

Granskningsutlåtande - Detaljplan för Södra Ar etapp 1, Knivsta kommun, Uppsala län – Granskning III

Detaljplanen har varit på granskning III under tiden 1 februari 2023 till och med den 1 mars 2023. Handlingarna har under denna tid funnits uppsatta i Knivsta kommunhus samt varit tillgängliga på kommunens hemsida. Totalt har 14 yttranden inkommit, varav tre utan erinran och elva med synpunkter.

Samtliga skriftliga yttranden finns i sin helhet tillgängliga för granskning på Samhällsbyggnadskontoret i Knivsta kommun.

Sammanställning över inkomna yttranden	Utan erinran	Med synpunkter	Ej tillgodosedda synpunkter
Myndigheter			
Lantmäteriet		X	
Länsstyrelsen	X		
Kommunala nämnder och bolag			
Roslagsvatten AB		X	
Statliga verk och regionala organ med flera			
Postnord	X		
Region Uppsala – trafik och samhälle	X		
Vattenfall Heat	X		
Svenska kraftnät		X	
Vattenfall EI		X	X
Polisen		X	X
Intresseföreningar och sammanslutningar			
Knivsta hembygdsgille		X	X
Vassunda IF skidor		X	
SPF seniorerna Knivsta		X	X
Övriga			
Miab fastigheter		X	X
Privatperson 1	x		

Myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt 11 kap 10 § PBL.

Förvaltningens kommentar: Yttrande noteras.

Lantmäteriet

I teckenförklaringen i plankartan finns administrativ gräns och en kombinerad administrativ och egenskapsgräns. Lantmäteriet kan dock inte återfinna dem i plankartan. På några ställen har användningsgräns använts där det bör vara administrativ gräns. Det medför att i bilden ovan finns det 3 områden utan användning eller begränsning. Andra ställen har egenskapsgräns använts så att de administrativa bestämmelserna ”flyter ut” på andra områden. Val av gränser behöver generellt ses över på hela planen. Det kan underlätta att göra kartan på en annan skala där det är lättare att se linjerna.

Förvaltningens kommentarer: Gränserna har uppdaterats i plankartan.

Kommunala nämnder och bolag

Roslagsvatten

Dagvatten:

- Egenskapsbestämmelserna för allmän platsmark dike och damm som står med i legenden finns inte med i kartbilden. Uppdatera till dagvattenhantering som är det begrepp som används i kartbilden.
- Det framgår av planbeskrivningen s. 11 att för att klara miljö kvalitetsnormerna för vatten och inte riskera att försämra vattendragens ekologiska och kemiska status behöver föroreningstransporten i dagvatten från ny bebyggelse minimeras och att vid nybyggnation ska uppkomsten av dagvatten förhindras genom att se till att vatten fördröjs eller infiltreras lokalt.
- Av planbeskrivningen s.12 framgår att Lövstaån och Knivstaån är recipienter för dagvattnet. Det kan vara lämpligt att förtydliga att Lövstaån är recipient för planområdets östra delar medan Knivstaån är recipient för de västra delarna även om det framgår av senare kapitel.
- Det är oklart om den östra dammen som dagvattenutredningen föreslår är genomförbar med tanke på geotekniska förhållanden och befintliga ledningsnättsnivåer. Dessutom är det, utifrån närheten till ån/diket och SGU:s jordartskarta, antagligen höga grundvattennivåer i området vilket medför risk för bottenuppträckning och miljöjuridiska problem (tillstånd för vattenverksamhet). Platsen kan därför eventuellt/sannolikt vara olämplig för en dagvattendamm utifrån det underlag som finns tillgängligt nu. Det finns dock andra typer av dagvattenanläggningar med renande funktion som kan

anläggas på platsen, t.ex. ett dagvattenmagasin med filterpaket (EcoVault eller motsvarande). De kan anläggas under mark och kan göras täta om grundvattennivåerna är höga.

