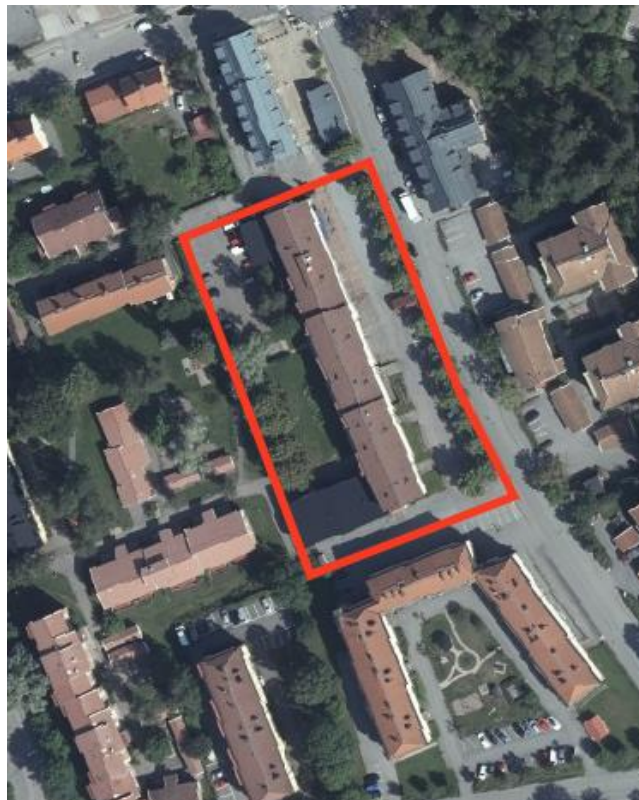


LAGA KRAFT 2021-03-29

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Kv. Apoteket, Särsta 3:184, Knivsta kommun, Uppsala län



Innehåll

INLEDNING	2
Handlingar	2
Planprocessen	2
Läshänvisningar.....	2
Bakgrund och tidigare ställningstaganden.....	2
Syfte och huvuddrag.....	3
Sammanfattning av planförslaget.....	3
MILJÖBALKEN (MB)	3
Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel.....	3
Miljöbalken 6 kapitel.....	3
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	4
Plandata	4
Landskapsbild/stadsbild	4
Bebyggelse	5
Park- och naturmiljö.....	6
Offentlig och kommersiell service	6
Gatunät och trafik.....	6
Trygghet och tillgänglighet	7
Markföreningar	7
Kulturmiljö och fornlämningar.....	7
Dagvatten, vattendrag och miljö kvalitetsnormer	8
Geoteknik	8
Teknisk försörjning	8
Störningar	9
Riskbedömning.....	9
GENOMFÖRANDE	10
Organisation och tidplan	10
Huvudmannaskap och arbetsfördelning	10
Tekniska åtgärder	10
Markägoförhållanden	11
Fastighetsrättsliga frågor	11
Ekonomi och avtal.....	11
Administrativa frågor	11
MEDVERKANDE I PROJEKTET	12
BILAGA	13

INLEDNING

Handlingar

Till förslaget hör:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning, Vesterlins (2020-10-20)

Planprocessen

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen och syftar till att pröva om ett förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Under samråd och granskning ges möjlighet för sakägare, myndigheter och andra berörda att inkomma med synpunkter. Därefter går planen till antagande och om detaljplanen inte överklagas så vinner den laga kraft, med andra ord börjar gälla.



Detaljplanen är nu antagen och vunnit laga kraft

Läshänvisningar

En detaljplan består av en plankarta och en planbeskrivning. Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning. Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan, plan- och bygglagen (PBL) 4 kap 30-31 §.

