



Projektuppdrag

Huvudprojekt Träfallet

Exploateringsprojekt

Beslutsdatum: 2025-10-20
Giltighetstid: Tills vidare
Dokumentansvarig:
Projektägare/samhällsbyggnadschef
Kontor: Samhällsbyggnadskontoret



Innehållsförteckning

1	Inledning	3
1.1	Bakgrund	3
1.2	Tidigare beslut och avtal m.m.	3
1.3	Karta över projektområdet	4
1.4	Relevanta styrdokument	4
1.5	Projektkategori	4
2	Syfte och mål	5
2.1	Syfte	5
2.2	Effektmål	5
2.3	Projektmål	5
3	Tid	5
4	Ekonomi	6
4.1	Projektnetto	6
4.2	Försäljningsnetto	6
4.3	Driftsekonomiska konsekvenser efter projektslut	6
4.4	Koncernekonomiska konsekvenser	7
5	Projektomfattning	7
6	Risk	7
7	Kommunikationsstrategi	7
7.1	Syfte och utgångspunkter	8
7.2	Ansvar för intern och extern kommunikation	8

1 Inledning

För ett effektivt och strukturerat arbete med Knivsta kommuns bebyggelseprojekt, kallade exploateringsprojekt, sker det i enlighet med en exploateringsprocess. Processen omfattar flera skeden, från första idé till detaljpanelläggning, utbyggnad och utvärdering.

Projektuppdraget är exploateringsprojektets högsta styrande dokument och gäller för samtliga delar av projektet. I projektuppdraget sätts projektets ramar i form av tid, ekonomi och mål. Projektuppdraget beslutas av kommunstyrelsen, ändring av projektuppdrag kräver nytt beslut av kommunstyrelsen.

1.1 Bakgrund

I januari 2014 gav kommunstyrelsen positivt planbesked för Vrå 1:3 gällande utveckling av bostadsbebyggelse. Arbetet med detaljplanen inleddes i januari 2019 med ett samråd under början av 2021. I januari 2022 fattades beslut av samhällsutvecklingsnämnden om att vilandeförklara detaljplanearbetet på grund av kapacitetsbrister i det allmänna avloppsreningsverket. Kapaciteten har därefter setts över utifrån kommande byggnationer och bedöms inte längre vara bristfällig, och VA-huvudmannen planerar och genomför ny avloppsanslutning för Knivsta till Käppalaverket. I mars 2024 beslutades om prioritering av exploateringsprojekt och detaljplaner där projektet Träfallet fick hög prioritering. I maj 2024 beslutade samhällsutvecklingsnämnden att upphäva vilandeförklaringen för detaljplan för Träfallet. Då projektet innebär att ny detaljplan ska tas fram och att genomförandeavtal skall tecknas bedrivs projektet från och med upphävande av vilandeförklaringen som ett exploateringsprojekt i enlighet med exploateringsprocessen.

1.2 Tidigare beslut och avtal m.m.

Nedan listas beslut och avtal som hitintills hanterats i enlighet med exploateringsprocessen.

Beslut om planbesked (SBK-2020-4) fattades i januari 2014.

Plankostnadsavtal (SBK 2019–000004) tecknades april 2019.

Förnyat plankostnadsavtal (SBK 2019–4) med tillhörande tilläggsavtal tecknades i januari 2025.

1.3 Karta över projektområdet



Figur 1. Projektets ungefärliga geografiska avgränsning, markerad med röd linje.

1.4 Relevanta styrdokument

Nedan listas relevanta styrdokument som berör projektet. Under projektets gång är det den vid aktuella tidpunkten gällande version av styrdokumentet som tillämpas.

- Mål och budget 2025
- VA-Policy 2025
- Avfallsföreskrifter 2024
- Översiktsplan 2017
- Grönstrukturplan Knivsta kommun 2016
- Trafikstrategi 2014–2025
- Parkeringsnorm 2013
- Gällande detaljplan – Detaljplan för Östra Brännkärr från 2002

1.5 Projektkategori

Projektet utgör ett exploateringsprojekt då det krävs ny detaljplan och det ska tas fram genomförandeavtal i projektet.

