

Diarienummer: KS-2025/763

Handläggare: Rebecka Persson, översiktsplanerare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Granskning av detaljplan för livsmedelsbutik i södra Ar, del av Gredelby 1:3

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen ålägger förvaltningen att skicka ut detaljplanen på granskning.
2. Detaljplanen innebär inte betydande miljöpåverkan.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för etablering av livsmedelsbutik samt tillhörande infrastruktur i form av gata och parkeringsyta. Vidare säkerställer detaljplanen yta för en framtida breddning av Gredelbyleden. Dagvattenhantering och naturvärden hanteras i detaljplaneprocessen. Detaljplanen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Samråd av planförslaget har genomförts och granskning är nästa steg i detaljplaneprocessen.

Ärendets uppkomst och historik

Kommunstyrelsen fattade den 27 januari 2025 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, § 11). Det politiska styret i Knivsta kommun initierade uppdraget utifrån ett behov av att öka utbudet av livsmedelsbutiker inom kommunen. Valet av plats för en planläggning baserades på en lokaliseringsutredning för livsmedelsbutik samt dialog med möjliga exploitörer.

Aktuell fastighet (del av Gredelby 1:3) ägs av Knivsta kommun men kommunen kommer att sälja fastigheten efter laga kraft-vunnen detaljplan. Detaljplanen genomförs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900; PBL 5 kap. 7 §) eftersom användningsområdet detaljhandel med livsmedel inte är förenlig med Knivsta kommuns gällande översiktsplan (2017) angående placering av dagligvaruhandel.

Planförslaget möjliggör för uppförande av en livsmedelsbutik, parkering och en transformatorstation på kvartersmark samt ny gata på allmän platsmark. Detaljplanen reserverar även yta för framtida utbyggnad av Gredelbyleden.

Kommunstyrelsen tog beslut om att samråda planförslaget 6 oktober 2025 (§ 152). Samråd genomfördes mellan 10 oktober 2025 och 3 november 2025 i enlighet med PBL 5 kap. 11 § (2010:900). Totalt inkom 44 yttranden, varav tre utan erinran och 41 med synpunkter. Förvaltningen har sammanställt synpunkterna i en samrådsredogörelse. Planhandlingarna har delvis justerats i relation till inkomna synpunkter.

Efter samråd har en naturvärdesinventering (Afy AB, 2025), artskyddsutredning för fladdermöss (Afy AB, 2026), en trafikanalys (Trivector Mobility AB, 2026) och en svampinventering (Greensway, 2025) upprättats. Resultatet av rapporterna har arbetats in i planhandlingarna. Framtagna utredningar finns att tillgå på kommunens hemsida "Knivsta utvecklas" under Pågående detaljplaner - Livsmedelsbutik i Ar. Vidare har en dispensansökan om flytt av blåsippor skickats till Länsstyrelsen i Uppsala län. Planförslagets undersökning av betydande miljöpåverkan har uppdaterats efter genomfört samråd.

Rättslig utredning

Lagstöd

Detaljplaneprocessen styrs av plan- och bygglagen (2010:900). En detaljplan som inte är förenlig med översiktsplanen ska handläggas med utökad förfarande (PBL 5 kap. 7 §). Innan kommunen antar en detaljplan ska planförslaget ha varit ute på samråd respektive granskning (PBL 5 kap 6 §). En detaljplan som handläggs med utökad förfarande ska redovisa inkomna samrådsyttranden i en samrådsredogörelse (PBL 5 kap 17 §). Genomförande av granskning styrs av plan- och bygglagen 5 kap 18 § och granskningstiden är därför tre veckor.

Kommunen ska enligt miljöbalken undersöka om genomförandet av en plan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Det innebär att kommunen ska identifiera omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan och samråda i frågan med berörda kommuner, länsstyrelser och/eller andra myndigheter. Därefter ska kommunen i ett särskilt beslut avgöra om omständigheterna talar för att planen innebär en betydande miljöpåverkan (se miljöbalken 6 kap 5–7 §§).

Interna styrdokument

Aktuell detaljplan handläggs med utökad förfarande. Beslut om samråd samt granskning tas därför av kommunstyrelsen i enlighet med Knivsta kommuns Reglemente för kommunstyrelsen och nämnderna 16a § (2025-11-27).

Knivsta kommuns gällande översiktsplan (2017) redovisar kommunens tänkta mark- och vattenanvändning och påverkar val av förfarande för detaljplaneprocessen.

Konsekvensbeskrivningar

Ekonomiska konsekvenser

Framtagandet av detaljplanen finansieras med kommunstyrelsens egna medel. Kommunstyrelsen tog beslut om finansiering för år 2025 den 8 december 2025 (KS-2025/551) samt för år 2026 den 26 januari 2026 (KS-2025/758). Besluten att

finansiera kommunens utveckling och detaljplaneläggning av mark innebär att kommunen står för utvecklings- och förädlingskostnader av marken, vilket bedöms leda till ett högre markförsäljningspris vid lagakraftvunnen detaljplan. Kostnaderna för framtagandet av detaljplanen bedöms därmed kunna täckas genom markförsäljning

Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvensanalys är gjord enligt checklista.

Konsekvenser om beslutet inte tas

Utan beslut i ärendet kommer detaljplanen inte att skickas ut på granskning.

Samlad bedömning

Förvaltningens samlade bedömning är att planförslaget kan gå ut på granskning.

Förvaltningen har efter genomfört samråd reviderat och kompletterat planhandlingarna. De inkomna samrådsyttrandena lyfter frågor som naturvärden, trafiksituationen, lokaliseringen av planförslaget, förutsättningar för handel, dagvatten- och VA-lösningar samt ett fåtal plantekniska frågor så som läsbarhet av plankartan. Förvaltningen har med stöd av framtagna utredningar förtydligat planförslagets förutsättningar och konsekvenser för att bemöta yttrandenas synpunkter.

Inför ett beslut om antagande av aktuell detaljplan behöver svar från länsstyrelsen angående dispensansökan för flytt av blåsippor hanteras. Innan ett antagande behöver också behovet av dispensansökan med koppling till fladdermöss i området klargöras. En utflygningskontroll ska genomföras under sommaren 2026 för att bekräfta eller utesluta bo- och viloplats för fladdermöss i planområdet. Resultatet från utflygningskontrollen avgör om artskyddsförordningen (4a § p. 4) aktualiseras, och om dispensansökan för flytt alternativt borttagande av boplats krävs. Ett antagande av aktuell detaljplan enligt planerad tidplan förutsätter att ingen dispens kommer att krävas.

Ett genomförande av detaljplaneförslaget innebär påverkan på sociala respektive materiella värden. Planförslaget bedöms medföra betydande påverkan på naturvärden eftersom det inte går att utesluta negativ påverkan på fladdermöss kopplat till bo- och viloplats innan genomförd utflygningskontroll. Den sammanvägda bedömningen av alla bedömningsaspekter i undersökningen av betydande miljöpåverkan är att ett genomförande av planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

Underlag för beslut och beslutsexpediering

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande 2026-02-27

Förslag till plankarta 2026-02-27

Förslag till planbeskrivning 2026-02-27

Samrådsredogörelse 2026-02-25

Undersökning av betydande miljöpåverkan 2026-02-23

Beslutet skickas till

Akten

Plan- och geodataenheten

Samhällsbyggnadschef

Plan- och geodatachef

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 uppehälle 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.

Ett genomförande av planförslaget innebär att nuvarande funktion för platsen upphör. 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.