Bakgrund och tidigare ställningstaganden

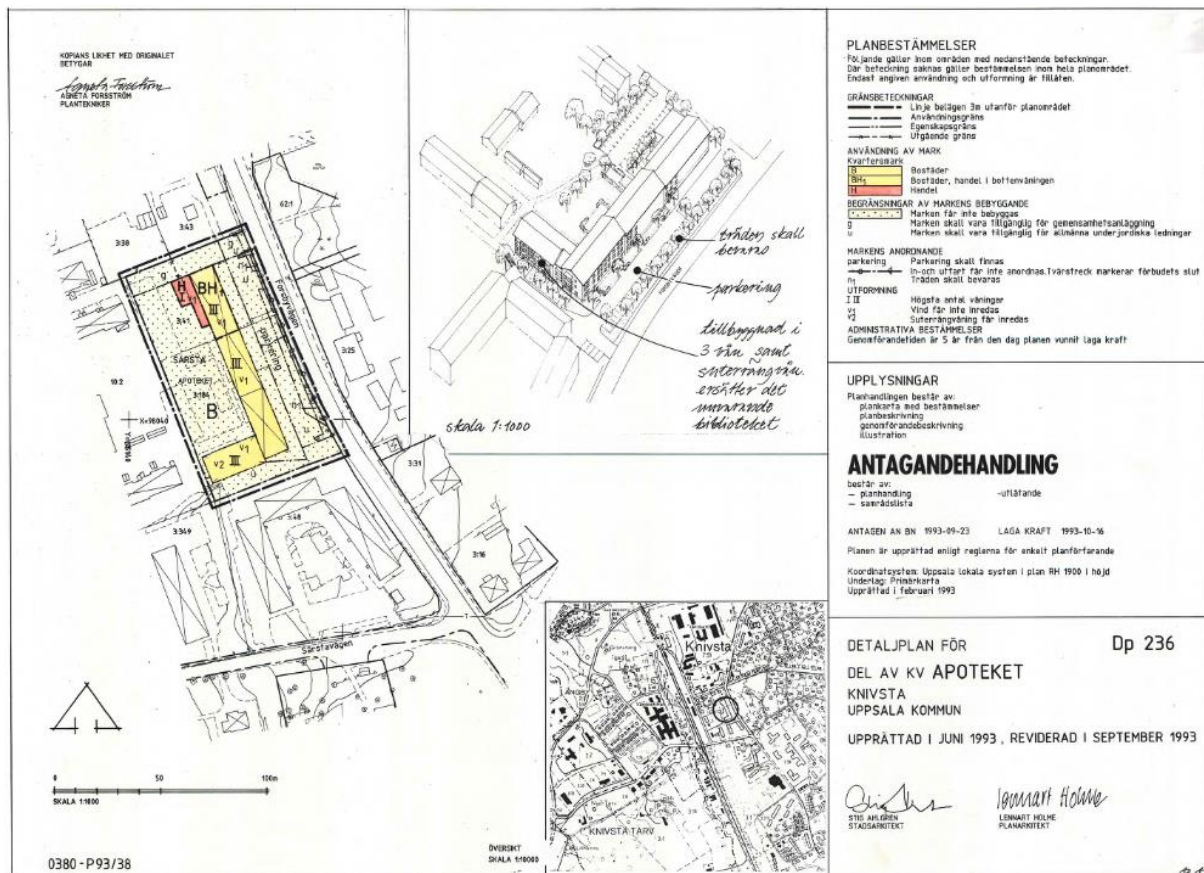
Kommunstyrelsen beslutade 2016-04-25 att ge Samhällsutvecklingsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Särsta 38:3. Förslag till detaljplan genomförs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detaljplanen har varit ute på samråd mellan 2020-11-16 och 2020-12-07. Detaljplanen var sedan ute på granskning mellan 2020-12-18 och 2021-01-25.

Översiktsplan

Översiktsplanen från 2017 pekar ut området som centrum. Översiktsplanen lyfter fram att det i centrala Knivsta ska byggas med en tätare exploatering än övriga tätorten och att olika funktioner ska blandas vad gäller bostäder, kontor, handel och kulturverksamheter. Den föreslagna bebyggelsen som möjliggör för både centrumverksamhet och bostäder bedöms således vara förenlig med översiktsplanen.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan för del av Kv Apoteket (0380-P93/38) upprättad 1993 (bilaga). Nuvarande detaljplan medger uppförande av bostäder och handel.



Figur 1 Äldre gällande detaljplan från 1993.

