

Handläggare  
Andree Dage

Tjänsteutlåtande  
2023-11-20

Diarienummer  
KS-2023/260

Kommunstyrelsen

## Avslut av detaljplan för Takteglet, Gredelby 7:76

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen avslutar detaljplanearbete för Takteglet, Gredelby 7:76 (SBK-2018-4) samt beslutar att inte planlägga i enlighet med planbesked (KS-2017/628).

### Sammanfattning av ärendet

Markanvisning för fastigheten Gredelby 7:76 gavs i maj 2017. Positivt planbesked gavs i december 2017. Detaljplanen har varit ute på samråd under 2019. Under planarbetet har det framkommit utmaningar med att få till en god samhällsplanering för bostadsutveckling på platsen. De främsta utmaningarna är planområdets begränsade yta och dess bullerutsatta läge. Vidare har den politiska ledningen som tillträdde i januari 2023 förändrade ambitioner för utvecklingen av centrala Knivsta.

### Ärendet

Markanvisning för fastigheten Gredelby 7:76 gavs i maj 2017 till AB Borätt (KS-2017/355). I december 2017 beslutade kommunstyrelsen om positivt planbesked för fastigheten (KS-2017/628). Vid denna tidpunkt medförde ett positivt planbesked även planuppdrag.

Markanvisningen innebar att företaget under avtalstiden, som i detta fall var 24 månader, hade en ensamrätt att förhandla med kommunen om förvärv av fastigheten. Avtalet innebar inte ett löfte om försäljning. Markanvisningen har förnyats ett flertal gånger men senaste markanvisningen gällde fram till den 27 augusti 2023.

Detaljplanen var under hösten 2019 ute på samråd. Förslaget prövade möjligheten att uppföra ungefär 80 stycken bostäder i flerbostadshus. Den gällande detaljplanen, detaljplan för Kv Stabben och Kv Takteglet, Gredelby 7:73, 7:74, 7:76 m.fl. från 2014 (0330-P14/1) medger handel, kontor, kultur och fritid med exploateringsgrad på uppemot 60 % i byggnadsarea av fastighetsarean i två till fyra våningar. Den aktuella platsen fyller i dagsläget delvis funktionen av pendelparkering och återvinningsstation.

Under planarbetet har det framkommit utmaningar med att få till en god samhällsplanering för bostadsutveckling. De främsta utmaningarna är planområdets begränsade yta och dess bullerutsatta läge. Området är utsatt för höga bullernivåer från flera olika bullerkällor i form av vägtrafik, järnvägstrafik samt verksamhetsbuller och på grund av områdets begränsade yta så är det svårt att skärma av bullret. Det begränsade planområdet gör även att det är svårt att få till goda förutsättningar för solljus, en god friyta och samtidigt tillräckligt med parkeringsplatser för bostäderna. Området angränsar direkt till ett grönområde och det finns även utmaningar gällande att få till en lämplig avgränsning mellan kvartersmark och allmän plats.

Vidare har den nya politiska ledningen som tillträdde i januari 2023 förändrade ambitioner för utvecklingen av centrala Knivsta. Det har även medfört andra prioriteringar gällande detaljplaneringen i Knivsta kommun.

### **Ekonomisk konsekvensanalys**

Ett avslut av planläggningen medför ingen ytterligare kostnad för kommunen. Detaljplanearbetet har bekostats genom plankostnadsavtal enligt den äldre taxan 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 har bedrivits efter samråd innebär ett avslut en utebliven intäkt för det arbete som har bedrivits efter samrådet 2019. Den uteblivna intäkten gäller främst nedlagd arbetstid, storleksordningen är okänd eftersom kommunen vid denna tidpunkt inte bedrev tidredovisning för projekt.

### **Barnkonsekvensanalys**

Att avsluta detaljplanen bedöms inte påverka barn i en större omfattning eftersom det finns en befintlig detaljplan och därmed möjlighet att utveckla platsen för att öka attraktiviteten i området.

### **Underlag för beslut**

Tjänsteutlåtande, 2023-11-20  
Protokollsutdrag KS, 244 §, 2017-12-11

### **Beslutet ska skickas till**

Akten  
Mark- och exploateringsenheten

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.*

Att avsluta detaljplanen bedöms inte påverka barn i en större omfattning eftersom det finns en befintlig detaljplan och därmed möjlighet att utveckla platsen för att öka attraktiviteten i området.

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.*