- Det är även osäkert om platsen på plankartan räcker till för den västra föreslagna dammen. Marken runt om den avsatta ytan är dock kommunalägd vilket borde förenkla om ytterligare mark behöver tas i anspråk för att kunna anlägga dagvattendammen. Genomförbarheten berörs av ett antal parametrar såsom nödvändig flytt av befintligt spill- och dricksvattennät på platsen och omförhandling/släckning av markavvattningsföretag på platsen.
- På s. 14 (sista stycket) nämns att det östra avrinningsområdet har två utlopp mot Lövstaån. Det kan vara bra att förtydliga att endast ett av utloppen berörs av det nuvarande planområdet.
- Det finns redan en detaljplan som medger bebyggelse, och bedömningen är att den nya detaljplanen ger begränsad påverkan på dagvattnet i området (s. 15). Eftersom det finns vissa oklarheter kring de föreslagna dagvattendammarnas genomförande är det extra viktigt att arbeta med övriga åtgärder för att minimera föroreningar till recipienterna (s. 13 och 19): materialval, genomsläppliga hårdgjorda ytor, dialog med exploitörer om varför denna typ av åtgärder är nödvändiga och att lokalt omhändertagande av dagvatten sker på varje fastighet.
- På s. 15 anges planbestämmelse Damm medan det i plankartan står Dagvattenhantering.
- Dagvattenhantering är ett bättre begrepp om annan dagvattenhantering skulle bedömas mer funktionell. Även Dike nämns som planbestämmelse på s.15. Dike återfinns dock inte på plankartan.

Genomförande:

- På s. 25 anges att planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, avlopp, spillvatten och dagvatten. Mer korrekt är att planområdet huvudsakligen ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, avlopp, spillvatten och dagvatten. Övriga delar kommer att tas in i verksamhetsområdet.

Förvaltningens kommentar: Plankartan och planbeskrivningen har uppdaterats. I plankartan finns nu enbart benämningen dagvattenhantering och inte damm eller dike. Gällande den västra ytan där det i plankartan regleras med natur och egenskapsbestämmelsen dagvatten. Marken intill är inte planlagd och ägs av kommunen. Om det skulle behöva breddas så finns möjligheten att hantera dagvatten även utanför planområdet. Det kommer att följas upp i genomförandet vad för dagvattenåtgärder som är mest lämpliga att genomföra.

Statliga verk och regionala organ med flera

Postnord

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Förvaltningens kommentar: Yttrande noteras.

Region Uppsala

Trafik och samhälle ser positivt på utvecklingen av planområdet. Området är bra beläget med närhet till kollektivtrafik och bra gång- och cykelväg som anslutning. Trafik och samhälle har inga övriga synpunkter.

Förvaltningens kommentar: Yttrande noteras.

Vattenfall AB Heat Sweden

Vattenfall AB Heat Sweden har mottagit rubricerat ärende för yttrande och meddelar följande. Det är viktigt att byggherren kontaktar oss i god tid. Detta i synnerhet om planerad bebyggelse medför ändring av ledningsnäten.

Den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet. Anslutningsavgiften fastställs vid offerttillfället. Befintliga fjärrvärmeledningar måste hållas tillgängliga för Vattenfall AB Heat Sweden under byggtiden. Utsättning av befintliga fjärrvärmeledningar ska begäras innan arbetena sätts igång. Eventuell flyttning/ombyggnad/rivning/deponering av befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av byggherren eller regleras via markavtal med Knivsta kommun. Vattenfall AB Heat Sweden förutsätter att befintliga ledningar skyddas i enlighet med gällande markavtal med Knivsta kommun.

Förvaltningens kommentar: Yttrande noteras.

Svenska kraftnät

Öster om planområdet har Svenska kraftnät en 220 kV-ledning, (KL42 S2-3) tillhörande transmissionsnätet för el. Svenska kraftnät har nätkoncession och ledningsrätt för kraftledningen som är av betydelse för rikets elförsörjning. Ledningsrätt innebär att åtgärd/verksamhet, inte får vidtas på fastighet som belastas av ledningsrätt. Den befintliga 220 kV- ledningen (KL42 S2-3) mellan Plenninge (i Uppsala kommun) och station Odensala (Sigtuna kommun) behöver

förnyas innan den tekniska livslängden uppnås och för att uppnå en kapacitetshöjning i regionen. Förnyelsen innebär att två nya 400 kV-ledningar byggs i ungefärlig sträcka som befintlig 220 kV-ledning redan har stått i ca 70 år. Projektet Plenninge – Odensala är inom Uppsalapaketet och ingår i investeringspaketet NordSyd. Svenska kraftnät har tidigare lämnat synpunkter på den aktuella planen i samrådsskedet i yttrande under 2018. Sedan dess har förutsättningarna som anges förändrats då arbetet med investeringspaketet NordSyd pågår.