Syfte och huvuddrag

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra för både bostäder och centrumverksamhet. Detta görs genom en ändring av den äldre gällande detaljplanen över området från 1993.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel

Förändringarna i ändringen av detaljplan påverkar inte förutsättningarna för något riksintresse eller någon vattenförekomst.

Miljöbalken 6 kapitel

Undersökning

Enligt PBL 4:34 ska bestämmelserna i Miljöbalken 6:11–6:18 och 6:22 tillämpas om genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid en betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. För att kommunen ska kunna ta ställning till om en detaljplan medför en betydande miljöpåverkan eller inte, görs en undersökning utifrån förordningen (2017:966) om miljöbedömningar.

Ställningstagande

En undersökning, daterad 2020-07-06, har gjorts för denna detaljplan. Kommunens bedömning av undersökningen är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att någon miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver

upprättas. Kommunen har samrått om undersökningen med Länsstyrelsen, som i sitt yttrande 2020-09-07 delar kommunens uppfattning.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Plandata

Geografiskt läge

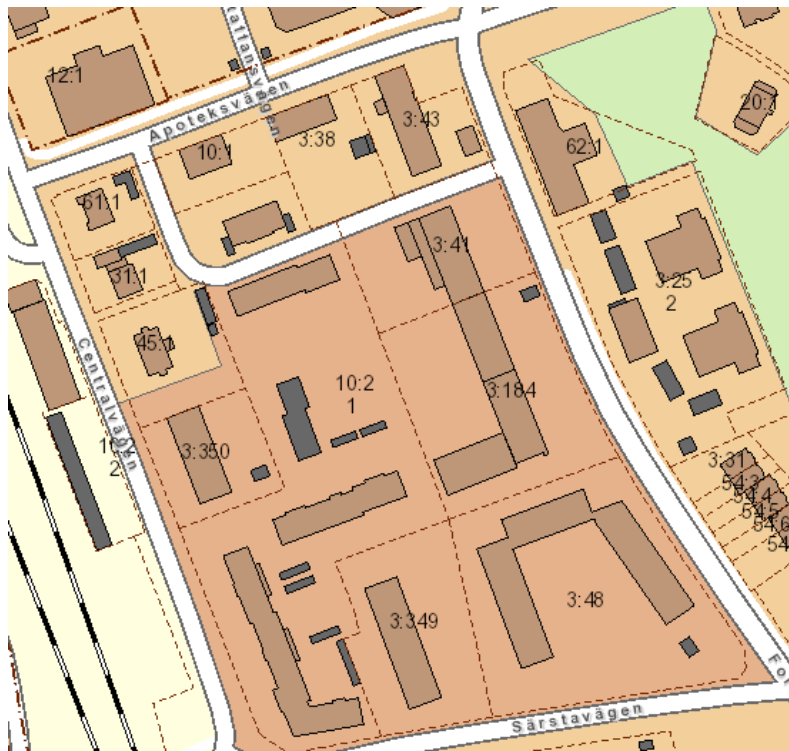
Planområdet är beläget i södra delen av centrala Knivsta tätort intill Forsbyvägen.

Areal

Planområdet är ungefär 6400 kvm.

Markägoförhållanden

Fastigheterna inom planområdet är Särsta 3:41 och Särsta 3:184. Båda ägs av Knivstabostäder AB.



Figur 2 Kartbild med fastighetsbeteckningar

Landskapsbild/Stadsbild

Förutsättningar

Området består av bebyggelse i en till tre våningar i mitten av planområdet och öppna ytor i den västra och östra delen.

Förslag och konsekvenser

Med möjlighet att inreda vind och en mindre tillbyggnad på den norra delen av gårdssidan är bedömningen att det blir små förändringar av stadsbilden.

Bebyggelse

Förutsättningar

Området består av sammanbyggda hus i en till tre våningar. Bebyggelsen består till största del av bostäder men innehåller även verksamheter. I östra delen av området närmast Forsbyvägen finns parkeringsplatser. Väster om bebyggelsen finns en innergård med gräsytor och parkeringsplatser. Bebyggelsen är främst från 1960-talet och är i puts med en mindre del i tegel.