Projektet utgör ett sådant projekt som kommunstyrelsen enligt gällande reglemente ansvarar särskilt för, d.v.s. ett projekt som inbegriper detaljplan som inte kan delegeras av kommunfullmäktige som t.ex. detaljplaner av strategisk betydelse eller annars av större vikt m.m.

2 Syfte och mål

2.1 Syfte

Projektet syftar till att möjliggöra för trivsamma och trygga boendemiljöer med närhet till naturen samt värna om grönstrukturen. Detta för att eftersträva uppfyllnad av Kommunfullmäktiges inriktningsmål ”En sund stadsbyggnad för ett trivsamt, tryggt och grönt Knivsta...”.

2.2 Effektmål

- Människor bor och vistas här i en miljö som upplevs trivsam, attraktiv och trygg där naturen är nära och lättillgänglig för alla kommuninvånare.
- Byggnaderna har naturliga fasader med kulörer och tomter som knyter an till naturen och bidrar till ett arkitektoniskt mervärde för Alsike.
- Barn och ungdomar har lätt att inom rimligt avstånd ta sig till skolor och förskolor med gott kapacitetsutnyttjande.
- Platsen är en del av Alsike, som upplevs som en naturlig del mellan bostäderna i Ar och verksamheterna i Ar. Människorna i, till, från och genom området rör sig tryggt och säkert som gående, på cykel eller med bilburna trafikslag.

2.3 Projektmål

- Minst 70 inflyttade småhus under projekttiden.
- Projektets gestaltning säkerställs genom planbestämmelser samt framtagande av gestaltningsprogram. Projektet medför möjlighet för genomfart för bilburna trafikslag, gående och cyklister mot övriga Alsike.
- Projektet ska samordnas med projektet Myrberget.
- Regleringar i detaljplanen säkerställer grönstrukturplanens grundläggande intention samt bevarande av naturvärden och kommuninvånarnas närhet till naturen.
- Exploateringsavtalet reglerar tidplanen för utbyggnad av kvartersmark och allmän plats i etapper.

3 Tid

Nedan listas projektets tidplan för exploateringsprocessens beslutpunkter (BP).

BP5 – Ingående av plankostnadsavtal, tilläggsavtal och beslut om projektuppdrag:
2025 T1-T3

BP6 – Antagande av detaljplan, godkännande av genomförandeavtal, med mera:
2026 T3

BP7 – Färdigställd utbyggnad av allmän plats och kvartersmark: 2032*

BP8 – Projektavslut: 2033*

* Utbyggnaden av allmän plats och kvartersmark kommer ske i etapper och är beroende av marknadens efterfrågan vilket kan påverka tidpunkten för BP7 och BP8. Precisering av projektets utbyggnadstakt görs i genomförandeavtal/exploateringsavtal.

4 Ekonomi

Alla belopp är angivna i 2025 års penningvärde.

4.1 Projektnetto

Projektnettot innefattar projektets totala nettobudget under projektfasen (detaljplan-genomförande-utvärdering). Övergripande finansieras projektet genom plankostnadsavtal och exploateringsavtal.

Projektnettot innefattar bland annat:

- Detaljplan inkl. utredningar och förprojektering
- Utbyggnad av allmän plats inkl. exploateringsbidrag
- Försäljningsnetto

Projektnettot uppskattas till + 2 mnkr (inkl. risk)

Beräkningarna av projektnettot för detaljplaneprojektet och exploateringsprojektet utgår från direkta kostnader, dvs lönekostnader inklusive personalomkostnadspålägg för handläggningstiden som är hänförliga till projektet. Administrativa kostnader som lokalkostnader, teknisk utrustning, m.m. samt OH-kostnader är exkluderat i beräkningarna.