NordSyd är Svenska kraftnäts största investeringspaket någonsin och innebär att stora delar av transmissionsnätet i mellersta Sverige förnyas och förstärks. I september 2020 godkändes de inledande utredningarna för NordSyd. Ett av de första projekten inom NordSyd som startades var Plenninge-Odensala: planerad byggnation av två nya 400 kV-ledningar och som pågår för fullt. Projektet är i samrådsskedet och vi konstaterar att delar av fastigheterna Gredelby 24:1 och Gredelby 22:1. Är belägna i huvudkorridoren av projektet, se nedan kartbild. Huvudkorridor är grönmarkerat. Förnyelse av befintlig 220 kV-ledning innebär att två nya 400 kV-ledningar byggs i ungefärlig sträcka som befintlig 220 kV-ledning står idag. Stolptypen är av så kallad julgranstyp och skiljer sig från de portalstolpar som står där idag. Julgransstolpar är högre och därmed kommer bredden av ytterfaserna att vara ungefär samma som den är idag, som den är på befintlig 220 kV-ledning. Skogsgatan för de nya ledningarna planeras att bli 35-50 meter bred.

Enligt Svenska kraftnäts tidplan för projektet pågår i dagsläget en utredning för att avgöra den mest lämpade sträckningen och kommer att ligga till grund för en ansökan om koncession. Ansökan är beräknad att lämnas in under Q3 2023. Nedan presenteras en översiktlig tidplan för Uppsalapaketet, som projektet Plenninge – Odensala ingår i. Tidplanen är preliminär och kan komma att ändras och detaljredo visas i ett senare skede:

- 2023 - En miljökonsekvensbeskrivning och en ansökan om koncession lämnas in till Energimarknadsinspektionen
- 2023 - Detaljprojektering startar upp och pågår under tiden ansökan handläggs hos Energimarknadsinspektionen
- 2023–2025 - Erforderliga dispens- och tillståndsprövningar genomförs
- 2026–2027 - Byggstart sker i etapper cirka 6–12 månader efter det att nödvändiga tillstånd erhållits
- 2027–2030 - Preliminär tidplan för drifttagning

Ärendespecifik information Öster om detaljplaneområdet har Svenska kraftnät en 220 kV-ledning, (KL42 S2-3). Svenska kraftnät planerar sedan en tid tillbaka att förstärka transmissionsnätet med två nya 400 kV-ledningar som ska ersätta befintlig 220 kV-ledning (KL42 S2-3). Projektet är i samrådsskedet och fastigheterna Gredelby 24:1 och Gredelby 22:1 är belägna i huvudkorridoren. Det

är stor vikt att den framtida planen inte strider mot, eller innehåller begränsningar för, varken nuvarande ledning eller för planerade ledningar. Svenska kraftnäts tekniska riktlinjer och generella krav ska följas, se nedan vad som gäller. Svenska kraftnät har beräknat magnetfältsnivån för två nya 400 kV-ledningar. Magnetfältet beräknats underskrida utredningsnivån 0,4 μT på ett avstånd av cirka 70–90 meter från ledningarnas mitt. Detta gäller byggnader i form av boende skola eller förskola. Denna hänsyn måste även tas vid fortsatt planering. Vår bedömning är att planerade byggnader i planen inte är av den karaktären. Naturområdet i östra delen av planerat område får inte innehålla begränsningar för ledningsgatan (skogsgata + sidoområde). Ledningsgatan måste kunna underhållas för att upprätthålla säker drift, se bild nedan. I planbeskrivningen föreslås det att det ska anläggas en ny damm under befintlig 220 kV-ledning. Anläggandet av en ny damm innebär att marken och nivån förändras i ledningsgatan och vatten tillkommer som kan påverka fundamenten för stolpnummer 319 på KL42 S2-3. Enligt ledningsrätten får inte marknivån ändras, eller andra åtgärder vidtagas som äventyrar funktionen eller driften av 220 kV-ledningen. Mot bakgrund av vad som anförts ovan kan Svenska kraftnät konstatera att anläggandet av ny damm är olämplig på platsen och avstyrker förslaget till damm med hänvisning att det strider mot gällande ledningsrätt. Se figur nedan. Samråd ska hållas med Svenska kraftnät när åtgärder planeras inom 250 meter från transmissionsnätledning. Svenska kraftnät önskar att planen revideras på så vis att synpunkterna i detta yttrande beaktas.

Förvaltningens kommentar: Dagvattenutredningens illustration anger förslag på en dagvattendamm som berör ledningsrätten. Plankartan har dock markerat ut dagvattenhantering på en yta som är längre västerut och inte berör ledningsrätten. Val av åtgärd för dagvattenhantering kommer att ses över i genomförandet för att få till lämpliga åtgärder. Planbeskrivningen har också förtydligats genom att det beskrivs som dagvattenhantering istället för dagvattendamm. Det är viktigt att eventuella dagvattenåtgärder inte påverkar ledningsrätten och ledningarna negativt. Det kommer därför att hanteras vidare under genomförandet i samråd med svenska kraftnät.

