



Projektuppdrag

Exploateringsprojekt Tärnan, Särsta 3:232
m.fl.

Beslutsdatum: 2024-12-09
Giltighetstid: Tillsvidare
Dokumentansvarig: Huvudprojektledare Isak Marquardt
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.....	5
2.1	Syfte.....	5
2.2	Mål	5
2.3	Målprioritering	5
3	Tid.....	6
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
5.1	Avgränsningar.....	7
6	Risk.....	7
7	Kommunikation	8
7.1	Syfte och utgångspunkter	8
7.2	Ansvar för intern och extern kommunikation	8

1 Inledning

Detta dokument är exploateringsprojektets högsta styrande dokument där exploateringsprojektets ramar i form av tid, ekonomi och mål är fastställda av kommunstyrelsen. Ändring av projektuppdrag kräver nytt beslut av kommunstyrelsen.

1.1 Bakgrund

Projektet omfattar ett markområde om ca 6000 kvm beläget i östra Särsta i Knivsta tätort. Det aktuella exploateringsområdet har en area på ca 3000 kvm och utgjordes av en förskola fram t.o.m. 2019. Området kan idag beskrivas som en oanvänd, inhägnad och mestadels hårdgjord yta. Den andra halvan som består av en park med tillhörande lekplats kommer att bevaras.

1.2 Tidigare beslut och avtal m.m.

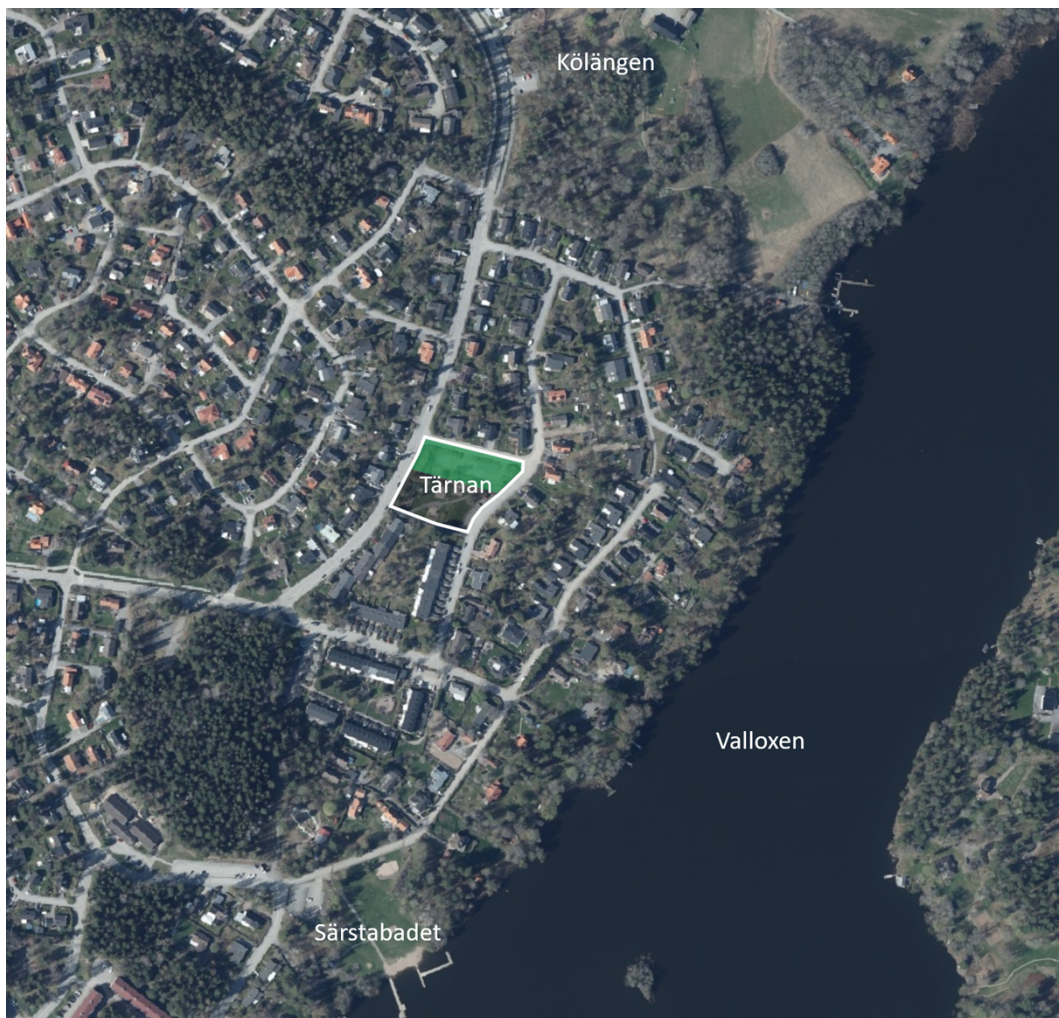
Sommaren 2022 genomfördes en markanvisningstävling där intressenter uppmanades att komma in med anbud och förslag på bebyggelse. Inkomna förslag granskades och utifrån ett antal bedömningskriterier som exempelvis genomförbarhet, samhällsbyggnadskvalitéer och pris per BTA utsågs Strand fastigheter AB till vinnare av tävlingen. Det vinnande förslaget innehöll 18 stycken radhus i varierande storlek.

