

Diarienummer: SUN-2024/287

Handläggare: Jenny Rydåker, samhällsbyggnadschef

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Beslut om antagande av detaljplan för Södra Ar etapp 1

Förslag till beslut

Samhällsutvecklingsnämndens förslag till kommunfullmäktige

1. Anta detaljplanen för Södra Ar etapp 1.

Sammanfattning av ärendet

Ett förslag till ny detaljplan för södra delen av Ar har arbetats fram och varit ute på granskning. Detaljplaneförslaget medför en förändring av området från industri till att möjliggöra verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, kontor, service, idrottsanläggning, samlingslokal för religiös verksamhet, vårdmottagning och restaurang. Detaljplanen medger också handel, dock ej livsmedelshandel. Syftet med detaljplanen är även att värna kulturmiljövärden. Detaljplaneförslaget går nu upp för beslut om antagande.

Ärendets uppkomst och historik

Planområdet är beläget i den södra delen av Ar som är intill avfartsvägen från E4:an. Gällande detaljplan som reglerar området medger tillverkningsindustri, kontor och handel med skrymmande varor med begränsningen ej livsmedel i den största delen av planområdet.

Bygg- och miljönämnden beslutade den 18 december 2014 att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplaneförslag för Södra Ar. Detaljplanen var ute på samråd under 2016. Detaljplanen har därefter delats upp i två olika etapper. Detaljplan för Södra Ar etapp 1 var ute på granskning under våren 2018. Detaljplanen var därefter ute på granskning II under sommaren 2018. Kommunfullmäktige antog detaljplan för Södra Ar etapp 1 i februari 2019. Ärendet överklagades till mark- och miljödomstolen som upphävde kommunens antagande baserat på hanteringen av torpet Skräddarbo. Ett nytt antagandeförslag där fastigheten Gredelby 1:14 undantogs från planområdet togs upp för beslut i kommunfullmäktige i mars 2021. Kommunfullmäktige beslutade om återremiss för att förvaltningen åter ska analysera mark- och miljödomstolens beslut.

Efter att detaljplanen upphävdes och kommunfullmäktiges beslut om återremiss arbetades detaljplaneförslaget om. Riskaspekter och kulturmiljövården bedömdes vara viktiga delar att arbeta in i detaljplanen. Likaså undantogs områden söder om Gredelbyleden där förvaltningen bedömde att förslaget inte var tillräckligt genomarbetat. En särskild extern kvalitetsgranskning gjordes av planhandlingarna eftersom flera brister hade upptäckts i detaljplanen, flera kopplat till riskavvägningar, äldre politiska löften och äldre planstridiga bygglov. Genom att begränsa omgivningspåverkan (användningen industri ändrades till verksamheter) i de delar där det idag inte finns industriverksamheter hanterades många av de problem som kunde kopplas till risk.

I februari till mars 2023 var detaljplanen ute på granskning III. I juni år 2023 fanns ett förslag till antagandehandlingar (daterade 2023-06-09) för detaljplan för Södra Ar etapp 1. Den politiska majoriteten valde att inte ta upp ärendet för beslut utan ville pröva en annan inriktning för detaljplanen för att hantera de utmaningar som de bedömde fanns. Framtagandet av ett reviderat förslag med ny inriktning innebär att ärendet varit ute på en granskning IV mellan 11 juni 2024 och 10 juli 2024. Under granskning IV har det inkommit synpunkter som har beaktats i den samlade bedömningen. Granskningsutlåtande bifogas. Efter granskning IV har antagandehandlingar tagits fram daterade 2024-08-26.

Den nya inriktningen i detaljplanearbetet är att bestämmelse som reglerar handel med skrymmande varor, ej livsmedel ändras till handel, ej livsmedel (begränsningen till skrymmande varor tas bort). Det har även gjorts en begränsning gällande vilka delar av planområdet som medger vårdmottagning. Endast fastigheten Gredelby 28:1 tillåts ha användningen vårdmottagning.

Syftet med detaljplanen, efter den nya inriktningen, är att ändra markanvändningen från industri till att möjliggöra verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, kontor, service, idrott- och aktivitetsanläggning, samlingslokal, vårdmottagning och restaurang. Detaljplanen medger också handel, dock ej livsmedelshandel. Planen syftar även till att utöka byggrätten och begränsa höjden på bebyggelsen med hänsyn till riksintresse för kulturmiljövården och de omkringliggande landskapsvärdena kring Valloxen, samt inom delar av planområdet även införa gestaltningsbestämmelser som ligger i exponerade lägen mot riksintresset för att begränsa planens påverkan.