Vattenfall el

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av fyra stycken 77 kV markkablarna, lila heldragen linje, 24 kV markkabel, turkos streckad linje i karta nedan, 24 kV transformatorstation, svart kvadrat, 0,4 kV markkabel, mörkblå streckad linje samt kabelskåp, svart rektangel. Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt. Ett u-område ska vid mellanspänningsnivå (12–24 kV) anges mitt över markkabeln med minst 2 meter på vardera sida om markkabelns yttersta fas. Inom kvartersmark ska u-området vara prickmark. Inom detta område får byggnad inte uppföras eller markanläggning till exempel träd och buskar planteras. Om växtlighet i form av träd, buskar och prydnadsväxter planteras inom ett område av

5 meter från ledningens mitt kan Vattenfall vara tvungen att flytta dessa vid en eventuell åtgärd på Vattenfalls markkabel vid till exempel en driftstörning på markkabeln. Aktuella markanläggningar kan därvid skadas. Vattenfall skall i sådant fall hållas skadeslöst. Ett u-område ska anges mitt över markkabeln (77 kV) med minst 3 meter på vardera sida om markkabelns yttersta fas. Inom kvartersmark skall u-området vara prickmark. Inom detta område får byggnad inte uppföras eller markanläggning till exempel träd och buskar planteras. I befintlig plankarta är det svårt att mäta om detta avstånd uppnås. Byggnader som kräver grundläggning ska placeras på ett minsta avstånd av 5 meter till markkabelns närmaste fas (77 kV). Inom ett område med minst 3 meter på vardera sidan om markkabelns yttersta fas bör markanläggning t ex träd och buskar inte planteras. Om växtlighet i form av buskar och prydnadsväxter planteras inom ett område av 5 meter från ledningens mitt kan Vattenfall vara tvungen att flytta dessa vid en eventuell åtgärd på Vattenfalls markkabel vid t ex en driftstörning på markkabeln. Aktuella markanläggningar kan därvid skadas. Vattenfall skall i sådant fall hållas skadeslöst. Alla markkablarna i området behöver mätas in. 77 kV markkablarna är inmätta och ligger delvis utanför planområdet. Där kablarna genar genom planområdet har kompletterats med U-område, då det går fyra 77 kV markkablarna där vill Vattenfall Eldistribution att kommunen säkerställer att dessa kablar är inmätta och att U-område är placerat samt har de mått som har angetts ovan. Vissa 24 kV markkablarna längs med Hyvelgatan är inmätta och ligger i fastighetsgräns. Plankartan behöver kompletteras med U-områden för att säkerställa säkerhetsavstånden. För befintliga nätstationer har det ritats ut E-område (tekniska anläggningar) Vattenfall Eldistribution önskar att E-områdena för nätstationer ändras till E - Transformatorstation. Vattenfall Eldistribution önskar att E-områdena har en storlek på 10 x 10 meter. Det är viktigt att E-områdena är placerade så minsta avstånd från nätstation till byggnad och brännbart material är minst 5 meter. Vattenfall Eldistribution önskar att dessa säkerhetsavstånd uppfylls i plankartan.

Förvaltningens kommentar: De aktuella ledningarna är inom u-område eller utanför planen. Sedan granskning III har planområdet minskats ner ytterligare och stora delar av området söder om Hyvelgatan har undantagits från den fortsatta processen. Delar av ledningarna i u-området har dock mindre marginal än de önskade 3 meterna på respektive sida. Bedömningen är att det är tillräckligt. Gällande transformatorstationerna så har de avsatta ytorna i plankartan en tillräcklig storlek för att fungera för uppförande av transformatorstation. Samtal har förts med Vattenfall eldistribution AB om konsekvenserna av att ändra plankartan för att tillgodose synpunkterna i detta skede. Vattenfall har meddelat att de på grund av detta accepterar plankartan.

Polisen

Lokalpolisområde Uppsala Knivsta har tagit del av detaljplanen för Södra Ar, etapp 1. I planbeskrivningen saknas helt information hur det brottsförebyggande

perspektivet, bland annat gällande trygghet och säkerhet, tillvaratas i planen. Dagens utmaningar vid samhällsbyggnad är stora och att skapa förutsättningar för ett strukturerat brottsförebyggande och trygghetsskapande arbete i planeringen av detaljplaner är viktigt, detta bör ske tidigt i processen. Enligt Polisens bedömning bör exempelvis någon form av riskanalys visa vilka brottsförebyggande och trygghetsskapande frågeställningar som bör belysas i detaljplanen. Detta bör i sin tur leda till vilka typer av åtgärder som behöver finnas med i planen och implementeras i detaljplanearbetet, särskilt det som rör situationell prevention. Ytterligare exempel på hur man kan jobba med brottsförebyggande och trygghetsskapande frågor i samhällsbyggnadsprocesser finns i Stiftelsen Tryggare Sveriges (<https://tryggaresverige.org/>) handbok om hur man kan bygga bort brott och bygga in trygghet.

