

Diarienummer: KS-2025/720

Handläggare: Jessica Öhrn, planarkitekt

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Granskning av detaljplan för Tärnan, Särsta 3:232 med flera

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen godkänner förslaget till detaljplan för Tärnan, Särsta 3:232 med flera samt skickar ut detaljplanen på granskning.
2. Beslutet är omedelbart justerat.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplaneärendet syftar till att möjliggöra för småhusbebyggelse som ska utformas i en skala och med en bebyggelsestruktur som överensstämmer med områdets karaktär. Planen syftar även till att på allmän plats möjliggöra för omhändertagande av vatten från skyfall. Vidare är syftet att planlägga för park, parkering, område för teknisk försörjning s.k. E-område och gata.

Ärendets uppkomst och historik

Under sommaren år 2022 genomförde kommunen en markanvisningstävling för exploateringsprojekt Tärnan, Särsta 3:232 m.fl.. Kommunen utsåg Strand fastigheter AB till vinnare av tävlingen.

Kommunstyrelsen beslutade att prioritera upp detaljplanearbetet den 25 mars 2024 i ärende Dnr KS-2024/140, KS § 36. Strand fastigheter AB undertecknade finansieringsavtal med kommunen och vilket var en förutsättning för att kunna fortsätta driva projektet framåt i enlighet med kommunens exploateringsprocess.

Kommunstyrelsen beslutade den 9 december 2024 att fastställa projekt- och planuppdrag samt godkänna förslaget till markanvisningsavtal (KS § 162). Markanvisningsavtalet signerades den 14 januari 2025 och ersatte det tidigare finansieringsavtalet. Bolaget har fram till och med den 31 december 2026 enligt markanvisningsavtalet ensamrätt att förhandla med kommunen om överlåtelse av marken.

Kommunstyrelsen tog den 16 juni 2025 beslut om att gå ut med planförslaget på samråd samt att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan. Samrådet pågick mellan den 19 juni och 18 augusti 2025.

Planområdet är beläget i östra delen av Knivsta tätort och omfattar lekparken Tärnan med omgivande gatunät. Området är planlagt sedan tidigare som område för all-

mänt ändamål samt park eller plantering med tillhörande parkering och nuvarande Svanvägen som område för teknisk försörjning och gång- och cykelväg. Översiktsplan 2017 förespråkar förtätning i de centrala delarna av Knivsta tätort.

Efter samrådet har förslaget till detaljplan justerats för att möjliggöra en större flexibilitet i bebyggelseutformning. Utöver radhus medges även kedjehus, parhus och friliggande bostadshus.

Tillkommande bebyggelse ska anpassas till befintligt bebyggelsemönster, skala och täthet för att skapa en sammanhållen stadsbild. Högst tolv radhus eller åtta kedjehus alternativt tre parhus eller tre friliggande småhus får uppföras. Radhus och kedjehus får uppföras i två våningar, medan parhus och friliggande enbostadshus ska uppföras i en våning. Taken ska utformas som mansardtak eller flacka sadeltak. Mansardtak ger möjlighet till låg takfot och en klassisk gestaltning, medan de låga takvinklarna för sadeltak speglar områdets karaktär med flacka tak, vilket är typiskt för 1960-talsbebyggelsen i östra Särsta. Mark som inte får bebyggas i kvartersmarkens ytterkant reglerar bland annat avståndet till Tärnvägen i enlighet med befintligt bebyggelsemönster och säkerställer samtidigt möjligheten att ordna bilparkering på förgårdsmark mot Tärnvägen. Genom en bestämmelse om höjd på färdigt golv säkerställs att ny bebyggelse följer Tärnvägens lutning.

Detaljplaneförslaget säkerställer tillgång till lekparken Tärnan samt en tydlig avgränsning genom plantering av buskage mellan privat gård och allmän plats. Befintlig parkering intill Svanvägen behålls till största del men ersätt längst i norr av ett E-område.

Det finns vissa begränsningar för vad detaljplanen kan reglera och kommunen kommer därför komplettera detaljplanens regleringar med villkor i marköverlåtelse- och genomförandavtalet. Avtalet kan exempelvis innehålla villkor om när den tillkommande bebyggelsen ska vara färdigställd, att gestaltungsprogrammet ska efterlevas och vilka åtgärder som ska utföras på allmän plats. För att säkerställa avtalets efterlevnad finns det även vitesmöjlighet i de fall villkoren inte uppfylls. Avtalet klargör också fördelningen av kostnader och åtgärder mellan kommunen och exploitören. Eftersom avtalet är under förhandling mellan kommunen och exploitören går det inte att specificera dess exakta utformning i dagsläget, det slutgiltiga avtalet kommer att redovisas och tas upp för beslut i kommunstyrelsen i samband med detaljplanens antagande.

Rättslig utredning

Lagstöd

Regleringen av hur kommunen får anta detaljplaner finns i plan- och bygglagen (2010:900).

Interna styrdokument

Kommunfullmäktiges reglemente för kommunstyrelsen och nämnderna anger i vilken utsträckning detaljplaner och planarbete tillhör kommunfullmäktiges ansvarsområde.

Konsekvensbeskrivningar

Ekonomiska konsekvenser

Plankostnadsavtal reglerar kostnaden för framtagande av detaljplanen. Genomförande av detaljplanen medför inte någon utökning av allmän plats och driftskostnader ökar därmed inte. Kvartersmark i detaljplaneförslaget kommer att säljas och försäljningssnottet uppskattas till ca 8 miljoner kronor och tillfaller 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 småhusbebyggelse samt park, gata, e-område 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

Detaljplaneförslaget är lämpligt. Bedömningen grundar sig i det framtagna underlaget samt de olika avvägningarna som gjorts i framtagandet av detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan.

Underlag för beslut och beslutsexpediering

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande 2025-12-31

Planbeskrivning 2025-12-31

Plankarta 2025-11-20

Samrådsredogörelse 2025-11-20

Gestaltningssprogram 2025-12-08

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 lebuskage och stora öppna ytor.

2. Hur har barns bästa beaktats?

I arbetet att ta fram granskningsförslaget 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 genom att blommande buskar och träd planteras. 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. En förprojektering av översvämningytan med tillhörande diken har tagits fram. Denna redovisar att en ca 365 kvm stor nedsänkt gräsbeklädd yta med slät botten kan omhänderta vatten från skyfall. Översvämningytan bedöms inte påverka användningen av parken. Insyn mellan park och privat gård minimeras genom buskage på parkmark. En lekställning flyttas för att möjliggöra för buskage mellan gård och park.

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. ☒