På grund av det förändrade konjunkturläget blev projektet vilande en tid och under hösten 2023 inkluderades projektet i projektportföljen (BP2) och arbetet med att säkerställa finansiering av initieringsskedet (BP3) inleddes. I samband med detta uppdaterades projektets inriktning till att rikta in sig mot en mer klassisk gestaltning och att minska exploateringen till ca 12 stycken radhus.

Tidigare beslutspunkter:

- BP1 – Beslut om genomförande av idéberedning: 2022-07-12
- BP2 – Beslut att inkludera idén i projektportföljen: 2023-10-04
- BP3 – Beslut att inleda arbetet med att säkerställa finansiering av initieringsskede: 2023-10-04
- BP4 – Beslut/ingå avtal om finansiering av initieringsskede samt projektstart: 2024-04-23

1.3 Karta över projektområdet



Figur 1. Projektområdets ungefärliga geografiska avgränsning, markerat med vit linje. Den gröna delen av projektområdet definierar exploateringsområdets ungefärliga geografiska avgränsning.

1.4 Relevanta styrdokument

Nedan listas relevanta styrdokument som berör projektet:

- Mål och budget 2025
- Översiktsplan 2017
- Stadsplan för Sjöheden från år 1976
- Stadsbyggnadsprinciper med arkitekturpolicy
- Grönstrukturplan 2016
- Kulturmiljöprogram 2013
- Parkeringsnorm 2013

2 Syfte och mål

2.1 Syfte

Projektet syftar till att komplettera det befintliga villaområdet med fler bostäder i form av en klassiskt gestaltad småskalig trädgårdsstadsbebyggelse som värnar om den befintliga boendemiljön med närhet till park och lekplats. Den tillkommande bebyggelsen syftar till att förstärka upplevelsen om ett trivsamt, tryggt och grönt bostadsområde och samtidigt skapa mervärden för området genom att finansiera vissa mindre förbättringsåtgärder i den befintliga parken eller lekplatsen.

2.2 Mål

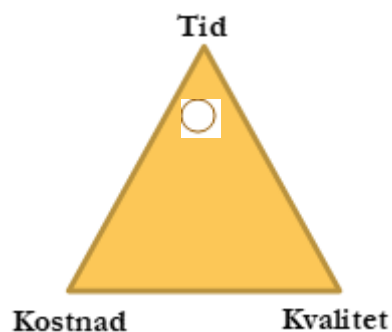
Målen avser vilka permanenta effekter som exploateringsprojektet har, d.v.s. vad blir de bestående konsekvenserna om projektet fullföljs.

För exploateringsprojektet Tärnan gäller följande mål:

- 12 stycken färdigställda- och minst 10 stycken inflyttade radhus i två våningsplan i exploateringsområdet senast år 2027.
- Projektet har genererat ett positivt exploateringsnetto om 8 mnkr senast år 2026.
- Att det inom exploateringsområdet senast år 2027 finns en klassiskt gestaltad småskalig trädgårdsstadsbebyggelse som skapar mervärden för omgivningen och att projektområdet upplevs som trivsamt, tryggt och grönt.
- Befintlig parks storlek ska bibehållas.

2.3 Målprioritering

Projekttriangeln nedan visar den prioritering som ska göras mellan tid, kostnad och kvalitet i projektet. I projektet prioriteras tid framför kostnad och kvalitet med hänsyn till att projektet har som målsättning att möjliggöra ett antagande av detaljplanen i juni 2026.



Figur 2. Projekttriangel.

