



# Projektuppdrag

Exploateringsprojekt

Livsmedelsbutik södra Ar, del av Gredelby 1:3

---

Beslutsdatum: 2025-03-31  
Giltighetstid: Tills vidare  
Dokumentansvarig: Projektägare  
samhällsbyggnadschef Jenny Rydåker

# Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Inledning .....</b>	<b>3</b>
1.1	Bakgrund .....	3
1.2	Karta över projektområdet .....	3
1.3	Styrdokument.....	4
<b>2</b>	<b>Syfte och mål.....</b>	<b>4</b>
2.1	Syfte.....	4
2.2	Effekt mål.....	4
2.3	Projekt mål.....	4
<b>3</b>	<b>Målprioritering .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Tid.....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Ekonomi.....</b>	<b>5</b>
5.1	Projekt netto.....	5
5.2	Försäljnings netto .....	6
<b>6</b>	<b>Projekt omfattning .....</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Risk.....</b>	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>Kommunikation.....</b>	<b>6</b>
8.1	Syfte och utgångspunkter .....	6
8.2	Ansvar för intern och extern kommunikation .....	7

# 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 detaljplaneläggning, 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.

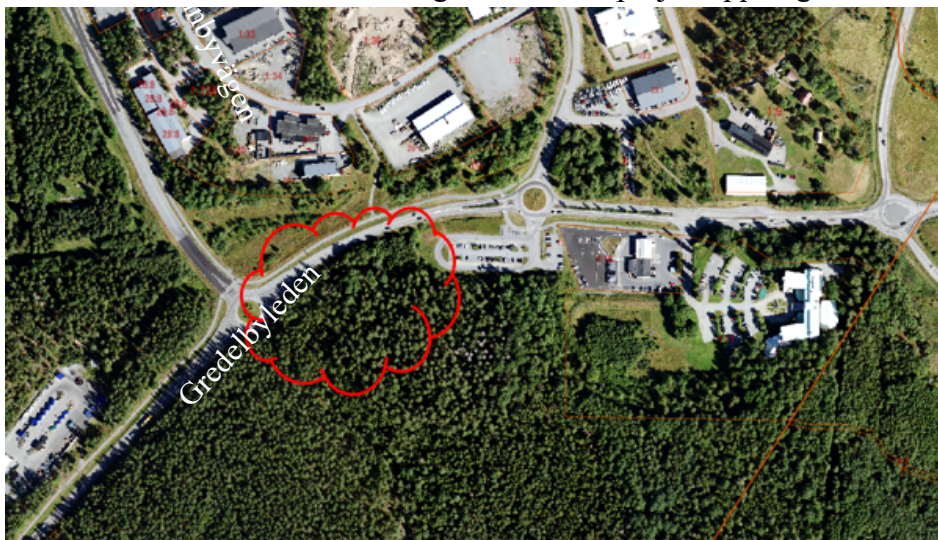
## 1.1 Bakgrund

Det har under en längre tid funnits en idé om en etablering av livsmedelshandel i södra Ar med syfte att underlätta för kommunens invånare. Med anledning av detta har potentiella platser för en sådan etablering i området söder om verksamhetsområdet Ar utretts. Utredningen resulterade i att arbeta vidare med prövningen av lämplighet för livsmedelshandel i området markerat med rött i Figur 1 nedan.

I mars 2024 beslutades om prioritering av exploateringsprojekt och detaljplaner för år 2024 (KS-2024/140), detaljplanarbetet för livsmedelshandel i södra Ar gavs högsta prioritering. I januari 2025 gav kommunstyrelsen positivt planbesked för detaljplan för livsmedelshandel i södra Ar, del av Gredelby 1:3 (KS-2024/729). Beslut fattades även om finansiering av initieringsskede samt uppstart av detaljplanarbete för livsmedelsbutik i södra Ar (KS-2024/734).

## 1.2 Karta över projektområdet

Kartan nedan redovisar översiktligt det område projektuppdraget avser.



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

## 1.3 Styrdokument

Projektet ska genomföras med stöd av och utifrån kommunens gällande styrdokument. Med styrdokument avses t.ex. riktlinjer, strategier, mål och budget, översiktsplan etc.

