



Planbeskrivning

Detaljplan för Kv Sommarlovet, Särsta 3:150 med flera i Knivsta kommun, Uppsala län

Upprättad: 2024-04-29
Dokumentansvarig: Plan- och geodataenheten
Kontor: Samhällsbyggnadskontoret

Innehållsförteckning

Inledning	4
Samrådshandlingar.....	4
Uppdrag.....	4
Planprocessen.....	5
Läshänvisning.....	5
Detaljplanens syfte	6
Planeringsförutsättningar	7
Platsen	7
Tidigare kommunala ställningstaganden.....	10
Nationella intressen	11
Naturvärden.....	12
Kulturvärden	12
Sociala värden.....	12
Geotekniska förhållanden	13
Hydrologiska förhållanden.....	14
Risker för människors hälsa och säkerhet.....	14
Service.....	17
Teknik	17
Trafik.....	17
Beskrivning av detaljplanen	18
Detaljplanen	18
Allmän plats.....	19
Kvartersmark.....	19
Genomförandetid.....	20
Motiv till detaljplanens regleringar	21
Motiv till reglering.....	21

Konsekvenser	23
Planbestämmelser.....	23
Platsen	23
Tidigare kommunala ställningstaganden.....	24
Nationella intressen	24
Naturvärden.....	25
Kulturvärden	25
Sociala värden.....	25
Geotekniska förhållanden	26
Hydrologiska förhållanden.....	26
Risker för människors hälsa och säkerhet.....	26
Service.....	28
Teknik.....	28
Trafik.....	28
Strategisk miljöbedömning.....	29
 Genomförande	 30
Mark- och utrymmesförvärv	30
Fastighetsrättsliga frågor	30
Tekniska frågor	30
Ekonomiska frågor	31
Organisatoriska frågor.....	32
Upplysningar	32
 Planeringsunderlag	 33
Kommunala planeringsunderlag	33
Utredningar	33
Övriga planeringsunderlag	33

Inledning

Samrådshandlingar

- Planbeskrivning, 2024-05-06
- Plankarta, 2024-04-29

För utredningar och övriga underlag se Planeringsunderlag.

Uppdrag

Beslut om att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Kv Sommarlovet, Särsta 3:150 med flera (KS-2022/161) fattades av kommunstyrelsen 2023-03-28 (§ 63). Arbetet med att ta fram detaljplanen genomförs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL). I ärendet gäller planläggning för bostäder och allmän plats, park och gata.

Planläggning sker på grund av att fastighetsägaren till Särsta 3:150 och Särsta 3:443 önskar pröva möjligheten att uppföra bostäder i området. I anslutning till dessa fastigheter avser kommunen även att göra befintliga men planstridiga bostäder med permanent bygglov planenliga. Vidare prövas om kvartersmark som används som grönområde kan göras om till allmän plats (park) med kommunalt huvudmannaskap.



Figur 1: Ungefärlig gräns för planområdet markerat i rött. Planläggningen omfattar olika uppdrag. Område 1 omfattar ny bebyggelse som ersätter äldre verksamhetsbebyggelse. Område 2 och 3 omfattar planstridig villabebyggelse respektive radhusbebyggelse som görs planenlig. Område 4 omfattar ett grönområde på kvartersmark som prövas att planläggas som allmän plats (park) och därmed medför kommunalt huvudmannaskap.

Planprocessen

Detaljplaneprocessen regleras i PBL, och syftar till att pröva om ett förslag till markanvändning är lämplig. 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. Efter det är det möjligt att anta detaljplanen. Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft, det vill säga börjar den att gälla och bygglov kan sökas enligt detaljplanen.



Figur 2: Detaljplanen befinner sig just nu ute på samråd.

Läshänvisning

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 och hur bebyggelsen ska regleras. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning. Planbeskrivningen beskriver hur detaljplanen ska förstås och genomföras.

I planbeskrivningen ska kommunen bland annat redovisa planeringsförutsättningar, detaljplanens syfte och hur planen är avsedd att genomföras. Innehållet i en planbeskrivning regleras i PBL och Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning.

Planbeskrivningen är uppbyggd genom att först presentera platsen och dess förutsättningar. Sedan presenteras förslaget till detaljplan, det vill säga möjlig exploatering och hur förutsättningarna har beaktats. Efter detta beskrivs de konsekvenser som uppskattas bli resultatet av det genomförda projektet. Slutligen redovisas hur detaljplanen är tänkt att genomföras, samt en referenslista över de planeringsunderlag som har använts.