3 Tid

Styrande beslutspunkter:

- BP5 – Beslut om planuppdrag, projektuppdrag och markanvisningsavtal: december 2024
- BP6 – Antagande av detaljplan samt godkännande av marköverlåtelse- och genomförandeavtal: maj 2026
- BP7 – Färdigställd utbyggnad av allmän plats och kvartersmark: 2027 T3
- BP8 – Projektavslut: 2028 T1

4 Ekonomi

4.1 Projektnetto

Projektnettot består av exploateringsprojektets sammanräknade nettonuvärde genom att summera bedömda framtida kostnader och intäkter för exploateringsprojektet som helhet under projekttiden, inklusive debitering av exploatören för kommunens arbete. Detta innefattar således en ekonomisk bedömning av initierings-, detaljplane-, genomförande- och utvärderingsskede, inklusive kostnader och intäkter för köp och försäljning av marken. Det bedömda projektnettot inkl. risk uppgår till 9 mnkr i 2024 års penningvärde.

4.2 Exploateringsnetto

Kommunen äger marken i exploateringsområdet. Exploateringsnetto består av kommunens intäkt för markförsäljning minus de omkostnader – exempelvis anskaffningskostnader, förädlingskostnader etc. – som kommunen haft för marken.

Det bedömda exploateringsnettot inkl. risk uppgår till 8 mnkr i 2024 års penningvärde.

4.3 Driftsekonomiska konsekvenser efter projektslut

Om allmän plats byggs ut eller rustas upp bedöms det bli i mycket begränsad omfattning och kommer därför att medföra en marginellt högre driftkostnad för kommunen.

Projektet bedöms initialt medföra ett ökat behov av skol- och förskoleplatser. De befintliga skol- och förskoleplatserna i centrala Knivsta bedöms ha tillräckligt med kapacitet för att kunna täcka det ökade behovet av platser som projektet medför och en utökning av antalet platser är inte nödvändig.

Skatteunderlaget bedöms öka med motsvarande 12 bostäder.

4.4 Koncernekonomiska konsekvenser

De bostäder som byggs kommer att anslutas till den allmänna VA-anläggningen vilket medför en marginellt ökad belastning på reningsverket som i sin tur bidrar till en något högre driftskostnad. Denna marginellt högre driftskostnad bedöms inte påverka kommunens VA-taxa.

5 Projektomfattning

I projektets omfattning ingår:

- Ta fram en ny detaljplan och utreda lämpligheten att förtäta området med radhusbebyggelse.
- Säkerställa att befintlig markanvändning av gata och park utgörs av allmän plats i ny detaljplan.
- Se över förutsättningarna att öka nuvarande upplevelsevärde i befintlig park t.ex. ökat aktivitetsutbud, prydnadsvärde och upplevd trygghet.
- Att genomföra en medborgardialog med närboende i syfte att ta del av synpunkter samt kommunicera projektets process och resultat.
- Förhandla fram marköverlåtelse- och genomförandeavtal.
- Säkra exploateringsprojektets genomförbarhet
- Följa upp och säkerställa att projektet genomförs i enlighet med marköverlåtelse- och genomförandeavtal.
- Utvärdera projektet och dra lärdomar av bra och mindre bra erfarenheter.

5.1 Avgränsningar

I projektet ingår inte:

- Att planlägga skola, verksamhet och centrum.
- Att utöka exploateringsområdet och inkludera befintliga bostadsfastigheter.
- Ombyggnad av befintlig gata utöver anpassningsåtgärder till exploateringsområdet.
- Befintliga parkeringar öster om lekparken Tärnan.

6 Risk

Sannolikheten att någon av riskerna nedan faller ut bedöms som låg under förutsättning att projektet aktivt följer upp och beaktar dessa risker under detaljplane- och genomförandeskedet.

Risk för...	Riskbeskrivning
Dagvatten <i>Tids- och kostnadsrisk</i>	Delar av exploateringsområdet ligger i en svacka jämfört med stora delar av den intilliggande marken.
Faktisk VA-kostnad <i>Kostnadsrisk</i>	Osäkerheter i tillämpningen av gällande VA-taxa kan medföra stora merkostnader beroende på dess tillämpning.
Ekonomi <i>Kostnadsrisk</i>	Ökade finansierings- och byggkostnader kan var för sig påverka projektets ekonomi och genomförbarhet.
Föreningar <i>Kostnadsrisk</i>	Risken bedöms som låg men inga markundersökningar har utförts.
Sättningar/skador på Kölängsvägen <i>Tids- och kostnadsrisk</i>	Vägen ligger 3 m högre än marken som ska exploateras och det finns därmed risk för att vägen skadas om inte erforderliga åtgärder vidtas inom exploateringsområdet.
Lägre exploateringsgrad <i>Minskade intäkter eller utebliven exploatering</i>	Om antalet byggrätter blir färre än vad som antas vara möjligt kommer projektet att generera lägre intäkter eller inte kunna genomföras.
Resurssättning <i>Tidsrisk</i>	Projektets resursbehov behöver tillgodoses för att projektet ska kunna nå fastställda mål.

7 Kommunikation

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

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).