Figur 3-6. Befintlig bebyggelse. Bilder: Knivsta kommun.

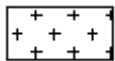
Förslag och konsekvenser

Föreslagen ändring av detaljplan medger att bebyggelse får användas som centrumverksamhet. Genom möjlighet att inreda vind och en mindre tillbyggnad på innergården så kan ny bebyggelse tillkomma. Eftersom bebyggelsen är indragen från gatan så är bedömningen att förändringarna är små och inte påverkar landskapsbilden.

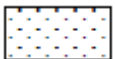
Eftersom den tillbyggnad som möjliggörs är lägre än befintlig byggnad och att den görs på den norra delen av gårdssidan så är bedömningen att det inte påverkar befintliga bostäder med olägenhet i form av skuggning eller tillräckligt dagsljus.

Planbestämmelser

B Bestämmelsen B möjliggör bebyggelse med bostadsändamål



Endast komplementbyggnad får placeras
Syftet är att möjliggöra för komplementbyggnad



Marken får inte förses med byggnad
Syftet är att begränsa bebyggelsen genom att vissa ytor inte får förses med byggnad.

III Högsta antal våningar. Utöver antalet våningar får suterrängvåning och vind inredas.
Syftet är att begränsa omfattningen och utformningen av bebyggelsen.

Park- och naturmiljö

Förutsättningar

I detaljplanen finns ingen park- eller naturmiljö. Närmaste parkområde är ca 100 meter österut intill Birgittakyrkan samt ca 150 meter söderut till Särsta park. Inom kvarteret finns dock en gemensam innergård med grönska.

Förslag och konsekvenser

Eftersom detaljplanen inte innehåller park- eller naturmiljö kommer det inte ge några konsekvenser inom planen. Möjligtvis kan intilliggande park- eller naturmiljöer påverkas i viss mån genom ökat nyttjande. Det finns bestämmelser som skyddar träden i planområdet.

n₁ Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Syftet är att skydda de träd som finns vid Forsbyvägen. Om dessa tas ner ska det planteras nya träd.

Marklov Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter på 0,15 m över marken. Syftet är att motverka avverkning av större träd i planområdet.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Planområdet är centralt beläget i Knivsta med dess kommersiella serviceutbud. Det finns viss kommersiell verksamhet i planområdet. I närheten finns offentlig service såsom Thunmanskolan (ca 250 m) och bibliotek (ca 300 m).

Förslag och konsekvenser

Förslaget på detaljplan möjliggör för centrumverksamhet. I den gällande detaljplanen får delar av planområdet inte användas för centrumverksamhet. Det finns i dagsläget verksamheter i området med tillfälligt bygglov. Genom ändring av detaljplanen tillåts verksamheterna fortfarande få finnas. Eftersom området använts till verksamheter sedan tidigare så är bedömningen att detta inte medför några större förändringar för området.

Planbestämmelser

C₁ I den norra delen av kvarteret möjliggörs bostäder med centrumändamål i bottenvåningen (BC₁)

C I planområdet möjliggörs för centrumverksamhet.

Gatunät och trafik

Förutsättningar

I östra delen av planområdet går Forsbyvägen som är en gata som går genom centrala Knivsta. Intill Forsbyvägen finns parkeringsplatser för bebyggelsen.

Förslag och konsekvenser

Inga förändringar görs som påverkar gatunätet och trafik i området. I och med områdets centrala lokalisering så är tillgången till kollektivtrafik god. Tågstationen finns ungefär 250 meter från planområdet.

Knivsta kommun tillämpar en parkeringsnorm antagen av Bygg- och miljönämnden 2012-12-11, §214. Parkeringsnormen anger ett minimikrav för antalet parkeringsplatser för olika ändamål och ger vägledning vid detaljplaneläggning och bygglov. I det aktuella området tillämpas parkeringsnorm

för både bostäder och verksamheter med 0,6 per 100 kvm. Vid införande av bilpool kan normen sänkas med 30 %. Det finns ungefär 50 st. befintliga parkeringsplatser på ungefär 40 st. bostäder.