Förvaltningens kommentar: Planbeskrivningen har uppdaterats med information om brottsförebyggande och trygghetsskapande perspektiv. Efter granskning III så medges fler användningar än tidigare. Det kommer att vara en ökad rörelse i området med olika människor. Det bidrar till ökad social kontroll av området under fler tider på dygnet. En riskanalys av brottsförebyggande och trygghetsskapande frågor är inte möjlig i detta skede. Vidare är det också viktiga synpunkter att ha med i genomförandet av planen då det finns åtgärder som kan göras och följas upp som ligger utanför detaljplanens ramar. Synpunkten tas därför vidare inom förvaltningen vid genomförandet av detaljplanen.

Intresseföreningar och sammanslutningar

Knivsta Hembygdsgille

Knivsta Hembygdsgille har tagit del av de utställda planhandlingarna, och lämnar följande yttrande.

Ang Syfte och Konsekvensanalys

Det saknas inledningsvis ett tydliggörande av om den ursprungliga - nu gällande detaljplanen upphävs helt, eller enbart till de delar som ligger inom det nya planområdet. Det ska därför framgå i klartext om den nu gällande/ursprungliga detaljplanen och dess planbestämmelser fortsätter att gälla eller ej, för de restområden som hamnar utanför det nya planområdet. Det finns annars risk för utrymme för fri tolkning av den nya planens egentliga konsekvenser, i förhållande till den nu gällande ursprungliga planen.

Ang. rivningsskydd mm. för kulturfastigheten Skräddarbo

Den tidigare antagna detaljplanen upphävdes av Miljödomstolen bland annat på grund av miljöbeskrivningar, rivningsförbud och övrigt kulturskydd för torpfastigheten Skräddarbo borttagits i planhandlingarna, på ett olagligt sätt, och utan motivering. Eftersom lagkravet för torpfastighetens kulturskydd avgjorde rättsfrågan med följderna att planen upphävdes Måste(!) det nu ofrånkomligen

framgå i klartext i den nya planen vad som gäller i konsekvensanalys och beskrivning, Det vill säga:

- att rivningsskyddet och kulturmiljöskyddet kvarstår. Antingen i form av den gamla detaljplanens fortsatta gällande bestämmelser, eller i form av ett annat likvärdigt skydd för torpfastigheten. Det räcker inte, som kommunen nu gör i sin nya granskningshandling, att endast "lyfta ut"/visavi flytta gränsen/för det nya planområdet norr om torpet och sedan lämna all form av övrig konsekvensbeskrivning i frågan om kulturskyddet därhän i detta fall. Vi begär därför att de nya planhandlingarna utökas med ett tydligt skriftligt slutgiltigt klargörande:
- Att torpfastigheten Skräddarbo fortsätter att åtnjuta rivningsförbud enligt den ursprungliga gällande detaljplanens bestämmelser, eller tydligt klargör;
- Att förbudet mot rivning av torpet återskapas på annat och likvärdigt sätt.

Angående bebyggelsehöjder

Enligt planförslaget ska ökad bebyggelsehöjd tillåtas. Detta har betydelse för påverkan på den skyddade landskapsbilden i riksintresset C45. Bland annat motiveras de högre byggnadshöjderna av kommunen med att den nya högre bebyggelsen är anpassad till höjden på trädridåerna i det omgivande landskapet. Dock är detta schematiska synsätt inte tillräckligt för att dämpa effekterna av den föreslagna nya förtätade och högre bebyggelsens inverkan på landskapsbilden. Bland annat eftersom lövvegetationen står avlövad och kal under höst, vinter och vår och inte kan påstås framträda i landskapet över nybebyggelsen på det sätt som framställts av kommunen. Nybebyggelsen i området kommer även medföra att stora delar av nu befintlig helårsgrön skogsvegetation avverkas vilket medför en påtagligt märkbar utglesning av den befintliga vegetationsskärm som kommunen anser ska överordnas och inrama den nya bebyggelsen. Följden blir att det i slutändan ändå enbart är den nya och högre bebyggelsen som syns och inte landskapet, trots att avsikten var den motsatta. Det krävs fler studier av landskapsbilden än den enkla fotobild som kommunen visat i sin planbeskrivning för att analysera följderna på landskapsbilden i Riksintresset, av att tillåta högre bebyggelse. Därför är frågan om skyddet av landskapsbilden i Riksintresset C45 inte löst till denna del av kommunen. Vi anser att planens tillåtna högre bebyggelsehöjder såtillvida är feltänkt, och saknar tillräcklig bakgrunds- och konsekvensanalys. Hembygdsföreningen anser att den tillåtna bebyggelsehöjden ska kvarstå vid den befintliga.

