

Diarienummer: KS-2024/729

Handläggare: Rebecka Persson, översiktsplanerare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Beslut om planuppdrag för detaljplan för livsmedelshandel södra Ar, del av Gredelby 1:3

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen ger förvaltningen i uppdrag att starta detaljplanearbete för en livsmedelsbutik i Ar.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplan för lågprisbutik i Ar omfattar del av fastighet Gredelby 1:3 som ägs av Knivsta kommun. Planerad exploatering av tilltänkt planområde gäller handel med livsmedel. Målet med detaljplanen är att möjliggöra för en livsmedelsbutik i Ar, Knivsta kommun.

Ärendets uppkomst och historik

Ärendet initierades genom politiskt initiativ från de styrande partierna. Den 25 mars 2024 beslutade kommunstyrelsen (§ 36) om en prioriteringslista för exploateringsprojekt och detaljplaner. Exploateringsprojekt inklusive detaljplan för en lågprisbutik i Ar beslutades falla under prioritering 1, det vill säga högsta prioritering.

Tilltänkt planområde ligger inom fastigheten Gredelby 1:3 och är i dagsläget delvis detaljplanelagd inom Detaljplan för industriområdet Ar Brunnby (aktbeteckning 0380-P89/14). Befintlig markanvändning på platsen är naturmark och området ingår i Köllängsskogen. För att uppnå målet med att kunna etablera en livsmedelsbutik på platsen krävs att en detaljplan tas fram.

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten om handel på del av Gredelby 1:3 enligt plan- och bygglagen (2010). I detaljplaneprocessen behöver frågor så som ekonomisk genomförbarhet, dagvatten- och VA-lösningar, trafikmängder samt naturvärden utredas eftersom platsen är oexploaterad.

Avrinningsområden för platsen är Valloxen via Brunnby trafikplats samt Knivstaån via Trunsta träsk. Dessa vattenförekomster och avrinningsvägar är i dagsläget delvis överbelastade och känsliga för tillförande av ytterligare mängd dagvatten. Lokal fördröjning och rening kan komma att bli aktuellt.

Tilltänkt planområdesgräns och hur marken kan planläggas påverkas av det behov som finns för en breddning av Gredelbyleden. Detta behöver utredas vidare inom planprocessen.

Eftersom tilltänkt plats omfattar oexploaterad natur krävs en naturvärdesinventering för att identifiera eventuella naturvärden. Tilltänkt planområdesgräns påverkar föreslagen gräns för Kolängsskogens naturreservat (SUN-202/475). Hur dessa frågor förhåller sig till varandra behöver utredas vidare inom detaljplaneprocessen.



Figur 1 Lokalisering i Ar för aktuellt område för planläggning. Tilltänkt planområde markeras med röd streckad linje. Föreslagen gränsdragning för Kolängsskogens naturreservat enligt tjänsteutlåtande i SUN-2020/475 markeras med blå streckad linje.

Rättslig utredning

Lagstöd

Plan- och bygglagen (2010:900)

Interna styrdokument

Översiktsplan (2017)

Konsekvensbeskrivningar

Ett beslut om att ge förvaltningen i uppdrag att starta detaljplanearbete för en livsmedelsbutik i Ar resulterar i att förvaltningen får möjlighet och mandat att lämplighetspröva planerad exploatering utifrån plan- och bygglagen. Det ger också förvaltningen möjlighet att teckna plankostnadsavtal och debitera nerlagd tid och upparbetade kostnader mot exploitören.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanearbetet för livsmedelsbutik i Ar finansieras av exploitör genom plankostnadsavtal. Även ett exploateringsavtal kommer att tecknas innan detaljplanen antas. Kostnad av drift för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap åligger fortsatt kommunen att finansiera efter genomförande av detaljplanen.

Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvensanalys är gjord enligt checklista.

Samlad bedömning

Förvaltningens samlade bedömning är att det inte finns några större hinder för att pröva önskad exploatering inom detaljplaneprocessen på platsen. Detaljplaneprocessen behöver utreda frågor gällande bland annat natur, vatten och trafik för att kunna bedöma eventuell lämplighet av önskad exploatering. Förvaltningen anser att dessa frågor är av stor vikt, och upplyser om att de kan komma att begränsa omfattning, utformning och resultat av projektet.

Underlag för beslut och beslutsexpediering

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande (2024-12-16)

Beslutet skickas till

Akten

Plan- och geodataenheten

Jenny Rydåker
Samhällsbyggnadschef

Barnchecklista inför beslut

Alla under 18 år är att betrakta som barn.

1. Påverkar beslutet barn?

Ja Nej

Markanvändningen ändras från natur till handel. I dagsläget finns ingen bekräftad verksamhet eller aktivitet för barn inom tänkt planområde. Beslutet bedöms därför inte påverka barn.

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 en övergripande flerårig plan eller ett flerårigt styrdokument.