Cykelparkering på kvartermark ska anordnas enligt gällande parkeringsnorm (2,5 per 100 kvm bruttoarea BTA). En högre parkeringsnorm för cykel kan komma att bli aktuell. Parkeringsfrågan hanteras i bygglov efter den då gällande parkeringsnormen.

Tillgänglighet och trygghetsaspekter

Den fysiska planeringen har en viktig roll i frågan om att förbättra tillgängligheten till viktiga målpunkter samt förstärka den upplevda tryggheten i ett område. Exempel på målpunkter kan vara busshållplatser, övergångsställen och entréer. Planläggningen ska främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper, PBL 2 kap. 3§.

Ny byggnad för allmänt tillträde ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig för personer med funktionsnedsättningar och deras livsvillkor, PBL 8 kap. 1 § och 2 §. Tillgängligheten i byggnader och på tomter regleras i Plan- och bygglagen(PBL), Plan- och byggförordningen(PBF) samt i Boverkets byggregler (BBR) och hanteras vid ansökan om bygglov.

Vid anläggande av allmänna platser eller andra anläggningar som inte är byggnader gäller Boverkets allmänna råd, BFS 2011:5 (om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader). Tillsyn över tillgängligheten utförs av kommunen.

Det finns flera genomfartspassager i området. Dessa kommer att fortsätta att finnas med föreslagen tillkommande bebyggelse på gårdssidan. Genom detaljplaneändringen möjliggörs för fler användningar (bostäder och centrumverksamhet). Med fler användningar och genom möjlighet att passera genom området ökar användningen av området under olika tider på dygnet vilket kan öka den upplevda tryggheten genom social kontroll.

Barnperspektivet

Barnens intresse och behov i boende-, fritids- och skolmiljö är viktiga aspekter att ta hänsyn till i planarbetet. I plan- och bygglagen ställs krav att vid anordnande av tomter ska tillräckligt stor friyta, lämplig för lek och utvistelse, prioriteras framför parkering, PBL 2 kap. 7 §.

Det finns en förskola i kvarteret som har fått bygglov sedan tidigare. I både den gällande detaljplanen och den föreslagna ändringen så möjliggörs det inte för förskola. Bedömningen är att det inte finns tillräckligt stor friyta för att uppnå en lämplig utemiljö. Befintlig verksamhet får dock finnas kvar genom tidigare beviljat bygglov.

Markföroreningar

Området är i dagsläget utbyggt med bostäder. Det finns inga kända föroreningar i området. Föreslagen detaljplan bedöms inte medföra risk för olämplig markanvändning vad gäller markföroreningar.

Kulturmiljö och fornlämningar

Området berörs inte av fornlämningar eller kulturmiljö. Om det framkommer att det finns fornlämningar i området är det förbjudet att utan tillstånd rubba, gräva ut, bygga bort, övertäcka eller på annat sätt skada en fornlämning utan tillstånd enligt Kulturmiljölagen

Dagvatten, vattendrag och miljö kvalitetsnormer

Området är i dagsläget till stor del hårdgjort sedan tidigare. I den föreslagna detaljplanen regleras en maximerande hårdgörandegrad som är motsvarande de befintliga hårdgjorda ytorna i området. Ingen förändring sker vad gäller markanvändning som bedöms påverka dagvattenhanteringen.

- b* Högst 50,0 % av markytan får hårdgöras.
Syftet är att begränsa hårdgörandegraden på innergården till att det inte hårdgörs mer än befintlig hårdgörandegrad.

Geoteknik

Området är utbyggt sedan tidigare. Föreslagen detaljplan bedöms inte medföra risk för olämplig markanvändning vad gäller geoteknik.



Figur 7 Jordartskarta. Det aktuella området är postglacial lera. Källa: SGU

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är sedan tidigare bebyggt vilket innebär att det finns kommunala vatten- och avloppsledningar i området.

El, tele, bredband och uppvärmning

Området är utbyggt sedan tidigare.

Ledningar

Nedanstående har ledningar inom planområdet eller i närheten.