Detaljplanens syfte

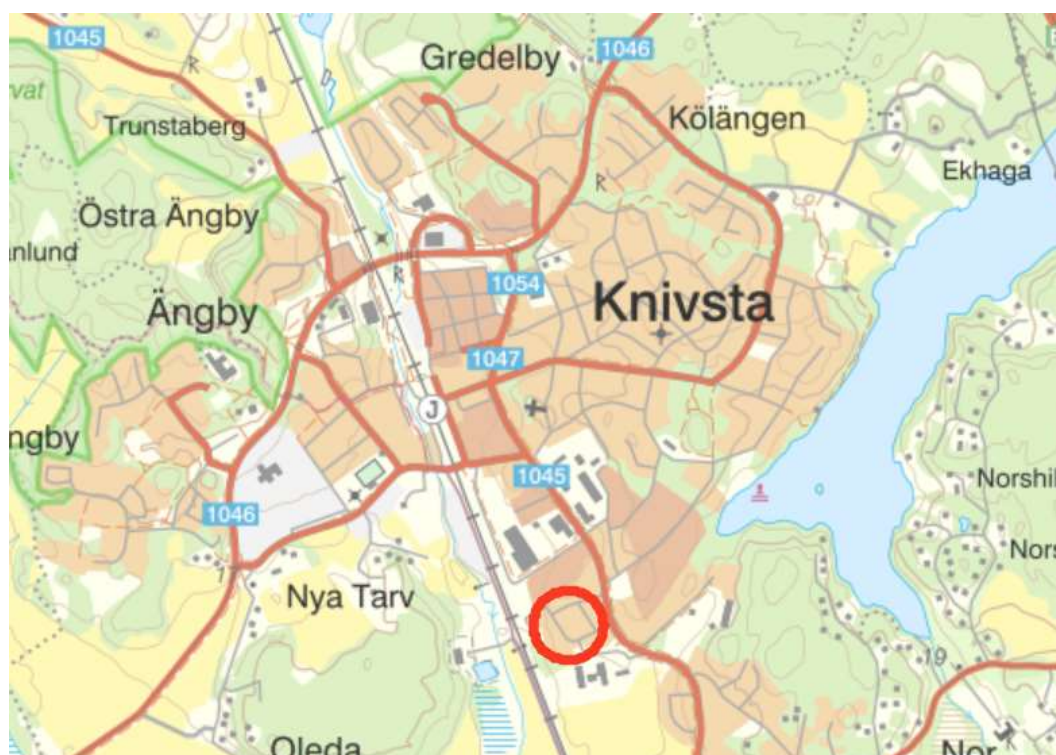
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder som kompletterar befintlig bebyggelse genom att anpassas till den bebyggelsekaraktär som finns i området. Syftet är även att befästa befintliga planstridiga bostäder. Vidare möjliggörs det för allmän plats (park) i östra delen av planområdet som tidigare varit grönområde på kvartersmark för att tillgängliggöra grönområdet för allmänheten.

Planeringsförutsättningar

Platsen

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Planområdet är beläget i södra Knivsta ungefär 800 meter från centrala Knivsta och järnvägsstationen. Planområdet är ungefär 15 000 kvadratmeter. Den norra delen med verksamhetsbebyggelse som avses rivas och ersättas med ny bostadsbebyggelse är ungefär 2300 kvadratmeter.



Figur 3: Planområdets ungefärliga läge i kommunen markerat med en röd ring.

Befintliga element och markanvändning

Planområdet består av verksamhetslokaler, bostäder, ett grönområde och en befintlig allmän gata (Vårsångsvägen). Planområdet är beläget i södra Knivsta tätort vid Segerstavägen, Vårsångsvägen och Radvägen. Det består av en äldre verksamhetslokal med tillhörande plåtskjul som används för lager, ett antal radhus och villor. Befintlig bostadsbebyggelse och verksamhetsbyggnad inom planområdet är utbyggt under 1960-1980-talet. Tomterna är små och uppväxta vilket gör att området är relativt sett tätbebyggt. Inom den östra delen av planområdet finns ett grönområde med anlagd lekplats och en gräsyta som används för spontanlek och idrott. Intill planområdet finns kedjehus och villor i 1-2 våningar med i huvudsak träfasader och sadeltak med röda takpannor på huvudbyggnaderna. Nordväst om planområdet finns även en mindre bilverkstad.

Området är beläget på en höjd intill en dalgång i väster. I denna dalgång i väster passerar järnvägen Knivsta tätort.



Figur 5: Äldre byggnader för verksamheter och lager inom planområdet i korsningen Vårsångsvägen-Segerstavägen. Foto: Knivsta kommun.



Figur 4: Äldre kedjehusbebyggelse i anslutning till planområdet med träfasader och gavlar i tegel. Foto: Knivsta kommun.



Figur 6: Grönområde inom planområdet intill Radvägen med anlagd lekplats och gräsyta. Foto: Knivsta kommun.