4.2 Försäljningsnetto

Kommunen äger mark inom exploateringsområdet. Projektet kan komma att medföra att kommunal mark detaljplanläggs med byggrätter för bostäder vilket i så fall bedöms generera ett försäljningsnetto som uppskattas till + 1,0 mnkr, vilket har beräknats utifrån förväntat försäljningspris med avdrag för de omkostnader och anskaffningsvärde som kommunen haft kopplat till marken.

4.3 Driftsekonomiska konsekvenser efter projektslut

Projektet kommer att medföra att kommunen tar över mark som detaljplanläggs som allmän plats t.ex. gata och natur. Detta medför att kommunen kommer att få ökade driftkostnader för nya anläggningar. Underlag till ekonomisk prognos för drifts- och underhållsskedet kommer att tas fram under detaljplanefasen.

Projektet kommer att medföra ökat antal invånare vilket ger upphov till ökat behov av barnomsorg samt skola inom kommundelen. Detta bedöms i nuläget gynna kommunen för att fylla de befintliga förskolor och skolor som finns i upptagningsområdet. Med fler invånare ökar också användningen av kommunala parker och vägar liksom idrotts- och fritidsanläggningar.

Då projektet syftar till byggnation av minst 70 bostäder i kommunen kommer skatteunderlaget öka vilket bidrar positivt till kommunens ekonomi.

4.4 Koncernekonomiska konsekvenser

Projektet kommer att generera ett behov av utbyggnad allmänna VA-anläggningar vilket på sikt utökar VA-kollektivet i och med nyanslutningar. Ekonomiskt är VA-huvudmannens verksamhet styrd av VA-taxa vilket innebär att projektets eventuella påverkan på VA-huvudmannens ekonomi regleras genom framtida justeringar av VA-taxa.

Finansiering av den allmänna VA-utbyggnaden regleras genom separat avtal mellan Knivstavatten och exploatör.

5 Projektomfattning

Projektet avgränsas ungefärligt geografisk i enlighet med Figur 1 i detta dokument. Detta med undantag från eventuella åtgärder som behöver göras utanför projektområdet för att möjliggöra åtgärderna inom projektområdet t.ex. dagvattenhantering, anslutning till den allmänna VA-anläggningen.

Projektet omfattar aktiviteterna enligt kommunens framtagna exploateringsprocess fram till och med projektavslut (BP8 enligt exploateringsprocessen).

Projektet ska pröva möjligheten för bostäder.

6 Risk

Nedan listats projektets risker övergripande.

- Risk för att samordning med intilliggande projekt kring t.ex. trafik och dagvatten påverkar projektets tidplan och ekonomi.
- Risk för att hanteringen av markavvattningsföretaget påverkar projektets tidplan till följd av förhandlingar med berörda markägare.
- Risk för att förändringar i marknadsläget förskjuter projektets tidplan på grund av bristande betalningsvilja hos bostadsköpare.

Risker hanteras löpande i projektet för att minimera sannolikhet och konsekvens.

7 Kommunikationsstrategi

Nedan anges övergripande syfte, utgångspunkter och ansvar för intern och extern kommunikation hänförlig till projektet.

7.1 Syfte och utgångspunkter

Kommunikation intern och externt i projektet syftar till att möjliggöra måluppfyllelse av kommunstyrelsens mål avseende ökad trygghet, delaktighet och tillit hos kommunens invånare. All projektkommunikation ska ske med

utgångspunkt i måluppfyllelse av nämnda kommunstyrelsemål, projektets behov samt uppställda mål.

Såväl extern som intern kommunikation ska göras med utgångspunkt i det mest kostnadseffektiva sättet för respektive kommunikationsinsats. Kommunikation ska ske främst digitalt via digitala kanaler men vid behov tryckt material.

7.2 Ansvar för intern och extern kommunikation

Övergripande ansvaret för projektets interna och externa kommunikation åligger huvudprojektledare. Det innebär att all projektkommunikation kanaliseras genom huvudprojektledare eller för kännedom till denne.

Inom ramen för exploateringsprojektet ansvarar respektive delprojektledare för den interna och externa kommunikationen härrörande till respektive delprojekt (detaljplan och utbyggnad av allmän plats).