

Diarienummer: KS-2025/306

Handläggare: Jessica Öhrn, planarkitekt

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Beslut om samråd för detaljplan för Tärnan, Särsta 3:232 med flera

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen går ut med detaljplaneförslag för Tärnan, Särsta 3:232 med flera på samråd.
2. Detaljplanen medför inte betydande miljöpåverkan.
3. Beslutet är omedelbart justerat.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplaneärendet syftar till att möjliggöra för småskalig bostadsbebyggelse i form av radhus. Planen avser även till att möjliggöra för omhändertagande av vatten från skyfall på allmän plats. Vidare är syftet att planlägga för park och gata och att säkerställa att befintlig parkering intill parken kan bibehållas med nuvarande utformning. Detaljplaneförslaget kommer nu att gå ut på samråd. Bedömningen är att detaljplaneförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

Ärendets uppkomst och historik

Under sommaren år 2022 genomförde kommunen en markanvisningstävling för exploateringsprojekt Tärnan, Särsta 3:232 m.fl. (projektet). Ett antal utvalda aktörer uppmanades då att inkomma med anbud och förslag på hur området skulle kunna utvecklas med bostäder. Efter en granskning av inkomna förslag utsåg kommunen Strand fastigheter AB till vinnare av tävlingen.

Genom kommunstyrelsens beslut den 25 mars 2024 i ärende Dnr KS-2024/140, KS § 36, om prioritering av exploateringsprojekt och detaljplaner tilldelades projektet prioritering 1, det vill säga högsta prioritering. Detta föranledde förvaltningen att ta fram och underteckna ett finansieringsavtal med Strand fastigheter AB. Avtalet medförde att bolaget åtog sig att bekosta framtagandet av projektuppdrag och markanvisningsavtal vilket var en förutsättning för att kunna fortsätta driva projektet framåt i enlighet med kommunens exploateringsprocess.

På kommunstyrelsens sammanträde den 9 december 2024 beslutade kommunstyrelsen att fastställa projekt- och planuppdrag samt godkänna förslaget till markanvisningsavtal (KS § 162). Markanvisningsavtalet signerades den 14 januari

2025 och ersatte det tidigare finansieringsavtalet. Fram till och med den 31 december 2026 ger markanvisningsavtalet bolaget ensamrätt att under villkoren i avtalet förhandla med kommunen om överlåtelse av det markområde som avses bebyggas inom ramen för projektet.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för småskalig bostadsbebyggelse i form av radhus. Planen syftar även till att möjliggöra för omhändertagande av vatten från skyfall på allmän plats. Tillkommande bostadsbebyggelse ska utformas i en skala och med en takutformning som harmoniserar med områdets nuvarande karaktär. Vidare är syftet att planlägga för park och gata och att säkerställa att befintlig parkering intill parken kan bibehållas med nuvarande utformning.

Planområdet är beläget i östra delen av Knivsta tätort och omfattar lekplatsen Tärnan med omgivande gatunät. Området är planlagt sedan tidigare. Gällande stadsplan reglerar dagens lekpark och tidigare förskolegård som byggnadskvarter; område för allmänt ändamål samt en mindre del som park eller plantering med tillhörande parkering. Nuvarande Svanvägen regleras som u-område och gång- och cykelväg.

Översiktsplan 2017 förespråkar förtätning i de centrala delarna av Knivsta tätort.

En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts i samband med framtagandet av detaljplaneförslaget. Det finns en viss påverkan på sociala värden i lekplatsen Tärnan. Bedömningen är dock att påverkan kan hanteras inom detaljplaneprocessen och kommande marköverlåtelse- och genomförandeavtal och att påverkan inte medför betydande miljöpåverkan.

Rättslig utredning

Lagstöd

Plan- och bygglagen (2010:900)

Interna styrdokument

Knivsta kommuns översiktsplan (2017)

Konsekvensbeskrivningar

Ekonomiska konsekvenser

Framtagande av detaljplanen bekostas genom plankostnadsavtal enligt gällande taxa vilket medför ersättning av alla kommunens kostnader relaterat till detaljplanearbetet. Genomförande av detaljplanen medför inte någon utökning av allmän plats och eventuella ökade driftskostnader bedöms därmed bli marginella. Den mark som föreslås planläggas som kvartersmark kommer att säljas och försäljningssnettet som uppskattas till ca 8 miljoner kronor bedöms tillfalla kommunen år 2026.

Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvensanalys är gjord enligt checklista.

Konsekvenser om beslutet inte tas

Om beslut om samråd inte tas kan en ny detaljplan inte upprättas för området och området där ny radhusbebyggelse samt park, gata och parkering föreslås kommer fortsatt att regleras som byggnadskvarter; område för allmänt ändamål samt en mindre del park eller plantering och gata eller torg. De delar av lekparken Tärnan, parkeringen och Svanvägen som idag är planstridiga kommer så förbli.

Samlad bedömning

Förvaltningens bedömning är att detaljplaneförslaget är lämpligt. Bedömningen grundar sig i det framtagna underlaget samt de olika avvägningarna som gjorts i framtagandet av detaljplaneförslaget.

Underlag för beslut och beslutsexpediering

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande 2025-06-05

Plankarta 2025-06-05

Planbeskrivning 2025-06-05

Beslutet skickas till

Akten

Mark- och exploateringschef

Plan- och geodatachef

Samhällsbyggnadschef

Planbeställare (via plan- och geodataenheten)

Jenny Rydåker
Samhällsbyggnadschef

Barnchecklista inför beslut

Alla under 18 år är att betrakta som barn.

1. Påverkar beslutet barn?

Ja ☒ Nej ☐

Inom planområdet finns en mötesplats för barn i form av en lekplats. Här finns programmerad utrustning som klätterställningar, balanslek, sandlåda och gungdjur, men också oprogrammerad lek i form av lekbuskage och stora öppna ytor.

2. Hur har barns bästa beaktats?

I arbetet att ta fram samrådsförslaget så har ambitionen varit att säkerställa lekplatsen Tärnans utbredning och värna dess lekvärden. I den tidiga dialogen som genomfördes med närboende i enkätform (jan-feb, 2025) ställdes frågor kring hur lekparken kan utvecklas för att tillföra parken högre lekvärden. En mindre utveckling av parken förväntas ske i samband med den kommande utbyggnaden av detaljplanen. Omfattningen regleras i kommande marköverlåtelse- och genomförandeavtal.

3. Beskriv eventuella intressekonflikter.

De skyfallsåtgärder som behöver anläggas i parken för att möjliggöra en utbyggnad av detaljplanen kan påverka lekparken både negativt och positivt beroende på hur de utformas. I kommande planprocess så ska utformningen av skyfallsåtgärd i lekparken utredas och fastställas. I kommande process ska också den insynsrisk som uppkommer mellan nytt bostadskvarter och parken hanteras.

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. ☒