

Handläggare
Rebecka Persson

Tjänsteutlåtande
2023-02-07

Diarienummer
SUN-2023/53

Samhällsutvecklingsnämnden

Beslut om samråd för Södra Ar etapp 2

Förslag till beslut

Samhällsutvecklingsnämnden ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att gå ut på samråd för detaljplan för Södra Ar etapp 2

Sammanfattning av ärendet

I Södra Ar planeras ny exploatering norr om Gredelbyleden vid infarten till Knivsta från E4:an. Tilltänkt markanvändning avses ändras från bostad, park och natur till kontor, detaljhandel, hotell samt restaurang. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för fler etableringstillfällen samt att markera Knivstas entré på ett tydligt sätt. Hänsyn ska visas till riksintresset för kulturmiljö som finns här. Inom detaljplanen möjliggörs även parkyta för dagvattenhantering och naturmark som säkerställer skyddsavstånd till fornlämningar.

Ärendet

Den 18 december 2014 gav Bygg- och miljönämnden samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja detaljplanarbete för den södra delen av Ar verksamhetsområde. Planområdet ligger norr om Gredelbyleden vid E4:ans avfart till Knivsta. I anslutning till planområdet ligger Södra Ar etapp 1 som planläggs för verksamhetsändamål. Söder om Gredelbyleden finns Circle K, Nova Park samt pendlarparkering med tillhörande busstation.

Delar av planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljö. Riksintresset syftar till att bevara fornlämningar inom området samt siktlinjer till och från Valloxen. Detaljplanen bedöms vara förenlig med kommunens gällande översiktsplan (2017).

Gällande detaljplan (Industriområdet Ar Brunnby, 1988) innehåller användningsområde bostad utöver park och natur. På grund av närheten till E4:an anses det olämpligt att ha kvar bostad som användningsområde. En omvandling av platsen för att möjliggöra nya etableringstillfällen för näringsliv och besökare anses därför kunna stärka platsen.

Planområdet är cirka 4,5 hektar och omfattas av den privatägda fastigheten Gredelby 1:9 samt del av Gredelby 1:3. Den nya detaljplanen möjliggör exploatering i form av kontor, detaljhandel, hotell och restaurang. Till samrådskedet regleras bland annat högsta totalhöjd, exploateringsgrad, gestaltning av fasad samt placering av byggnader i relation mot E4:an och riksintresset för kulturmiljö.

Utöver tidigare nämnda användningsområden omfattar detaljplanen även park och natur. De gröna ytorna syftar bland annat till att omhänderta dagvatten och att säkerställa skyddsavstånd till befintliga fornlämningar. Dagvattenhantering behöver utredas vidare mellan samråd och granskning. Syftet med att gå ut på samråd i detta skede är att få in yttranden från relaterade sakägare för att kunna samordna frågan i det följande arbetet.

Ekonomisk konsekvensanalys

Planområdet inbegriper både kommunalt ägd mark och privatägd mark. Gredelby 1:9 är privatägd och den del av Gredelby 1:3 som ingår i planområdet är kommunalägd. Respektive fastighetsägare ansvarar för detaljplanens genomförande på kvartersmark. Knivsta kommun ansvarar för allmän platsmark inom planområdet, och ansvarar även över att upprätta det exploateringsavtal som medföljer detaljplanen.

Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvensanalys är gjord enligt checklista.

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande, 2023-02-07

Södra Ar etapp 2 planbeskrivning, 2023-02-07

Södra Ar etapp 2 plankarta, 2023-02-07

Dagvattenutredning, 2020-10-29

Arkeologisk utredning etapp 1 och 2, 2021

Inventering av naturvärden och ekosystemtjänster, 2020-02-18

Markteknisk undersökningsrapport, 2019-11-15

Projekterings OM Geoteknik, 2019-11-15

Geotekniskt utlåtande Gredelby1:9, 2019-10-11

Beslutet ska skickas till

Akten

Planenheten

Jenny Rydåker
Samhällsbyggnadschef

Maria Cassel
Planchef

Barnchecklista inför beslut

1. Påverkar beslutet barn?

Ja

Nej

Enligt FN är alla under 18 år
att betrakta som barn

Förklara oavsett svar.

Beslutet gäller att ställa ut en detaljplan på samråd.

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.