



Projektuppdrag

Exploateringsprojekt Myrberget, Vrå 3:1
med flera

Rev. 1.0

Beslutsdatum: 2024-10-21
Giltighetstid: Tills vidare
Dokumentansvarig: Huvudprojektledare Josefin Redtzer
Kontor: Tillväxtkontoret

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
2	Syfte och mål	4
2.1	Syfte.....	4
2.2	Mål	5
2.3	Målprioritering	5
3	Tid	5
4	Ekonomi	6
4.1	Projektnetto	6
4.2	Exploateringsnetto.....	6
4.3	Driftsekonomiska konsekvenser efter projektslut.....	6
4.4	Koncernekonomiska konsekvenser	7
5	Projektomfattning.....	7
6	Risk.....	7
7	Kommunikation	8
7.1	Syfte och utgångspunkter.....	8
7.2	Ansvar för intern och extern kommunikation.....	8

1 Inledning

För att effektivisera och strukturera arbetet med Knivsta kommuns bebyggelseprojekt, kallade exploateringsprojekt, sker det i enlighet med en exploateringsprocess. Processen omfattar flera skeden, från första idé till detaljplanläggning, utbyggnad och utvärdering.

Projektuppdrag för Myrberget är det första projektuppdraget för exploateringsprojekt som beslutas av kommunstyrelsen och ett led i implementeringen av den beslutade exploateringsprocessen.

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 juni 2015 gav kommunstyrelsen positivt planbesked för Vrå 1:3, ansökan gällde en blandning av olika bostadstyper. Under 2021 fattas beslut om plankostnadsavtal och att det ska vara en byggherredriven detaljplaneprocess. Planarbetet inleds med att ta fram ett planprogram som är ute på programsamråd under våren 2021. I mars 2022 fattades beslut om att vilandeförklara detaljplanearbetet på grund av kapacitetsbrister i det allmänna avloppsreningsverket.

Kapaciteten har därefter setts över utifrån kommande exploateringsprojekt och detaljplaner och bedöms inte längre vara bristfällig. I mars 2024 beslutades om prioritering av exploateringsprojekt och detaljplaner för år 2024 och detaljplanearbetet för Myrberget gavs hög prioritering. Detta innebär att beslut om vilandeförklaring av detaljplanearbetet för Myrberget inte längre är aktuellt.

1.2 Tidigare beslut och avtal m.m.

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

- BP1 – Beslut om genomförande av idéberedning: 2023-12-08
- BP2 – Beslut att inkludera idén i projektportföljen: 2024-03-11
- BP3 – Beslut om uppstart av arbete att säkerställa finansiering av initieringsskede: 2024-03-06
- BP4 – Beslut om finansiering av initieringsskede (genom finansieringsavtal) samt projektstart: 2024-05-01

1.3 Karta över projektområdet



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

1.4 Relevanta styrdokument

Nedan listas relevanta styrdokument som berör projektet. Under projektets gång är det vid var tid gällande version av styrdokumentet som tillämpas.

- Mål och budget 2024
- Översiktsplan 2017
- Gällande detaljplaner – Detaljplan för Boängsåsen från 2005 och Detaljplan för Ar företagspark, norra delen från 2010
- Stadsbyggnadsprinciper med arkitekturpolicy
- Grönstrukturplan
- Parkeringsnorm 2013
- Näringslivsstrategi

2 Syfte och mål

2.1 Syfte

Projekt syftar till att möjliggöra för trivsamma och trygga boendemiljöer med närheten till naturen. Projektet syftar även till att möjliggöra för verksamheter att etablera sig i kommunen. Detta för att säkerställa Kommunfullmäktiges inriktningsmål ”En sund stadsbyggnad för ett trivsamt, tryggt och grönt Knivsta med ett välmående näringsliv”.

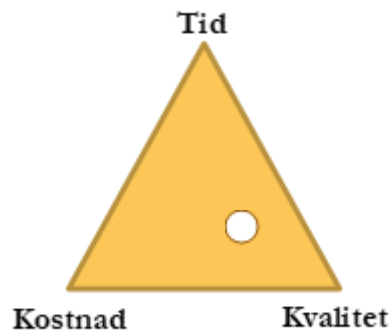
2.2 Mål

För att nå ovan beskrivna syfte ska projektet arbeta för uppfyllelse av följande mål vid projektavslut (BP8 enligt exploateringsprocessen):

- Minst 100 inflyttade småhus.
- Tillskapande av arbetsplatser.
- Tillskapande av bostäder enligt LSS, om mark inom projektområdet efter utredning bedöms lämplig.
- Vid projektslut ha uppnått exploateringsnetto om minst 2,5 mnkr genom exploatering och försäljning av kommunal mark inom projektområdet.
- Projektet utgör i möjligaste mån en naturlig och integrerad övergång mellan befintlig och kommande bebyggelse i Alsike och verksamhetsområdet i Ar.