Mark- och ägoförhållanden

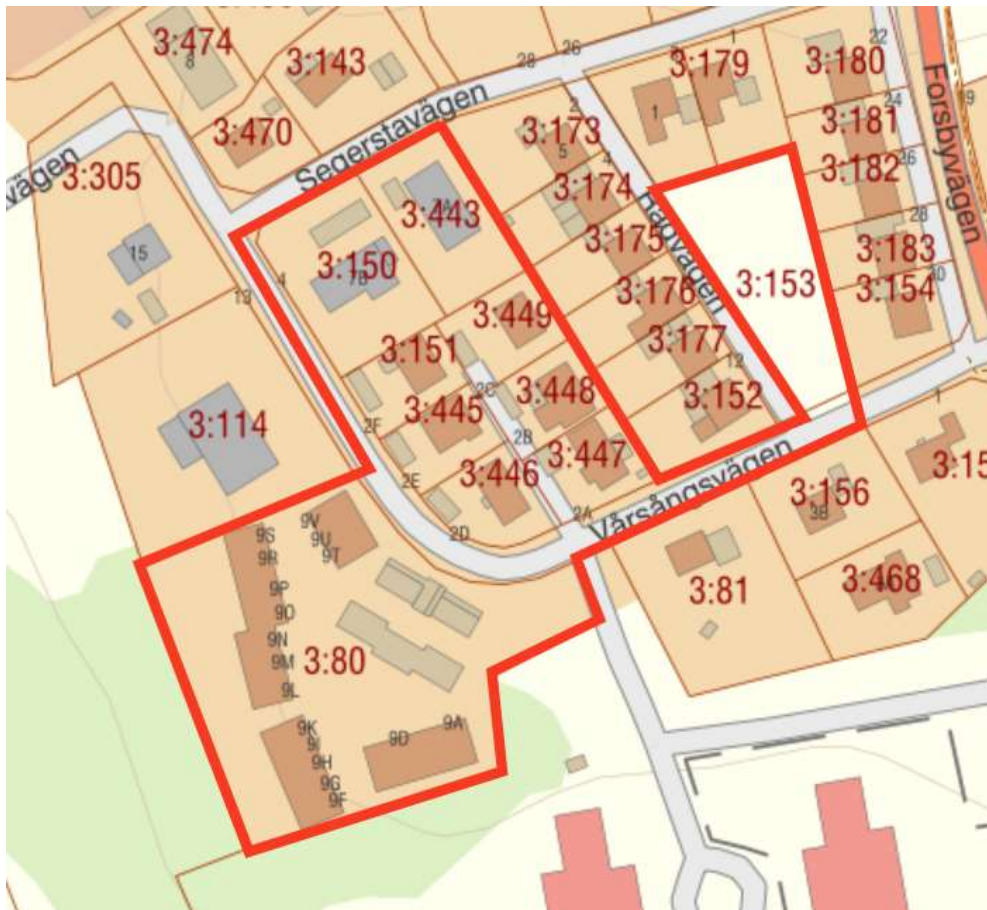
Fastigheterna inom planområdet är privatägda bortsett från gatan Vårsångsvägen och grönområdet som ägs av kommunen.

Kommunal mark inom planområdet:

- Särsta 3:1
- Särsta 3:153

Privat mark inom planområdet:

- Särsta 3:443
- Särsta 3:445
- Särsta 3:448
- Särsta 3:150
- Särsta 3:446
- Särsta 3:449
- Särsta 3:151
- Särsta 3:447
- Särsta 3:80

