

Handläggare
Andree Dage

Tjänsteutlåtande
2023-12-07

Diarienummer
KS-2023/388

Kommunstyrelsen

Avslut av detaljplan för Kilen, Gredelby 7:1 m.fl.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen avslutar detaljplanearbete för Kilen, Gredelby 7:1 m.fl. (SBK-2019-2) samt beslutar att inte planlägga i enlighet med planbesked (KS-2015/300).

Sammanfattning av ärendet

Positivt planbesked gavs för fastigheten Gredelby 7:1 år 2015. Det har även getts markanvisningar till olika aktörer. Dessa markanvisningar gäller inte längre. Den politiska ledningen som tillträdde i januari 2023 har förändrade ambitioner för utvecklingen av centrala Knivsta. Vidare har det i planarbetet framkommit utmaningar med att få till en god samhällsplanering som har ekonomiska förutsättningar på platsen. De främsta utmaningarna är de stora nivåskillnaderna som råder på platsen i kombination med planområdets begränsade yta, vilket medför svårigheter att få till god friyta, tillräcklig parkeringslösning och lämplig dagvattenhantering.

Bakgrund

Detaljplanen består av olika fastigheter med olika fastighetsägare. Gredelby 7:78 ägs av kommunen och Gredelby 7:1 ägs av JM. Under 2015 beslutade kommunstyrelsen att ge positivt planbesked för Gredelby 7:1. Vid denna tidpunkt innebar ett positivt planbesked även ett planuppdrag. Markanvisningar för Gredelby 7:78 har getts till olika aktörer. Nischer gavs markanvisning under september 2017 (KS-2017/205). Markanvisningen har förnyats ett antal gånger men den senaste markanvisningen gällde fram till 2022.

Sambostäder och Bjerking gavs markanvisning under 2019 (KS-2017/438) och har förlängts vid ett tillfälle. Därefter har markanvisning getts till Gredelby bostäder AB (tidigare Sambostäder och Bjerking) under 2022. Markanvisningen går ut i mars 2024, men enligt avtalet upphör det att omedelbart gälla vid den tidpunkt som kommunen inte är beredd att, eller kan, upprätta detaljplan. Avtalet är därför att betrakta som upphävt. Markanvisningarna innebar att företagen under avtalstiden hade ensamrätt att förhandla med kommunen om förvärv av fastigheten. Avtalet innebar inte ett löfte om försäljning.

Plankostnadsavtal har tecknats med flera parter. År 2018 tecknades plankostnadsavtal med Nischer. År 2019 tecknades avtal med Sambostäder och Bjerking. Under år 2022 tecknades ett avtal med JM. Under 2020 skrevs även ett intentionsavtal mellan kommunen och JM. I avtalet gjordes en överenskommelse om markbyte för allmän plats, park och kvartersmark. I samma avtal gjordes även en överenskommelse om en markanvisning till JM för ett annat planområde på fastigheten Kølängen 2:1 för att möjliggöra bostäder. Detta planarbete har avslutats under 2023 till följd av förekomst av fornlämningar (KS-2023/128).

Området är detaljplanerat sedan tidigare. Detaljplan för Sågenområdet, Gredelby 7:51 m.fl. från 2006 och Västra Ängby och Knivsta såg från 1987. Detaljplanerna medger parkering, hantverk och industri, icke störande i två våningar samt industri och kontor i sex respektive fem meter i byggnadshöjd.

Det huvudsakliga motivet till att avsluta detaljplanearbetet för Kilen, Gredelby 7:1 m.fl är att den nya politiska ledningen som tillträdde i januari 2023 har förändrade ambitioner för

utvecklingen av centrala Knivsta. Det medför andra prioriteringar gällande detaljplaneringen i Knivsta kommun.