## 2 Syfte och mål

### 2.1 Syfte

Med syfte att förenkla livspusslet för kommuninvånarna ska projektet möjliggöra för att handla livsmedel lokalt genom att komplettera nuvarande utbud av centralt belägna livsmedelsbutiker i kommunen med ytterligare en livsmedelsbutik i södra Ar.

### 2.2 Effektmål

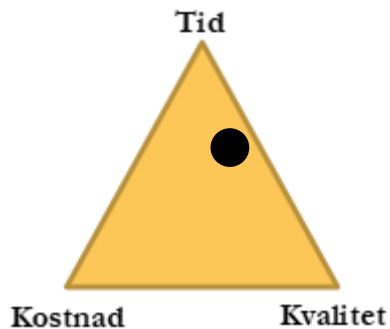
- Projektområdet som en del av Knivsta tätorts nordöstra entré upplevs tryggt, trivsamt och grönt.
- Ökad andel av kommuninvånarna handlar livsmedel lokalt i kommunen och kommuninvånarna minskar resandet för livsmedelsinköp utanför kommungränsen.
- Det är enkelt för kommuninvånarna att med aktiva och hållbara transporter, t.ex. gång, cykel, kollektivtrafik och bil, ta sig till livsmedelsbutik i södra Ar.
- Rekreationsmöjligheterna i Körlängsskogen är goda. I närområdet har genomförts åtgärder som främjar ekologiska samband och olika livsmiljöer, för att minska negativ påverkan av ianspråktagen naturmark.

### 2.3 Projekt mål

- Tillskapa en livsmedelsbutik i södra Ar.
- Genom gestaltungsprogram säkerställa hög arkitektonisk kvalitet på byggnader och anläggningar inom projektområdet.
- Projektområdet är tillgängligt för gående, cyklister, kollektivresenärer och bilister.
- För ianspråktagande av naturvärden inom projektområdet utförs kompensationsåtgärder.

### 3 Målprioritering

Projektriangeln nedan visar den prioritering som ska göras mellan tid, kostnad och kvalitet i projektet. I projektet är tid högt prioriterat i och med att projektet har som målsättning att möjliggöra ett antagande av detaljplanen i Q2 2026.



Figur 2. Projektriangel.

### 4 Tid

Projektet ska genomföras under perioden Q1 2025 – Q4 2029.

- BP5 – Ingående av markanvisningsavtal och beslut om projektuppdrag samt start av delprojekt detaljplan: Q1-Q2 2025
- BP6 – Antagande av detaljplan, godkännande av genomförandeavtal, med mera: Q2 2026
- BP7 – Färdigställd utbyggnad av allmän plats och kvartersmark: Q2 2029
- BP8 – Projektavslut med mera: Q4 2029

### 5 Ekonomi

#### 5.1 Projektnetto

Projektnettot innefattar projektets totala nettobudget under projektfasen (initiering-detaljplan-genomförande-utvärdering). Övergripande finansieras projektet genom markanvisningsavtal, marköverlåtelse- och genomförandeavtal samt plankostnadsavtal.

Projektnettot innefattar bland annat:

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

Projektnettot uppskattas till ca 8 mnkr (inkl. risk).

## 5.2 Försäljningsnetto

Kommunen äger all mark inom projektområdet. Projektet medför att kommunal mark detaljplaneläggs med bland annat byggrätt för livsmedelsbutik vilket i så fall skulle generera en intäkt vid markförsäljning, med ett bedömt försäljningsnetto om ca 7 mnkr, vilket har beräknats utifrån försäljningspris med avdrag för de omkostnader som kommunen haft kopplat till marken.

## 6 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 samt kompensationsåtgärder för ianspråktagande av naturmark.

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

Projektet ska pröva möjligheten för livsmedelshandel.

## 7 Risk

Nedan beskrivs projektets risker övergripande.

Projektets tidsram är begränsad och riskerar att inte kunna uppnås vid riskutfall som är tidsdrivande. Utifrån projektets angivna tidsram behöver risk avseende ekonomiska genomförbarhet och kvalité hanteras.

Projektets måluppfyllelse begränsas av beroenden gentemot angränsande mark, angränsande projekt och externa parter samt intressenter som projektet inte har full rådighet över.

## 8 Kommunikation

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

### 8.1 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.

Kommunikation ska främst ske digitalt men kan ske fysiskt vid t.ex. medborgardialoger.

## 8.2 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).