samhällsutvecklingsnämnden efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Marköverlåtelse-och genomförandeavtalet innebär en kommunal markförsäljning på ca 13,0 mnkr motsvarande 1495 kr/kvm tomtareal. Kommunen får därmed betalt för den i markanvisningsavtalet angivna köpeskillingen (1000 kr/kvm plus index), kompensation för nedlagda kostnader under detaljplanefasen samt planrisk. Avtalet medför även ett närmast fullständigt finansieringsåtagande för exploatören för den allmänna platsen, med undantag för likadelning av kostnaden för den gång- och cykelväg som planeras mellan Ar-terminalen och planerad livsmedelsbutik. Utöver detta åtar sig exploatören att bekosta kommande lantmäteriförrättning samt att bekosta kompensationsåtgärder för 0,5 mnkr för att kompensera för ianspråktaga

naturvärden. Likadelningen av kostnaden för gång- och cykelvägen motiveras utifrån nytta för såväl exploatören som kommunen, uppfyllande av kommunens projektuppdag avseende tillgänglighet samt med exploatörens långtgående finansieringsåtagande i övrigt.

Avtalet medför härutöver att kommunen ansvarar för finansiering av eventuell marksanering på den allmänna platsen i egenskap av markägare. För kvartersmarken ("Exploateringsområdet") ansvarar exploatören såsom köpare av marken för eventuella saneringskostnader upp till ett tak på 1,0 mnkr. Risken för marksanering bedöms som mycket låg då ingen information historiskt eller under detaljplanearbetet har påvisat någon misstanke om markförorening.

Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvensanalys är gjord enligt checklista.

Samlad bedömning

Exploateringsprojektet medför bland annat nya arbetstillfällen, ökad livsmedelshandel och konkurrens inom kommunen, förenklar livspusslet för kommuninvånarna samt medför kommunal markförsäljning med begränsad och välavvägd risk för kommunen. Mot bakgrund av detta är förvaltningens samlade bedömning att det är motiverat att ingå föreslaget marköverlåtelse- och genomförandeavtal med Lidl Sverige KB.

Underlag för beslut och beslutsexpediering

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande 2026-08-21.

Förslag till marköverlåtelse- och genomförandeavtal, 2026-08-21, med 5 bilagor (bilaga 1-5).

Beslutet skickas till

Akten

Samhällsbyggnadschef

Ekonomichef

Mark- och exploateringschef

Plan- och geodatachef

Jenny Rydåker
Samhällsbyggnadschef

Barnchecklista inför beslut

Alla under 18 år är att betrakta som barn.

1. Påverkar beslutet barn?

Ja ☐

Nej ☒

Tecknande av marköverlåtelse- och genomförandeavtal påverkar inte barn.

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. ☒