

Diarienummer: KS-2025/487

Handläggare: Rebecka Persson, översiktsplanerare

## TJÄNSTEUTLÅTANDE

# Beslut om samråd för detaljplan för livsmedelsbutik i södra Ar, del av Gredelby 1:3

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen går ut med detaljplaneförslag för livsmedelsbutik i södra Ar, del av Gredelby 1:3, på samråd.

1. Detaljplanen innebär inte betydande miljöpåverkan.
2. Beslutet justeras omedelbart.

### Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen syftar till att lämplighetspröva etablering av livsmedelsbutik samt tillhörande infrastruktur i form av gator och parkeringsyta. Dagvattenhantering och naturvärden är viktiga frågor i detaljplaneprocessen. Detaljplanen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Förvaltningens samlade bedömning är att kommunstyrelsen föreslås besluta om att detaljplanen går ut på samråd.

### Ärendets uppkomst och historik

Beslut om att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för livsmedelsbutik i södra Ar, del av Gredelby 1:3 (KS-2024/729) fattades av kommunstyrelsen 27 januari 2025, § 11. Uppdraget initierades av det politiska styret i Knivsta kommun till följd av en bedömd brist i utbudet av livsmedelsbutiker inom kommunen. En initial lokaliseringsutredning för livsmedelsbutik genomfördes av förvaltningen. Dialog fördes därefter tillsammans med möjliga exploatörer.

Aktuell fastighet (del av Gredelby 1:3) ägs av Knivsta kommun men planeras att fastighetsbildas till egen fastighet efter laga kraft-vunnen detaljplan och säljas till exploatör. Detaljplanen genomförs med utökat förfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900; PBL 5 kap. 7 §) eftersom användningsområdet detaljhandel med livsmedel inte bedöms vara förenlig med Knivsta kommuns gällande översiktsplan (2017) gällande placering av dagligvaruhandel.

Ärendet gäller planläggning för kvartersmark med användningsområde detaljhandel med livsmedel, och allmän platsmark med användningsområde gata, gång- och cykelväg samt natur. Kvartersmarken avses innefatta livsmedelsbutiksbyggnad samt tillhörande parkeringsyta. Detaljplanen inkluderar även ett markområde närmast

Gredelbyleden där yta reserveras för eventuell utbyggnad av Gredelbyleden i framtiden.

Till samrådsförslaget har en dagvattenutredning samt en geoteknisk utredning med tillhörande markteknisk undersökningsrapport tagits fram. En naturvärdesinventering är under framtagande. Resultaten har arbetats in i framtagna planhandlingar. Framtagna utredningar finns att tillgå på kommunens hemsida Knivsta utvecklas under Pågående detaljplaner - Livsmedelsbutik i Ar.

Eventuella revideringar utifrån justeringar i rapporterna till följd av inkomna samrådsyttranden kommer att arbetas in i detaljplanehandlingarna under det fortsatta arbetet inför granskning av detaljplanen. Eventuellt behov av åtgärder och hur detta påverkar planförslaget utreds vidare under planprocessen.

En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts i samband med framtagandet av detaljplaneförslaget. Ett genomförande av detaljplaneförslaget innebär påverkan på miljön. Bedömningen är dock att påverkan kan hanteras inom detaljplaneprocessen och kommande marköverlåtelse- och genomförandeavtal och att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan.

Samrådstiden planeras att vara tre veckor och följer lagstadgad samrådstitid för utökat förfarande enligt PBL 5 kap. 7 § (2010:900).

## Rättslig utredning

### Lagstöd

Detaljplaneprocessen styrs av plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Val av utökat förfarande styrs av PBL 5 kap. 7 §. Samråd styrs av PBL 5 kap. 11, 12 §§.

### Interna styrdokument

Översiktsplan (Knivsta kommun, 2017)

## Konsekvensbeskrivningar

### Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet planeras att finansieras genom upprättat plankostnadsavtal efter att beslutat markanvisningsavtal har vunnit laga kraft. Eftersom markanvisningsavtalet vid upprättande av denna handling ej har vunnit laga kraft har ett plankostnadsavtal med tilltänkt planintressent Lidl Sverige KB inte upprättats. Således är kommunen i form av markägare planintressent tills vidare.