2.3 Målprioritering

Projektriangeln nedan visar den prioritering som ska göras mellan tid, kostnad och kvalitet i projektet. I projektet prioriteras kvalitet framför kostnad och tid med hänsyn till kommunfullmäktiges antagna mål om sund stadsbyggnad.



Figur 2. Projektriangel.

3 Tid

Nedan listas projektets tidplan för exploateringsprocessens beslutspunkt (BP).

- BP5 – Ingående av ramavtal och plankostnadsavtal och beslut om projektuppdrag samt start av delprojekt detaljplan: 2024 T3
- BP6 – Antagande av detaljplan, godkännande av genomförandeavtal, med mera: 2026 T3
- BP7 – Färdigställd utbyggnad av allmän plats och kvartermark: 2032
- BP8 – Projektavslut med mera: 2033

4 Ekonomi

4.1 Projektnetto

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

Projektnettot innefattande bland annat:

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

Projektnettot uppskattas till 4 mnkr (inkl. risk).

4.2 Exploateringsnetto

Kommunen äger mark inom exploateringsområdet. Projektet kan komma att medföra att kommunal mark detaljplaneläggs med byggrätter för ett LSS-boende vilket i så fall skulle generera en intäkt vid markförsäljning med ett exploateringsnetto som uppskattas till 2,5 mnkr, vilket har beräknats utifrån förväntat försäljningspris med avdrag för de omkostnader som kommunen haft kopplat till marken. Om kommunens mark utvecklas för småhusbostäder bedöms exploateringsnettot bli högre.

4.3 Driftsekonomiska konsekvenser efter projektslut

Projektet kommer att medföra att kommunen tar över mark som detaljplaneläggs som allmän plats t.ex. gata och natur. Detta medför att kommunen kommer att få ökade driftkostnader för nya anläggningar och befintliga anläggningar som t.ex. idrotts- och fritidsanläggningar. Underlag till detaljerade kalkyler på drifts- och underhållsekonomiska konsekvenser kommer att tas fram under detaljplanefasen vid förhandling av genomförandeavtal.

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.

Om projektet medför uppförande av minst 100 bostäder i kommunen kommer skatteunderlaget öka vilket bidrar positivt till kommunens driftsekonomi efter projektslut.

4.4 Koncernekonomiska konsekvenser

Projektet kommer att generera ett behov av utbyggnad av VA-anläggningar. Ansvarsfördelning för utbyggnaden och finansiering av detta hanteras av exploitören och Knivstavatten, med undantag för byggrätter på kommunal mark.

Kommunen har behov av ett nytt LSS-boende cirka vart 6:e år. Placeringen sker företrädesvis på kommunal mark med närhet till service och kommunikationer. För att möta kommande behov bedöms det preliminärt lämpligt med ett LSS-boende inom projektet, vilket ska utredas.

5 Projektomfattning

Projektet avgränsas ungefärligt geografisk i enlighet med Figur 1 i detta dokument. Detta med undantag från eventuella åtgärder som behöver samordnas med intilliggande projekt t.ex. markavvattningsföretag, trafikanslutning till Brunnbyvägen och norrut.

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

Projektet ska pröva möjligheten för bostäder, verksamheter och LSS-boende.

6 Risk

Nedan listats projektets risker övergripande.

- Bristfällig samordning med intilliggande projekt.
- Kapacitetsbrist för VA på grund av att utbyggnad av ny överföringsledning till Käppala blir försenad kan påverka tidplan.
- Lokalisering av ny järnväg intill projektet kan påverka avgränsning och tidplan.
- Lokalisering av ny kraftledning intill projektet kan påverka avgränsning och tidplan.
- Hantering av markavvattningsföretag kan påverka tidplan.
- Eventuell hantering av markföreningar kan påverka tidplan, budget och utbyggnadsordning.
- Efterfrågan på bostäder och verksamheter kan påverka tidplan.

7 Kommunikation

Nedan anges övergripande syfte, utgångspunkter och ansvar för intern och extern kommunikation hänförlig till projektet. Detta är en obligatorisk del av projektuppdraget för att säkerställa kommunstyrelsens mål avseende ”...ökad trygghet, delaktighet och tillit hos kommunens invånare.”

7.1 Syfte och utgångspunkter

Kommunikation internt 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 kommunstyrelsens mål, 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

Det 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/genomförande).