Förfarandefel

Enligt utsago från Miljödomstolen är en detaljplan som har upphävts i sin helhet därmed icke-existerande rent juridiskt. Den har upplösts och upphört att existera. Detta är den fulla innebörden av att en detaljplan upphävts i sin helhet av en domstol. Om en ny plan för det aktuella området ska tas fram måste den därför enligt regelverket i PBL först ställas ut på Samråd, och därefter Granskning.

Kommunen har i detta fall hoppat över samrådsskedet och gått direkt till granskning. Därmed har kommunen gjort ett förfarandefel i planprocessen.

Förvaltningens kommentar: Den del som berörs av Skräddarbotorpet har undantagits i denna detaljplan och därför gäller fortsatt den äldre detaljplan som reglerar området. I den äldre fortsatt gällande detaljplanen är Skräddarbotorpet reglerat med en kulturmiljöskyddsbestämmelse, q som medför rivningsförbud och förbud att göra en tillbyggnad. Planbeskrivningen har uppdaterats med förtydliganden att Skräddarbotorpet inte berörs av denna detaljplan utan att gällande detaljplan fortsatt reglerar den del som utgör Skräddarbotorpet.

Gällande detaljplan reglerar området med en byggnadshöjd på mellan 10-25 meter. Byggnadshöjd innebär att det är takfotens höjd som regleras. Nockhöjden kan bli högre då det är möjligt att bygga inom 45 graders takvinkel utan att byggnadshöjden blir högre. Nockhöjden regleras alltså inte inom gällande detaljplan utan beror på hur breda byggnaderna blir. Med de ofta breda byggnader som uppförs för verksamheter så kan alltså byggnaderna bli betydligt högre än takfotshöjden. Med 10 meter i byggnadshöjd är det möjligt att bygga högre byggnader än 14 meter i nockhöjd som nu föreslås som gemensamt för hela området. Med en bestämmelse om maximal nockhöjd på 14 meter så blir bebyggelsens höjd förutsägbar och tydligare vilket är viktigt då det är ett känsligt läge med riksintresse för kulturmiljö intill och en entré till Knivsta från E4:an. Det blir generellt sett också en sänkning av höjden på bebyggelsen som en anpassning efter dessa värden samt den bebyggelseutveckling som skett i Ar. Om byggnader uppförs med låg takvinkel kan de bli något högre eftersom takfoten då kan vara högre än 10 meter. Bedömningen är dock att med de ofta stora byggnader som verksamhetslokaler utgör så är det en lägre sannolikhet att de enstaka områdena som går från 10 meter i byggnadshöjd till 14 meter i nockhöjd får så pass låg takvinkel och om detta i så fall sker så ger det en begränsad påverkan i praktiken. Resonemanget med anpassning av tillåten höjd på bebyggelsen kopplat till trädtopparna används för att motivera den del där höjden sänks från 14 respektive 25 meter i byggnadshöjd till 14 meter i nockhöjd. Det används således inte för att motivera en höjning av bebyggelsen.

Gällande synpunkt om behovet av att gå ut på samråd och inte granskning. Mark- och miljödomstolen har upphävt kommunens beslut att anta detaljplanen och har därmed inte upphävt hela detaljplanprocessen. Behovet av att gå ut med en detaljplan på ett nytt samråd efter dom från mark- och miljödomstolen har bland annat prövats i rättsfallet MÖD 2021:33. Bedömningen från kommunens sida är med stöd av nämnt rättsfall att de ändringar som har gjorts i ärendet inte medför en så påtaglig förändring att förslaget behöver gå ut på ett nytt samråd utan att en ny granskning är tillräcklig.

