

Diarienummer: KS-2026/451

Handläggare: Rebecka Persson, planarkitekt

TJÄNSTEUTLÅTANDE

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

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:

1. Kommunfullmäktige antar detaljplan för livsmedelsbutiken i Södra Ar, del av Gredelby 1:3.

Kommunstyrelsens egna beslut:

2. Beslutet justeras omedelbart.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen möjliggör för en livsmedelsbutik i södra delen av Ar. Vidare möjliggör den även för en utbyggnad av gator och annan infrastruktur i området.

Detaljplaneförslaget ska nu antas. Bedömningen är att detaljplaneförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

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 exploatörer.

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. Kommunstyrelsen tog beslut om granskning den 23 mars 2026. Granskning genomfördes mellan 5 maj och 29 maj 2026 i enlighet med PBL 5 kap. 18 § (2010:900). Det kom in 32 yttranden varav sju utan erinran.

Rättslig utredning

Lagstöd

Detaljplaneprocessen styrs av plan- och bygglagen (2010:900). En detaljplan som inte är förenlig med översiktsplanen ska handläggas med utökat 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 utökat förfarande ska redovisa inkomna granskningsyttranden i ett granskningsutlåtande (PBL 5 kap 23 §). Antagande av detaljplan styrs av PBL 9 kap 27 §.

Interna styrdokument

Översiktsplan Knivsta kommun (2017)

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. Delar av detaljplanen regleras som allmän plats, gata och natur. Detta medför ökade förvaltningskostnader av allmän plats.

Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvensanalys är gjord enligt checklista.

Övriga konsekvenser

Trafikverket har i sitt granskningsyttrande haft synpunkter på att genomförd trafikanalys behöver kompletteras. Förvaltningen har bemött yttrandet i granskningsutlåtandet och förklarat varför det inte har gjorts. Risk finns att Trafikverket anser att detaljplanen inte har gjort en tillräcklig lämplighetsprövning av trafiksituationen om beslut om att anta detaljplanen tas.

Konsekvenser om beslutet inte tas

Om beslutet inte tas kommer detaljplanen inte antas och det kommer inte finnas någon byggrätt för livsmedelsbutik i området.

Samlad bedömning

Efter granskning av planförslaget har kompletteringar i handlingarna gjorts. Det gäller bland annat utflygningskontroll av fladdermöss på de två hålträd som var möjliga boplatser. Resultatet av utflygningskontrollen visar att hålträden inte används som boplatser. Utflygningskontrollen visar att området används för födosök i brynmiljöer. Nya brynmiljöer görs i och med detaljplanens genomförande. Detta innebär att artskyddsförordningen inte aktualiseras. En bevarandestatusutredning avseende blåsippor har också gjorts. Utredningen visar att bevarandestatusen inte påverkas av detaljplanen på nationell, regional och lokal nivå. Detta innebär att artskyddsförordningen inte aktualiseras.

Trafikverket har under granskningen inkommit med synpunkter om att genomförd trafikanalys behöver kompletteras. Förvaltningen bedömer att Trafikverket efterfrågar kompletteringar och åtgärder som rör vägnätet i en större skala, vilket behöver hanteras genom övergripande strategisk samhällsplanering och inte i en enskild detaljplan.

Trafikverket efterfrågar även trafikprognoser av sådan detaljeringsgrad som Knivsta kommun inte kan ge utifrån befintlig projektportfölj. Förvaltningen bedömer att befintliga simuleringar i genomförd trafikanalys är de mest realistiska scenarierna att utgå från, och att kompletterande simuleringar inte kommer att ge tydligare resultat.

Förvaltningen har därför valt att inte komplettera trafikanalysen, utan anser att befintligt underlag ger en rättvis bild av trafiksituationen och påverkan på vägnätet vid ett genomförande av detaljplanen. En vidareutvecklad motivering till valet ges under svaret till Trafikverket i granskningsutlåtandet.

Förvaltningens samlade bedömning är att planförslaget kan antas av kommunfullmäktige.

Underlag för beslut och beslutsexpediering

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande 2026-08-18

Plankarta 2026-07-02

Planbeskrivning 2026-08-18

Granskningsutlåtande 2026-08-14

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 ☐

Etableringen av en livsmedelsbutik innebär att barn, liksom övriga invånare, får tillgång till livsmedel inom området.

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 Kølängsskogen. Detta sker genom att använda upp trampade stigar samt med fri lek vid besök av Kølängsskogen.

Ett genomförande av planförslaget innebär att nuvarande funktion för platsen upphör. Knivsta kommun gör dock bedömningen att tillräckligt stor yta av Kølängsskogen 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. ☒