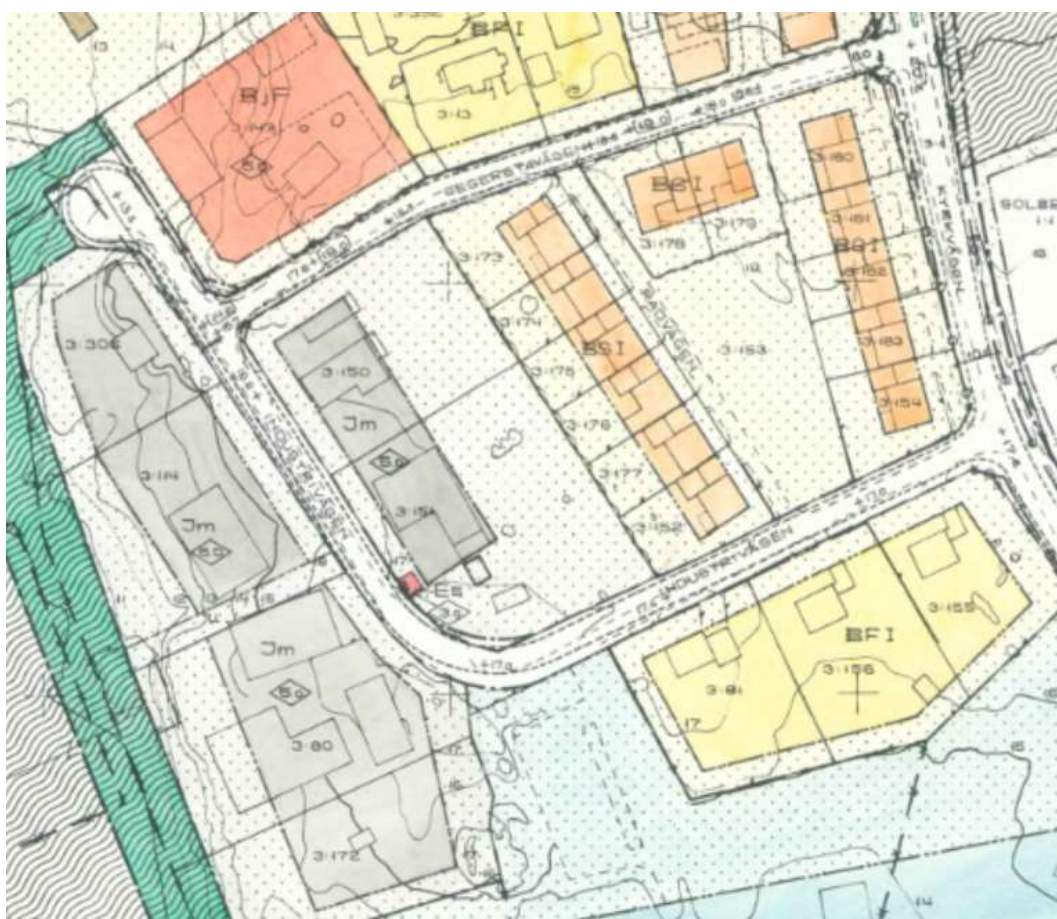


Figur 8: Karta över markägoförhållandena. Ungefärligt planområde markeras med röd linje.

Tidigare kommunala ställningstaganden

Detaljplan

Gällande detaljplan för området är "förslag till ändrad och utvidgad stadsplan för del av Särsta (Knivstahemmet) jämte havande av del av byggnadsplan för del av Särstaområdet i Knivsta stationssamhälle" från 1973 (PL 204). Området regleras i västra delen som Jm, område för småindustriändamål med 5 meter i byggnadshöjd. I den östra delen regleras området som BS, område för bostadsändamål, sammanbyggda hus i en våning i 3,5 meter i byggnadshöjd. Den del som utgör ett grönområde i den östra delen av planområdet regleras som specialområde med bestämmelsen mark som inte får bebyggas, så kallad prickmark.



Figur 9: Utsnitt ur gällande detaljplan från 1973.

Planbesked

Positivt planbesked gavs för fastigheterna Särsta 3:150 och Särsta 3:443 den 2014-01-08 (KS-2013/560) för att pröva möjligheten att uppföra bostadsbebyggelse.

Översiktsplan

Översiktsplanen från 2017 pekar ut området som prioriterade utvecklingsområden för bebyggelse. Vidare lyfts det fram i översiktsplanen att tätorten Knivsta är en prioriterad tätort för utveckling där förtätning är möjlig och att med denna planering följer även behov av att utveckla andra aspekter av tätorten såsom gator och parker.

Nationella intressen

Hushållningsbestämmelser

Detaljplanen är linje med eller berörs inte av hushållningsbestämmelserna i 3 kap. miljöbalken.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) avser de olika gränsvärden eller målsättningar som framgår av förordningar och föreskrifter som beslutas av regeringen eller av andra myndigheter. Miljö kvalitetsnormer är juridiskt bindande och ska följas vid detaljplanering enligt 2 kap. 10 § PBL.

Utomhusluft

Luftkvalitetsförordningen (2010:477) innehåller olika typer av normer, bland annat målsättnings- och gränsvärdesnormer. Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft avser kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, arsenik, kadmium, nickel, bly, bens(a)pyren och partiklar (PM10 och PM2,5). De luftföroreningar som svenska städer generellt har störst problem att klara normerna för är kvävedioxid, svaveldioxid samt partiklar (PM10).

Enligt luftföroreningskartor från Östra Sveriges luftvårdsförbund över det aktuella planområdet så är värdena för kvävedioxid låga, mellan 20-30 µg/m³. Bedömningen är att MKN för luft inte riskerar att överskridas i området.

Yt- och grundvattenförekomster

Miljö kvalitetsnorm för yt- och grundvattenförekomster uttrycker den kvalitet som vattenförekomsten ska uppnå vid en viss tidpunkt. Huvudregeln innebär att samtliga vattenförekomster ska ha uppnått en god ekologisk och kemisk status. Utifrån undersökning och klassificering av vattenförekomsternas nuvarande status fastställs en tidpunkt då normen ska uppnås.

Recipienten för planområdet är Knivstaån (SE662439-656579) vilken är belägen väster om planområdet. Vattenförekomsten har dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Knivstaåns ekologiska status påverkas framförallt av övergödning, urban markanvändning, hydromorfologisk påverkan och reningsverk. Bedömningen för kemisk status baseras på att gränsvärden överskrids för PFOS samt de prioriterade ämnena kvicksilver och bromerade

difenyletrar i recipienten. Kvalitetskravet är god kemisk status med mindre stränga krav för bromerade difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar i enlighet med bilaga 6 till Havs- och vattenmyndighetens föreskrifter (HVMFS 2013:19). Miljökvalitetsnorm är god ekologisk status till år 2033 och god kemisk ytvattenstatus till år 2027. Lokalt åtgärdsprogram för vattenförekomsten finns framtaget.