Samhällsbyggnadskontoret

Postadress: 741 75 Knivsta • Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 • Fax: 018-38 07 12 • E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se • Org. nr. 212 000-3013

- Vattenfall
- Lidendatagruppen

Avfall

Avfallshantering ska lösas inom kvartersmark och möjlighet till återvinning ska finnas. Verksamheter inom planområdet förutsätts avsätta utrymme för sophantering inom respektive tomt. Vid nybyggnation av avfallsutrymme ska krav på tillgänglighet och arbetsmiljö uppfyllas. Soputrymmen ska utformas och placeras så att källsortering kan ske och så att de kan nås av sopbilar utan backande rörelser. Utformningen av utrymmet ska även anpassas så att personer med funktionsnedsättning obehindrat kan lämna avfallet. Avfallshantering regleras inte i detaljplanen utan i efterföljande bygglov.

Störningar

Buller

Vid planläggning ska lokalisering av bebyggelse ske med hänsyn till bullstörningar, PBL 2 kap. 4 § och 5 §. Ett byggnadsverk ska också ha de tekniska egenskaper som är viktiga för skydd mot buller, PBL kap 8. 4 §.

Forsbyvägen som går intill är en mindre gata med hastigheten 30 km/h. Bebyggelsen är belägen ca 20 meter från vägen. Bedömningen är således av området inte är utsatt för bullervärden som överskrider riktvärdena enligt bullerförordningen.

Riskbedömning

Räddningstjänst

Insattiden för räddningstjänsten är minst 10 minuter men maximalt 20 minuter. Insattiden innebär anspänningstid, körtid samt angreppstid. Knivsta brandstation ligger ungefär 1500 meter från planområdet, men det är en deltidstation, vilket medför en anspänningstid på 5 min på kvällar och helger. Utöver det ingår någon extra minut för angreppstiden. Åtkomligheten för räddningstjänstens fordon säkerställs innan bygglov beviljas. Avståndet mellan räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats ska maximalt vara 50 m. Om det allmänna gatu- och vägnätet efter detaljutformning inte medger tillräcklig framkomlighet ska en speciell räddningsväg anordnas enligt gällande regler.

Räddningstjänsten i Knivsta saknar stegfordon. Därför krävs att trapphusen utförs som Tr2 (förenklat; brandsluss mellan trapphuset och lägenheterna) för att klara sig med bara en utrymningsväg från bostaden.

Farligt gods

Planområdet är beläget ungefär 130 meter från järnväg som transporterar farligt gods. Om ett planområde är beläget inom 150 meter från transportled för farligt gods så behövs risker som farligt gods kan medföra beaktas. Riskavståndet brukar delas upp i tre olika zoner (A, B och C) med olika rekommenderade användningar inom respektive zon. Det aktuella området är inom zon C (50-150 meter) där det är möjligt att uppföra bostäder och centrumverksamheter. Enligt Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods (2016)¹ kan det i normalfallet bedömas som lämpligt med bostäder minst 75 meter från led för farligt gods. Eftersom det aktuella området är beläget på ett längre avstånd, med befintlig bebyggelse mellan planområdet och järnvägen samt att planområdet topografiskt är något högre än järnvägsområdet (ungefär 1-1,5 meter) är bedömningen att föreslagna användning med bostäder och centrumverksamhet är lämplig.

¹ Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods (2016). Länsstyrelsen i Stockholm

GENOMFÖRANDE

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som en vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande i frågor som rör fastighetsbildning, vatten- och avloppsanläggningar, vägar m.m. regleras genom respektive speciallag.

Organisation och tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen ska antas av Samhällsutvecklingsnämnden i mars år 2021.