Vassunda IF skidor

Vi vill lämna ett yttrande i detta ärende. Vi ser ett förslag på att anlägga en dagvattendamm direkt väster om Brunnbyvägen och vi föreslår att man tittar på helheten för området vid elljusspåret och tar med vårt förslag för konstsnöanläggning och att därmed anlägga dagvattendamm enl. vårt förslag vid lågpunkt öster om skidstadion i det blötaste området dit vatten flödar naturligt från hela området och inte bara från Ar och Brunnbyvägen. Här skulle det vara idealiskt att kombinera dagvattendamm med vår anläggning för konstsnö. Här kan kommunen anlägga en vattenpark i harmoni med djur, människa och natur och eventuella salamandrar i området. Vi behöver ca 10.000m³ damm för att ta vatten ur för tillverkning av snö december-mars. Det handlar om ca 7-14dygn att pumpa vatten från damm att använda till snötillverkning. Snön läggs i närområdet och avsmältning blir infiltration genom marken och renas därmed och kommer åter till diket och vidare mot Trunsta träsk. Det finns även plan på att pumpa tillbaka vatten från Skidstadions dike till damm för att säkerställa vattennivå i dammen och det kan också göras för att få dubbel infiltration när snön smälter av. Resten av året när snötillverkning inte pågår (ca 350-355dagar/år) flödar vattnet som vanligt vidare direkt ner mot Trunsta träsk. Vi ser inte att detta kommer att orsaka några ändrade flöden i området eller orsaka ändrade vattennivåer i Trunsta träsk. Ej heller ser vi att nivåer av föroreningar ökar utan tvärtom minskar ner till Trunsta träsk i och med infiltration. Som det är nu rinner orenat dagvatten rakt ner igenom området till Trunsta träsk. Vi redogör gärna för vår plan för konstsnö och hoppas att Knivsta kommun kan vara smarta att planera detta för vad som är bäst för hela området och en hållbar utveckling av området vid elljusspåret.

Förvaltningens kommentar: Eftersom detaljplanens genomförande inte är beroende av denna fråga hanteras möjligheten att eventuellt kombinera dagvattenanläggningen med andra funktioner i genomförandeskedet. Synpunkten tas därför med i den fortsatta processen men hanteras separat.

SPF Seniorerna Knivsta

Undertecknad organisation har beretts tillfälle att lämna synpunkter på Detaljplan för Södra Ar etapp 1, Knivsta kommun. Vi instämmer i Länsstyrelsen och Knivsta Hembygdsgrupps tidigare synpunkt om Torpet Skräddarbo. I kommunens svar kan vi läsa att kommunen har undantagits från detaljplanen, men det finns inget beskrivet vad som kommer att hända vidare med torpet. Vi vill att det ska bevaras på något sätt. Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen från industri till att möjliggöra verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, kontor, service, idrottsanläggning, samlingslokal, vårdmottagning och restaurang. Planen ger också möjlighet för handel. Vår fundering är om det finns planer på att en busslinje ska gå in på Hyvelgatan, för annars kan det bli svårt för personer att ta sig till lokalerna med de föreslagna nya aktivitet och utnyttja dem. Även ett tillräckligt antal parkeringsplatser måste finnas i anslutning till de olika lokalerna.

Förvaltningens kommentar: Den del som berörs av Skräddarbotorpet har undantagits i denna detaljplan och därför gäller fortsatt den äldre detaljplan som reglerar området. I den äldre fortsatt gällande detaljplanen är Skräddarbotorpet reglerat med en kulturmiljöskyddsbestämmelse, q som medför rivningsförbud och förbud att göra en tillbyggnad. Planbeskrivningen har uppdaterats med förtydliganden att Skräddarbotorpet inte berörs av denna detaljplan utan gällande detaljplan reglerar Skräddarbotorpet.

Gällande busslinjer i Ar så finns det i dagsläget inga specifika planer på att utöka med några busslinjer som kommer att gå in i området. Närmaste kollektivtrafik är Ar-terminalen söder om Gredelbyleden, strax söder om planområdet. Kollektivtrafikens sträckning i kommunen kommer dock att ses över på längre sikt. Antalet parkeringsplatser kommer framöver att hanteras av respektive fastighetsägare/verksamhetsutövare beroende på verksamhet och kommer också hanteras i kommande bygglovsprövning.

Övriga

Miab fastigheter

Vi Miab Mälarinvest Förvaltning i AR AB, Brunnbyborg Fastighets AB och TTV Fastighets AB äger fastigheterna Gredelby 22:2, Gredelby 1:20, Gredelby 1:25, Gredelby 1:26, Gredelby 1:27, Gredelby 1:31, Gredelby 28:1 och 28:7 och vill lämna ett yttrande över nämnda detaljplaneförslag.