Omgivningsbuller

Miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller är en målsättningsnorm som saknar exakta riktvärden. När strävnan är att undvika skadliga effekter av omgivningsbuller på människors hälsa anses normen vara följd. De riktlinjer för omgivningsbuller som antas vara relevanta för det aktuella projektet är främst buller från spår- och vägtrafik. En bullerutredning har tagits fram för området (Ramböll, 2023), se vidare *Risker för människors hälsa och säkerhet*.

Naturvärden

Planområdet är utbyggt och består av kvartersmark och allmän plats, gata. I den östra delen av planområdet finns ett grönområde på ungefär 1600 kvadratmeter som är planlagt som kvartersmark. Grönområdet består till stora delar av gräsytor med enstaka träd och sly. En del av grönområdena utgör en mindre anlagd lekpark i den norra delen med bland annat gungor och sandlåda.

Den övriga kvartersmarken består främst av villatomter, radhus och en verkstad med uppväxta trädgårdar. Bedömningen är att det inte finns några särskilda naturvärden i området.

Kulturvärden

Kommunens kulturmiljöprogram för Knivsta tätort från 2013 beskriver att det inom området vid Vårsångsvägen och i närområdet finns rester av ett småindustriområde från 1950-talet som då anlades utanför tätorten. Det beskrivs att dessa rester har stor betydelse för förståelsen för Knivsta som industrisamhälle.

Bebyggelsen intill i form av kedjehus från 1960-talet beskrivs också i kulturmiljöprogrammet för Knivsta tätort. Där lyfts det fram att de är byggda efter dåtidens stilform. Det beskrivs att de täta och småskaliga kedjehusmiljöerna med sina uppvuxna trädgårdar har stora värden.

Sociala värden

Inom planområdet finns ett grönområde som bedöms ha höga sociala värden. Detta baseras på att det finns relativt sett få grönområden i närheten av planområdet och att området är välanvänt. Området är inte planlagt som park utan som kvartersmark med mark som inte får bebyggas. Grönområdet gräsytor och anlagda lekpark används för rekreation.

Tillgänglighet och trygghet

I den norra delen av planområdet finns äldre verksamhetsbyggnader som idag används för förvaring. Det finns även flera plåtskjul i planområdet. Platsen kan uppfattas som övergivet och det förvaras bråte på delar av fastigheten vilket leder till dålig överblickbarhet över fastigheterna. Det finns inget staket eller plank som avgränsar fastigheterna mot gatan vilket ger en otydlighet gällande vad platsen fyller för funktion. Detta bidrar till en känsla av låg social kontroll i området då människor som exempelvis inte bör ha tillträde till platsen kan använda den obehindrat utan att människor har goda förutsättningar att ingripa om det skulle behövas. Detta är negativt ur ett trygghets och brottsförebyggande perspektiv.

Gällande grönområdet så uppfattas det delvis som en allmän tillgänglig plats trots att det inte är allmän plats i gällande detaljplan. Med områdets avgränsade lokalisering och brist på tydliga skyltar eller beskrivningar av området så blir tillgängligheten till denna lägre. Överblickbarheten över grönytan från bostäderna som ramar in den bidrar dock till en känsla av hög social kontroll i området vilket är positivt ur ett trygghet och brottsförebyggande perspektiv.

Barn

I planområdet finns ett grönområde med lekpark och gräsyta som är välanvänt av barn. Denna är både bostadsnära och avgränsad från större gator. Avgränsningen gör att området blir mer skyddat från buller och omfattande biltrafik och därmed en trevligare och säkrare plats för barn att vistas på.

Geotekniska förhållanden

Det har tagits fram en geoteknisk utredning som undersökt platsens förutsättningar (Bjerking, 2023). I utredningen beskrivs att jordlagerföljden består i allmänhet överst av ett cirka 0,2 – 0,8 meter mäktigt lager fyllning överlagrandes av cirka 0 – 1,3 meter kohesionsjord ovan 1,7 – 5,6 meter friktionsjord vilandes på berg. Flertalet block har genomborrat i friktionsjorden. Bergets överyta har påträffats mellan cirka 2,5 – 5,9 meter under markytan.

Den naturliga marken i området bedöms inte vara särskilt sättningkänslig, en tillskottslast på cirka 20 kilopascal (motsvarande cirka 1 meter uppfyllnad) uppskattas generera cirka 1 centimeter sättning. I fyllningen i markområdet kan dock besvärande sättningar uppstå eftersom den eventuellt inte har lagts ut med krav på kompression.