Det finns även flera utmaningar med att få till en ändamålsenlig bebyggelseutveckling i området. Områdets långsmala form gör det svårt att få till en lämplig friyta och parkeringslösning. Detta gör det också svårt att få till en bra dagvattenhantering eftersom det blir begränsat med ytor som kan avsättas för dagvatten. Områdets stora nivåkillnader tillsammans med de tekniska utmaningar som det innebär att bygga i en slänt intill en trafikled medför att det varit en utmaning att nå en samsyn mellan kommunen och exploaterer gällande exploateringsgraden.

Planbeställaren tillika fastighetsägaren JM har med stöd av förvaltningslagen (2017:900) 25 § getts möjlighet att yttra sig över kommande beslut om avslut av detaljplanearbete för Kilen. Ett yttrande inkom den 4 december 2023. I yttrandet lyfter de att det behövs en långsiktighet och stabilitet vid projektutveckling av bostäder. De ifrågasätter den förändring som skett i Knivsta kommun under senare tid gällande detta och att utvecklingen medför en större affärsmässig risk för dem. Detta leder i sin tur även till långsiktiga negativa konsekvenser för både företag och kommuninvånare. De anser att avslutande av detaljplan för Kilen är olyckligt för både de som planbeställare och kommunen.

Ekonomisk konsekvensanalys

Ett avslut av planläggningen medför ingen ytterligare kostnad för kommunen. Däremot uteblir en ersättning för redan utbyggd allmän platsmark på 11 miljoner kronor, samt en planerad exploateringsintäkt på 24 miljoner kronor. Det är dock osäkert huruvida exploateringsprojektet hade kunnat genomföras med dessa ersättnings- och avkastningskrav med hänsyn till de utmaningar som projektet har stött på.

För den västra delen har detaljplanearbetet bekostats genom plankostnadsavtal enligt den äldre taxa som gällde fram till och med mars 2022. Ersättning, vilken baserades på storlek på byggrätt, betalades vanligtvis ut vid avtalstecknande, samråd, granskning och antagande. Eftersom arbete bedrivits efter avtalstecknande, men inte nått fram till samråd, innebär det en utebliven intäkt för det arbete som har bedrivits efter avtalstecknandet. Den uteblivna intäkten gäller främst nedlagd arbetstid, storleksordningen är okänd eftersom kommunen under den större delen av projektet löptid inte bedrev tidredovisning för projektet.

Planarbetet för den östra delen har finansierats genom plankostnadsavtal enligt gällande taxa från april 2022. Ersättningen baseras på nedlagd tid för vilken kommunen har debiterat planbeställaren. Vi tecknande av avtal ersatte även planbeställaren kommunen för tidigare nedlagd arbetstid i projektet.

För den östra delen medför avslutande av detaljplaneprocessen att kommunen inte övertar allmän plats, park enligt intentionsavtal mellan kommunen och JM vilket genom ökad skötsel skulle medföra kostnader för kommunen.

Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvensanalys är gjord enligt checklista.

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande, 2023-12-07

Protokollsutdrag KS, 122 §, 2015-08-10

Yttrande gällande detaljplan för Kilen, Gredelby 7:1 m.fl., 2023-12-04

Beslutet ska skickas till

Akten

Mark- och exploateringsenheten

JM

Jenny Rydåker
Samhällsbyggnadschef

Maria Cassel
Plan- och geodatachef

Barnchecklista inför beslut

1. Påverkar beslutet barn?

Ja

Nej

Enligt FN är alla under 18 år
att betrakta som barn

Förklara oavsett svar.

Avslutande av en detaljplaneprocess påverkar inte barn.

Om, ja fortsätt med frågorna.

2. Hur har barns bästa beaktats?

3. Beskriv eventuella intressekonflikter.

4. Barn tillfrågas vid övergripande fleråriga planer/styrdokument. Har så skett?

Ja

Nej

Inte aktuellt. Beslutet rör inte övergripande flerårig plan/ flerårigt styrdokument

Om ja, förklara på vilket sätt barn varit delaktiga i beslutet, vilka åsikter barnen lyft fram samt hur dessa åsikter beaktats i beslutet. Om nej, förklara varför barn inte tillfrågats.