Översiktsplanen från 2017 pekar ut Ar som ett utvecklingsområde för verksamhetsområde. Syftet beskrivs som att möjliggöra för ytkrävande verksamheter inom tillverkningsindustri och andra mindre störande verksamheter. I översiktsplanen görs avvägningen att Knivsta centrum är och ska förbli det enda centrumet i kommunen med en överordnad roll gällande kommersiell service. Det står vidare att i Ar ska kompletterande verksamheter som är mer ytkrävande, såsom sällanköpshandel, kontor och besöksanläggningar kunna etableras. Detaljplaneförslaget bedöms inte förenligt med översiktsplanen utifrån att handel föreslås utan någon begränsning med undantag av livsmedelshandel. Den politiska bedömningen är att förslaget medför ett bättre serviceutbud för hela Knivsta kommun och därför ska genomföras. Vidare är den politiska bedömningen att Ar är ett område i förändring och ska förändras. Den politiska ambitionen är att detta också är något som kommer att beaktas i kommande revidering av översiktsplanen, som beräknas vara klar 2026/2027.

Rättslig utredning

Lagstöd

Plan- och bygglagen (2010:900).

Konsekvensbeskrivningar

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanearbetet har inledningsvis finansierats genom tre externa aktörer som haft markanvisningar. Markanvisningarna är sedan antagandebeslutet av detaljplanen upphävd av mark- och miljödomstolen inte aktuella. Detaljplanearbetet har sedan dess finansierats av kommunstyrelsen.

Detaljplaneförslaget medför potentiellt ökad privatbilism i området genom att handel inte längre blir begränsad bortsett från livsmedelshandel. Detta kan i sin tur medföra ett ökat investeringsbehov i infrastruktur för att undvika risk för köbildning under eftermiddagarnas maxtimme samt för att öka trafiksäkerheten. Detta behöver beaktas i kommande budgetarbete.

Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvensanalys är gjord enligt checklista.

Konsekvenser om beslutet inte tas

Konsekvensen om beslutet inte tas är att de föreslagna ändringarna inte görs. Den gällande detaljplanen möjliggör för tillverkningsindustri, kontor och handel med skrymmande varor, ej livsmedel. Det finns verksamheter som äger mark eller bedrivs i området som är beroende av att det tas fram en ny detaljplan som möjliggör andra användningar än gällande detaljplan. Konsekvensen skulle bli att dessa inte kan fortsätta verka inom området, kan få etablera sig i området eller riskerar begränsningar i framtida utvecklingsmöjligheter på grund av planstridighet. Om beslut inte tas innebär det ur riskhänseende att det fortsatt blir möjligt att etablera flera riskkällor i området genom användningen industri över i stort sett hela planområdet. Om beslutet inte tas kommer Ar fortsatt få en prägel av storskaliga verksamheter och handel med skrymmande varor.

Samlad bedömning

Det aktuella förslaget har tagits fram utan utredningar gällande konsekvenser för centrumutvecklingen och infrastrukturen. Det finns risker med att gå vidare med ett förslag utan fördjupad utredning. Förvaltningens bedömning är att förslaget kan leda till konkurrens om etableringar mellan centrala Knivsta/Alsike och Ar. Detta skulle kunna innebära möjligheter för mer handel i kommunen men det finns också risk för negativ påverkan på den fortsatta utvecklingen av Knivsta centrum.

Om fler mindre handelsverksamheter etableras i Ar bedöms det i sin tur generera mer privatbilism i området som sannolikt medför behov av större infrastrukturinvesteringar för att undvika ökad risk för köbildning under eftermiddagarnas maxtimme på tillfartsvägar och i dess korsningspunkter.

Baserat på ovan så är förvaltningens samlade bedömning att förslaget inte är lämpligt utan en fördjupad analys av konsekvenserna. Den politiska intentionen att skapa en större flexibilitet och möjliggöra för andra typer av etableringar i Ar i kombination med att de verksamheter som redan är etablerade i Ar ska kunna vara kvar gör att tidsaspekten här ger den politiska bedömningen att det väger tyngre och att detaljplaneförslaget ska antas oaktat förvaltningens bedömning om att förslaget behöver utredas ytterligare.

Underlag för beslut och beslutsexpediering

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande 2024-08-08

Plankarta 2024-08-26

Planbeskrivning 2024-08-26

Granskningsutlåtande IV 2024-08-26

Beslutet skickas till

Akten

Plan- och geodataenheten

Mark- och exploateringsenheten

Jenny Rydåker
Samhällsbyggnadschef

Barnchecklista inför beslut

Alla under 18 år är att betrakta som barn.

1. Påverkar beslutet barn?

Ja

Nej

I stora delar av detaljplaneområdet så har användningen industri ändrats till användningsbestämmelsen verksamheter som medför en begränsad omgivningspåverkan. I de delar som redan tillåter riskkänsliga verksamheter där barn ofta kan vistas så medför denna förändring en förbättrad risksituation.

2. Hur har barns bästa beaktats?

I vissa fall så har risksituationen för barns hälsa och säkerhet förbättrats i området i och med begränsning av verksamheter med större omgivningspåverkan. Det gäller i synnerhet för den förskola som finns i området med permanent bygglov även om den också fortsättningsvis blir planstridig enligt förslaget.

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.