Temporära ledningsschakter i lera kan utföras ner till cirka 1,8 meter under befintlig markyta med släntlutning 1:1 utan särskilda förstärkningsåtgärder. Detta under förutsättning att släntrön hålls fritt minst 1,0 meter och att last på släntrön inte överstiger 2 ton/kvadratmeter. Vid schaktarbete i friktionsjord och fyllning ska istället en släntlutning på 1:1,5 användas förutsatt att schaktarbete utförs ovan grundvattenytan.

Enligt den geotekniska utredningen är det möjligt att anlägga källare. Eftersom bergets överyta har påträffats på mellan cirka 2,5 meter och 5,9 meter djup under markytan kan det bli aktuellt med schakt i berg vid byggnation av källare. Risken för bergschakt samt omfattningen av schakt i berg kan minskas genom att placera grundläggningsnivån tillräckligt högt upp i förhållande till berget. Beroende på utformning kan schakt för eventuell källare erfordra en kompletterande stabilitetsutredning.

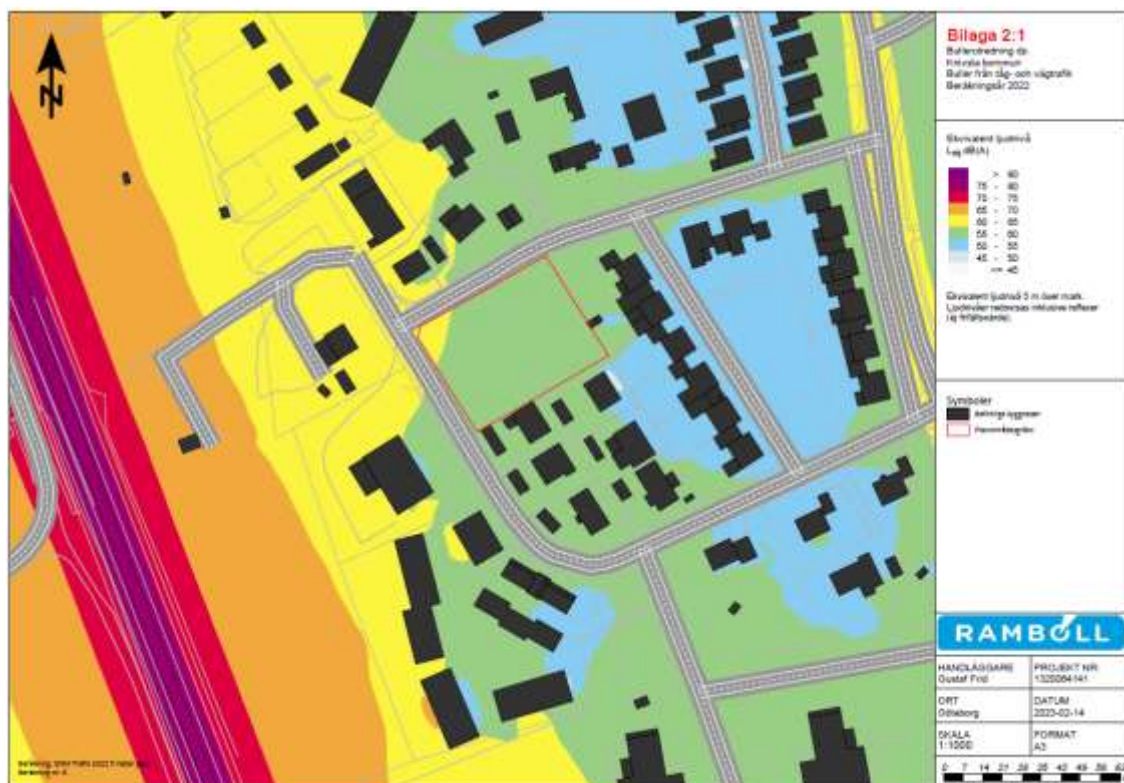
Hydrologiska förhållanden

I och med den geotekniska utredningen undersöktes även grundvattnets trycknivå. Vid undersökningstillfället noterades den ligga mellan cirka +13,9 och +14,3 motsvarande cirka 3 – 4,5 meter under markytan i undersökta punkter.

Risker för människors hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

En bullerutredning har tagits fram för området (Ramböll, 2023). Det förekommer buller främst från järnvägen väster om området men också i liten utsträckning från biltrafik och då främst från Forsbyvägen. För en begränsad del av nordvästra planområdet där det planeras ny bostadsbebyggelse finns värden som beräknas vara 60-65 dBA ekvivalent ljudnivå med dagens nivåer. Övriga delar där det



Figur 10: Karta från bullerutredningen som anger beräknade bullernivåer för år 2022. Källa: Bullerutredning för Kv Sommarlovet, Ramböll 2023.

föreslås ny bostadsbebyggelse har nivåer som beräknas uppgå till mellan 55-60 dBA.

