

Diarienummer: KS-2024/328

Handläggare: Isak Marquardt och Sara Volgsten, exploateringsingenjör och planarkitekt

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Exploateringsprojekt Tärnan, Särsta 3:232 med flera – projektuppdrag, planuppdrag och markanvisningsavtal

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen godkänner upprättat förslag till projektuppdrag för exploateringsprojekt Tärnan, Särsta 3:232 m.fl.
2. Kommunstyrelsen ger förvaltningen i uppdrag att starta detaljplanearbete för exploateringsprojekt Tärnan, Särsta 3:232 m.fl.
3. Kommunstyrelsen godkänner upprättat förslag till markanvisningsavtal för exploateringsprojekt Tärnan, Särsta 3:232 m.fl.

Sammanfattning av ärendet

Syftet med exploateringsprojekt Tärnan, Särsta 3:232 m.fl. är att tillföra en småskalig bostadsbebyggelse till den befintliga småhusbebyggelsen i östra Särsta. Kommunen genomförde en markanvisningstävling under sommaren 2022 och kommunstyrelsen har givit detta bland andra projekt högsta prioritering i beslut om prioritering av exploateringsprojekt för år 2024.

Utifrån kommunens exploateringsprocess har förvaltningen arbetat fram förslag till projektuppdrag, markanvisningsavtal och planuppdrag. Beslut om att godkänna ärendet innebär att arbetet med framtagandet av detaljplan samt förhandling om marköverlåtelse- och genomförandeavtal kan påbörjas.

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 2024-03-25 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.

Exploateringsprojekt Tärnan drivs enligt kommunens exploateringsprocess. I enlighet med denna process har förvaltningen arbetat fram tre dokument – projektuppdrag, planuppdrag samt markanvisningsavtal. Dessa dokument tas nu upp för beslut i kommunstyrelsen.

Projektuppdraget är projektets högsta styrande dokument där projektets ramar i form av tid, ekonomi och mål fastställs genom att kommunstyrelsen beslutar att godkänna förslag till projektuppdrag. Syftet med projektet är att åstadkomma permanenta effekter inom det markområde som projektet omfattar. De permanenta effekterna ska bland annat bestå av att markområdet som projektet omfattar har försetts med en småskalig trädgårdstadsbebyggelse med minst 12 stycken klassiskt gestaltade radhus i två våningsplan. Denna bebyggelse ska även bidra till att området upplevs som ett trivsamt, tryggt och grönt bostadsområde.

Planuppdraget syftar till att ge förvaltningen möjlighet att genom detaljplanearbete lämplighetspröva området samt ändamål angivet i projektuppdraget. Planerad exploatering för bostäder gäller småhus såsom rad- eller kedjehus.

För att uppnå syftet och mål i projektuppdraget behöver en ny detaljplan upprättas och användningsområde ändras från område för allmänt ändamål till bostad. Fastigheterna omfattas i dagsläget av gällande stadsplan för Sjöhagen (Akt nummer 03-77:580). Ärendet är förenligt med Knivsta kommuns gällande översiktsplan från 2017. Tänkt planområde berörs även av Kulturmiljöprogrammet för Knivsta tätort från 2013, varav särskild omsorg behöver beaktas gällande gestaltungsfrågor.

Detaljplanarbetet bedöms kunna utföras med standardförfarande.

Markanvisningsavtalet är ett avtal mellan kommunen och Strand fastigheter AB som till och med 2026-06-30 ger bolaget ensamrätt att under de villkor som anges i avtalet förhandla med kommunen om överlåtelse av det markområde som avses bebyggas inom ramen för projektet.

Rättslig utredning

Lagstöd

Plan- och bygglag (2010:900)

Interna styrdokument

Riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal (Dnr KS-2022/176)

Konsekvensbeskrivningar

Ett beslut om att godkänna projektuppdrag och markanvisningsavtal samt ge förvaltningen i uppdrag att starta detaljplanearbete resulterar i att projektet kan gå vidare och inleda nästa steg i exploateringsprocessen – detaljplaneskedet. I detaljplaneskedet får förvaltningen möjlighet och mandat att lämplighetspröva planerad exploatering utifrån plan- och bygglagen och samordna denna prövning med framtagandet av marköverlåtelse- och genomförandeavtalet.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet bedöms generera ett projektnetto om ca 9 miljoner kronor.

Projektnettot inkluderar beräknat exploateringsnetto om ca 8 miljoner kronor.

Projektet medför försäljning av kommunal mark vilket bedöms generera ett exploateringsnetto om ca 8 miljoner kronor. Exploateringsnettot beräknas utifrån förväntat försäljningspris med avdrag för de anskaffningskostnader och övriga omkostnader som kommunen haft kopplat till marken.

Övriga bedömda ekonomiska konsekvenser framgår av projektuppdraget.

Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvensanalys är gjord enligt checklista.

Konsekvenser om beslutet inte tas

Om beslut om projektuppdrag, planuppdrag och markanvisningsavtal inte tas kommer inte projektet, inklusive arbetet med detaljplanen för Tärnan, Särsta 3:232 med flera, kunna inledas.

Nollalternativet skulle även innebära att kommunen går miste om möjligheten att öka utbudet av småhus i Knivsta och att kommunen inte kan tillgodoräkna sig det preliminära projektnettot om ca 9 miljoner kronor. Fyllnadsgraden i förskolor och skolor kommer att påverkas negativt om beslut i ärendet inte tas.

Samlad bedömning

Förvaltningens förslag är att kommunstyrelsen beslutar att godkänna förvaltningens förslag till projektuppdrag och markanvisningsavtal samt ger förvaltningen i uppdrag att starta detaljplanearbete. Detta skulle ge förvaltningen nödvändiga förutsättningar för att kunna inleda detaljplaneskedet och fortsätta driva projektet framåt. I detaljplaneskedet kommer förvaltningen att på ett ordnat och strukturerat sätt samordna arbetet med framtagandet av detaljplanen och marköverlåtelse- och genomförandeavtalet i enlighet med ramarna i projektuppdraget.

Markanvisningsavtal, projektuppdrag och planuppdrag är beroende av varandra och ska ses som ett paket av de beslut som krävs för att projektet ska kvalificera vidare till detaljplaneskedet.

Underlag för beslut och beslutsexpediering

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande 2024-11-15, exploateringsprojekt Tärnan, beslutspunkt 5

Projektuppdrag - exploateringsprojekt Tärnan, Särsta 3:232 m.fl. 2024-11-15

Markanvisningsavtal - exploateringsprojekt Tärnan, Särsta 3:232 m.fl. 2024-11-15

Bilaga 2 till avtalet - projekt- resp exploateringsområdet

Beslutet skickas till

Akten

Mark- och exploateringschef

Plan- och geodatachef

Tillväxtchef
Samhällsbyggnadschef

Jenny Rydåker
Samhällsbyggnadschef

Antonio Ameijenda
Tillväxtchef

Barnchecklista inför beslut

Alla under 18 år är att betrakta som barn.

1. Påverkar beslutet barn?

Ja Nej

Markanvändningen ändras från att möjliggöra skola och förskola till att möjliggöra bostäder. Förvaltningen bedömer att behovet av skol- och förskoleplatser inom kommunen möts på andra platser i kommunen och att det därav inte finns behov för förskola inom tilltänkt planområde. Befintlig lekplats planeras att behållas och ytan planeras att kvarstå som allmän platsmark.

Hur har barns bästa beaktats?

2. Beskriv eventuella intressekonflikter.

3. 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.