Vi ställer oss positiva till borttagandet av maximala byggnadsarean på mark på fastigheten Gredelby 1:26. Vi ställer oss negativa till borttagandet av Livsmedelshandel på fastigheten Gredelby 1:26 enligt nuvarande detaljplan. Vi vänder oss mot beskrivningen att livsmedelshandel inte finns i nuvarande detaljplan under rubriken handelsverksamhet på sid 7 i planbeskrivningen. Vår fastighet Gredelby 1:26 har livsmedelshandel och Ar bör få ha kvar denna möjlighet också utökat till fastigheterna Gredelby 1:25 och 1:27 så att valfriheten var man vill bygga en livsmedelshall finns vid etableringen av ett handelscenter. Se vår bifogade arkitektstudie som vi upprättade 2007.

Höjderna på dessa tre fastigheter borde tillåtas vara kvar upp till minst 20 meter. Se siktlinjer i vår arkitektstudie från 2007.

Vi har fått del av en handels- och verksamhetsutredning från september 2021 som är betydligt färskare än den från 2008 som hänvisas till i detaljplaneförslaget. Framtagen av RSD på uppdrag av kommunen. Man borde hänvisa även till denna utredning. Slutsatserna av den borde jobbas in i denna detaljplan så att Ar utvecklas till ett attraktivt handelsområde för Livsmedel och sällanköpsvaror.

Vi ser en stor brist i att detaljplaneförslagets bokstäver för etableringar inte tydliggörs vad de innebär. Detta gör att det finns utrymme för tolkningar i

framtiden och stor osäkerhet vad man egentligen kan etablera för handelsverksamhet. Handelsutredningen från september 2021 tar i sina definitioner upp olika typer av verksamheter som innefattas. Den är mer uttömmande och borde jobbas in i planbeskrivningen om än med ytterligare förtydliganden så man vet vad som är ok att etablera. Kan man tex ha ett bageri i Ar med försäljning över disk och några fikabord eller tillåta handel med secondhandvaror? Om politiken inte vill ha någon som helst Livsmedelshandel i Ar kan man då tillåta någon verksamhet som utöver sitt utbud säljer lite livsmedel såsom Ö&B, Jula eller kanske någon trädgårdsfirma som har restaurang, kanske fikaförsäljning och även säljer kakor, glass och godis? Bokstäverna i detaljplanen behöver alltså tydliggöras med utförliga exempel.

Ar är det naturligaste området i Knivsta för att binda ihop tätorten med Alsike. Området måste ges möjlighet att kunna utvecklas för verksamheter som gör att folk attraheras till området nästan dygnet runt. Där behövs den handel som har lite volym och kan förse invånarna med allt de behöver för sig själva och sitt boende.

Förvaltningens kommentar: Det har förtydligats i planbeskrivningen att begränsningen för livsmedelshandel även gäller för Gredelby 1:26. Det har också gjorts förtydliganden att det handlar om en begränsning av livsmedelshandel i större utsträckning. Det är inte tänkt att begränsa möjligheten till livsmedelshandel i en ytterst begränsad omfattning och då som mindre komplement till annan verksamhet. Till exempel kan ett handelsföretag eller verksamhet sälja en mindre mängd enklare smörgåsar, frukt, godis eller liknande som mindre komplement om det i övrigt bedöms som lämpligt vid exempelvis prövning av bygglov. Vad gäller höjderna begränsas dessa på grund av att det delvis är ett känsligt område med riksintresset för kulturmiljö och det exponerade läget mot E4:an och entrén till Knivsta. Det är också en anpassning till den bebyggelseutveckling som har skett i området och därmed den befintliga karaktären med lägre bebyggelse. Byggrätten är därmed lägre än vad tidigare detaljplan medgett men utgör i flera fall ändå en högre bebyggelse än vad som tidigare faktiskt byggts i området.

Planbeskrivningen har delvis uppdaterats med information från handelsutredningen från 2021. Denna lyfter dock inte fram ett behov av livsmedelshandling på denna plats utan lyfter frågan generellt och på längre sikt varför den äldre utredningen från 2008 fortfarande är aktuell för detta område.

Planbeskrivningen har uppdaterats med förtydliganden kring de användningar som möjliggörs för i detaljplanen. Vad som får användas inom respektive användning i det specifika fallet är dock en tolkning som sker under bygglovsprövningen.

Privatperson 1

Planförslaget ser bra ut och jag önskar att den skulle godkännas skyndsamt.

Förvaltningens kommentar: Yttrande noteras.

Kommunförvaltningens ställningstagande

De som kommunen bedömer inte fått sina synpunkter tillgodosedda efter tredje granskningstillfället:

- Polisen
- Hembygdsrådet
- SPF Seniorena Knivsta
- Vattenfall El
- Miab fastigheter