Enligt prognos för år 2040 så bedöms bullersituationen förbättras något och därmed understiga 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Bedömningen är dock mycket osäker eftersom detta inte tar hänsyn till den förväntade utbyggnaden av fyra spår som kan ske genom centrala Knivsta. Minskning av buller beror på att det framöver bedöms användas andra tågtyper och att dessa genererar lägre bullernivåer.

Den nordvästra delen är också utsatt för höga maximala nivåer från järnvägstrafiken med nivåer mellan 80-85 dBA. För den befintliga radhusbebyggelsen i området väster om Vårsångsvägen som med planförslaget görs planerliga så är bullernivåerna höga. Enligt beräkningar är det mellan 60-65 dBA ekvivalenta nivåer mot den sida som är vänd mot järnvägen.

På den östra sidan av den befintliga bebyggelsen är bullernivåerna lägre. Enligt beräkningar 2 meter ovan marken är nivåerna 50-55 dBA ekvivalenta nivåer med enstaka punkter som uppnår nivåer mellan 55-60 dBA. Vid beräkningar 5 meter ovan marken, vilket för de aktuella radhusen är i nivån strax över takfoten, är nivåerna mellan 55-60 dBA ekvivalenta och enstaka punkter mellan 50-55 dBA. Maxnivåerna mot järnvägssidan är mellan 75-80 dBA. Enligt prognos för år 2040 förväntas de ekvivalenta nivåerna vara mellan 60-65 dBA på den västra sidan som är vänd mot järnvägen och mellan 50-55 dBA med vissa områden med nivåer på 45-50 dBA.

För de villor som ingår i planområdet vid Vårssångsvägen är bullernivåerna ungefär mellan 55-60 dBA vilket innebär att dessa är under bullerförordningens gränsvärden.

Radon

I den geotekniska utredningen (Bjerkning, 2023) så har höga radonhalter uppmätts på den plats där nyttillkommande bostadsbebyggelse ska uppföras vilket medför att marken klassificeras som högradonmark. Mätningarna kan dock vara opålitliga på grund av is och tjäle vid undersökningstillfället. Detta behöver således hanteras vid nybyggnation.

Olyckor

Den västra delen av planområdet med befintliga radhus är beläget ungefär 80 meter från järnväg som transporterar farligt gods. Där det föreslås ny bostadsbebyggelse är det ungefär 120 meter från järnvägen. Om ett planområde är beläget inom 150 meter från transportled för farligt gods så behöver de 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.

Översvämning

En översiktlig analys av planområdet pekar på att andelen infiltreringsbar mark såsom gräsmattor i förhållande till hårdgjord mark (så som tak och infarter och uteplatser) tillsammans med jordartskartans angivelse om sandig morän i underliggande markskikt bör medföra att lokalt omhändertagande av normala regn kan förväntas fungera bra. Vid kraftiga skyfall kan man förvänta sig en viss uppsamling av ytvatten i områdets sydöstra del vid grönområdet som i detaljplanen föreslås som allmän plats, park, sannolikt beroende på regnets karaktär. Den översiktliga bedömningen är att det inte medför en negativ påverkan på befintlig bebyggelse inom detaljplaneområdet och den som är i direkt anslutning till planområdet.

Erosion

Inga problem med erosion har framkommit i den geotekniska utredningen.

Skred

I den geotekniska utredningen beskrivs att i området förekommer ett mindre lager lera med fast beskaffenhet (torrskorpelera). Nivåskillnaden i inom området är liten vilket innebär att någon risk för skred inte föreligger.

Ras

I den geotekniska utredningen beskrivs att i befintliga markförhållanden bedöms det, mot bakgrund av jordlagerföljden och topografin, inte föreligga någon risk för ras inom fastigheten.

Dagvatten

Området är till stor del utbyggt. Det finns dagvattenledningar i Segerstavägen som är en kommunal gata. Kapaciteten i dessa ledningar är dock okända. Befintliga bostäder har en dagvattenhantering med utkastare och infiltration inom de egna fastigheterna. Förutsättningarna för dagvatten gällande den nytillkommande bostadsbebyggelsen kommer att utredas vidare i den fortsatta processen.

Förorenad mark

Området där det föreslås möjliggöras för ny bostadsbebyggelse har tidigare använts för industriändamål och för närvarande som lager. En generell markmiljöteknisk utredning med provtagning har därför gjorts (Ramböll, 2016). Markproverna visar dock att nivåer för känslig markanvändning, i det här fallet bostäder, kan uppnås.

Brandutrymning

Fastigheten ligger inom område där insatstiden överstiger tio minuter från närmsta brandstation. Knivstas brandstation är en heltidsstation under dagtid (06:30-17:30) och har en deltidsbemanning under övrig tid. Den angivna insatstiden utgår från

beräknad insatstid under övriga tider än dagtid. Detta medför att bostäder i vk3 (och Br1) med högst 3 våningsplan är acceptabelt utifrån brandskyddssynpunkt (BBR 5:323).