Kommunen har för avsikt att upprätta ett plankostnadsavtal som möjliggör retroaktiv fakturering av upparbetad arbetstid och utredningskostnader till kommunens markanvisningsavtalspart Lidl Sverige KB. Om plankostnadsavtal inte tecknas kan kommunen själv bekosta planarbetet vilket bedöms medföra ett högre försäljningspris vid överlåtelse. En tidplan för när plankostnadsavtal kan upprättas saknas då beslut eller tidplan från Förvaltningsrätten angående överklagan av markanvisningsavtal inte finns i nuläget.

Fördelning av kostnader kopplat till genomförande och exploatering planeras beslutas genom att ett marköverlåtelse- och genomförandeavtal mellan kommunen

och tilltänkt planintressent Lidl Sverige KB upprättas. Marköverlåtelse- och genomförandeavtalet läggs fram till beslut vid samma tidpunkt som detaljplanen antas.

Detaljplanens huvudmannaskap för allmän plats är kommunalt, vilket innebär att kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmän plats. Detta medför ökade drift- och underhållskostnader för gator och naturmark. Förvaltning av den allmänna VA-anläggningen tillfaller Knivstavatten AB och medför ökade driftkostnader. VA-huvudmannen har även rätt att ta ut VA-anläggningsavgift och VA-brukningsavgift enligt gällande VA-taxa. Drift av föreslagen dagvattenanläggning och eventuella tekniska anläggningar kommer att utredas vidare inom detaljplaneprocessen.

### Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvensanalys är gjord enligt checklista.

### Övriga konsekvenser

Ett beslut om samråd för detaljplaneförslaget avses utmynna i en antagen och laga kraft-vunnen detaljplan. Ett genomförande av detaljplanen innebär att tänkt reservatsgräns för det pågående arbetet med Kälängsskogens naturreservat (SUN-2020/475) påverkas och behöver revideras, samt att förslag till tillhörande skötselplan också behöver revideras.

### Konsekvenser om beslutet inte tas

Om beslut i ärendet inte tas medför det att detaljplaneprocessen inte kommer vidare, samt att tidplanen för projektet förskjuts.

### Samlad bedömning

Under fortskridandet av detaljplaneprocessen hittills har ett antal frågor sonderats och utredningar genomförts, med syfte att bedöma lämpligheten av planerad exploatering på platsen. Det genomförda arbetet har hittills visat på att fortsatt lämplighetsprövning inom detaljplaneprocessen för planerad exploatering på platsen kan ske.

Under den fortsatta detaljplaneprocessen återstår arbete med exempelvis naturvärdesinventering inklusive svampinventering, förprojektering och gestaltning av detaljplaneområdet. Utfallet av detta arbete kommer att beaktas i den fortsatta detaljplaneprocessen fram emot granskning och antagande.

Förvaltningens samlade bedömning att detaljplaneförslaget i nuläget bör gå ut på samråd för att möjliggöra antagande under andra kvartalet år 2026.

### Underlag för beslut och beslutsexpediering

#### Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande 2025-09-25

Förslag till plankarta 2025-09-24

Förslag till planbeskrivning 2025-09-24

Undersökning av betydande miljöpåverkan 2025-09-24

Beslutet skickas till

Akten

Plan- och geodataenheten

Samhällsbyggnadschef

Plan- och geodatachef

Mark- och exploateringschef

Jenny Rydåker  
Samhällsbyggnadschef

## Barnchecklista inför beslut

Alla under 18 år är att betrakta som barn.

### 1. Påverkar beslutet barn?

Ja ☒ Nej ☐

### 2. Hur har barns bästa beaktats?

Barns användning av och uppehålle inom föreslaget planområde har beaktats vid framtagande av planhandlingarna.

### 3. Beskriv eventuella intressekonflikter.

Barn använder i dagsläget platsen som berörs av föreslaget planområde. Naturskolan och förskolor i kommunen använder platsen när de besöker Kölängsskogen. Detta sker genom att använda upptrampade stigar samt med fri lek vid besök av Kölängsskogen.

En etablering av livsmedelsbutik kräver att platsen exploateras och hårdgörs, vilket står i direkt motsats till barns användande av platsen idag. Knivsta kommun gör dock bedömningen att tillräckligt stor yta av Kölängsskogen kvarstår efter genomförd exploatering för att tillgodose barns behov.

### 4. 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. ☒