Samråd november-december 2020

Granskning december-januari 2021

Antagande mars 2021

Laga kraft mars 2021

Arbetsfördelning

- *Knivsta kommun ansvarar för*
 - *upprättandet av detaljplan*
- *Kommunens bygg- och miljökontor ansvarar för*
 - *myndighetsutövning vid bygglov och miljötillsyn.*
- *Respektive byggherre/exploatör/fastighetsägare ansvarar för*
 - *uppförande, drift och skötsel av nybyggnation inom kvartersmark.*
 - *utförande av mätningar, undersökningar och andra kontroller inom kvartersmark enligt bestämmelser i denna detaljplan och i gällande lagstiftning.*
 - *rapportering av eventuella markföroreningar till tillsynsmyndighet.*
 - *bekostnad av de arkeologiska utredningar som är nödvändiga.*
 - *lokal fördröjning och rening av dagvatten inom fastigheten innan det når VA-huvudmannens ledningar.*
- *Lantmäterimyndigheten ansvarar för*
 - *erforderliga fastighetsbildnings-, anläggnings- och ledningsrättsåtgärder, på initiativ och bekostnad av ägaren till stamfastigheten samt eventuell köpare av styckningslott*

Där utöver kommer det att finnas huvudmän för el-, kommunikations- och fjärrvärmeledningar.

Tekniska åtgärder

Vatten och avlopp

VA-huvudmannen (Knivstavatten AB) ansvarar för upprättande förbindelsepunkt för allmänna VA-ledningar i fastighetsgräns. Exploatören ansvarar för byggnation av fastighetens VA-installation. Exploatören/fastighetsägaren måste skicka in servisanmälan och betala anläggningsavgift innan de får ansluta till det kommunala VA-ledningsnätet. VA-huvudman gör inkopplingen till fastighetens nät. Eventuellt behov av byggvatten ska anmälas i förväg till VA-huvudman.

I dagsläget är det kapacitetsproblem för spillvatten i Knivsta reningsverk. Arbetet pågår för att möjliggöra en anslutning till Käppalaförbundets reningsverk för spillvatten. Under tiden som arbetet pågår förbereds även en tillståndsansökan för att som alternativ kunna utöka det befintliga reningsverkets kapacitet. Baserat på beräkningar av påverkansgrad per person på reningsverket är

bedömningen att denna detaljplan och den byggrätt den medger ryms inom reningsverkets kapacitet. Detaljplanen kan därmed antas.

Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas och renas inom egna fastigheten innan det avleds från fastigheten.

Markägoförhållande

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen ger ett underlag för fastighetsbildning och anläggningsförrättning. Vid fastighetsbildning ombesörjer fastighetsägare för ansökan och kostnad. Det finns inga planer på att en fastighetsbildning ska ske.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

Om kvartersmarken delas i mer än en fastighet kan det leda till att gemensamhetsanläggningar och/eller servitut behöver upprättas för t.ex. innergård och garage/parkeringslösning. I detaljplanen har markreservat för gemensamhetsanläggningar och allmännyttiga underjordiska ledningar avsatts.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive fastighetsägare ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för genomförandet av planen. Respektive ledningsinnehavare ansöker om och bekostar förrättning för bildande av ledningsrätt.

Ekonomi och avtal

Detaljplanen har bekostats via plankostnadsavtal. Det innebär att ingen planavgift tas ut i samband med bygglov.

Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal avses att tecknas.

VA-anslutning

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, avlopp, spillvatten och dagvatten. När förbindelsepunkt för vattentjänsterna meddelats fastighetsägaren infaller avgiftsskyldighet enligt lagen om allmänna vattentjänster. Anläggningsavgiften faktureras den som vid meddelandet äger fastigheten enligt då gällande VA-taxa. Om fastigheter bygger ut eller ändrar ändamål finns skyldighet att meddela detta till Roslagsvatten enligt av kommunen antagen ABVA, allmänna bestämmelser för vatten och avlopp.

Administrativa frågor

Huvudmannaskap

Detaljplanen innehåller ingen allmän plats.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Vid ändring av detaljplan påverkas inte genomförandetiden för den ursprungliga detaljplanens bestämmelser. Det är enbart för de ändringar som genomförs. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att

bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt). PBL 4 kap. 21 §.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Förslaget har tagits fram av kommunförvaltningen.

KOMMUNFÖRVALTNINGEN
Samhällsbyggnadskontoret

Moa Odin
Planchef

Andree Dage
Planhandläggare