Service

Området är beläget ungefär 800 meter till Knivsta centrum där det finns kommersiell och offentlig service som matbutiker, bibliotek, kommunhus, restauranger och caféer med mera. Närmaste förskola är Margaretaskolan på ungefär 650 meters gångavstånd. Närmaste grundskola är Thunmansskolan som finns på ungefär 650 meters gångavstånd. På ungefär 350 meters avstånd finns Centrum för idrott och kultur samt Hälsohuset med sporthall respektive simhall. På ungefär 700 meters avstånd finns Knivsta vårdcentral.

Teknik

VA-nät

Planområdet är inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Vidare angränsar det till verksamhetsområde för dagvatten.

Elnät och fjärrvärmenät

Planområdet är beläget i ett område som kan anslutas till fjärrvärmenätet och elnät.

Trafik

Motortrafik

Detaljplanen berör ett utbyggt område. Det medför att det redan finns utbyggda gator såsom Vårsångsvägen och Segerstavägen. På dessa gator finns i dagsläget en begränsad trafikmängd då endast boende trafikerar området.

Gång- och cykeltrafik

I planområdet finns inga trottoarer eller särskilda gång- och cykelbanor. Med den begränsade trafikmängden så är bedömningen att ett samnyttjande av gatan fungerar för området.

Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanen

Möjlig utformning

Den planerade tillkommande bebyggelsen tar utgångspunkt i befintlig intilliggande bebyggelse gällande bebyggelsestruktur, skala och täthet. Angående bebyggelsestrukturen så placeras den nya bebyggelsen efter liknande mönster i nord-sydlig riktning för att vara enhetligt med övriga bebyggelsemönstret i närområdet. Vidare ska den nya bebyggelsen utformas utifrån liknande karaktärsdrag som befintlig bebyggelse i närområdet med i huvudsak träfasad och sadeltak. Den föreslagna nya bebyggelsen placeras norr och väster om befintlig bebyggelse vilket medför med den föreslagna låga skalan på bebyggelsen en begränsad påverkan gällande risk för skugga.

Den befintliga bostadsbebyggelsen som ska göras planenlig regleras med bestämmelser som befäster befintlig bebyggelse gällande byggrätt och utformning. Detaljplanens bestämmelser sätter ramarna för bebyggelsen. Slutgiltig utformning för nytillkommande bebyggelse sker i bygglovsskedet.



Figur 11: Illustrationsbild över hur den nytillkommande bostadsbebyggelse kan se ut i den norra delen av planområdet. Övriga delar är schematiskt återgivning av befintlig bebyggelse som görs planenlig tillsammans med grönområdet i öster som planläggs som park. Källa: Knivsta kommun

Avvägningar

Detaljplanen har anpassats efter gällande förutsättningar och gjorda utredningar och de värden som finns i området med syftet att minska mängden negativa konsekvenser. Detaljplanen har tagit fasta på den utformning som finns i närmiljön utifrån att den består av trähus och där vissa har partier av annat material såsom tegel och puts. Vidare består taken av sadeltak med takpannor. Området är tätbebyggt med relativt sett små gårdar i jämförelse med andra gårdar i Knivsta. Detta medför att nytillkommande bostadsbebyggelse kan tillåtas ha en något tätare bebyggelse med mindre tomter. Eftersom friytan till bostaden blir enskild så är bedömningen att det i viss mån kan kompensera för en generellt sett mindre friyta. Friytan är dock så pass stor att det är möjligt att anordna goda uteplatser med exempelvis grönska.

Gällande bullersituationen så är området utsatt för buller från främst järnvägstrafiken. För ny bebyggelse så har avvägningen varit att placera bostadsbebyggelse utanför de områden som är utsatta för högre bullernivåer för att skapa en så bra boendemiljö som möjligt. En stor del av planområdet består av befintliga bostäder som har beviljade bygglov i strid mot gällande detaljplan. Dessa bostäder har funnits i lite mer än 30 år och att intresset av att göra dessa planenliga väger tyngre än de begränsningar dessa har gällande exempelvis buller. Mer detaljerade beskrivningar om enskilda avvägningar finns beskrivet under respektive temarubrik i avsnittet *Konsekvenser*.

Befintliga värden som bevaras

Det är en begränsad del av detaljplanen som medför att ny bebyggelse kan uppföras. I övrigt så är den övervägande delen av planområdet ett befästande av hur området ser ut idag gällande de bostäder som är planstridiga och grönområdet som planläggs som allmän plats, park.

Allmän plats

Gällande detaljplan reglerar Vårsångsvägen som allmän plats, gata med kommunalt huvudmannaskap. Detaljplaneförslaget medför ingen förändring gällande dessa gator.

Huvudmannaskap

Kommunen avses vara huvudman för allmän plats.

Kvartersmark

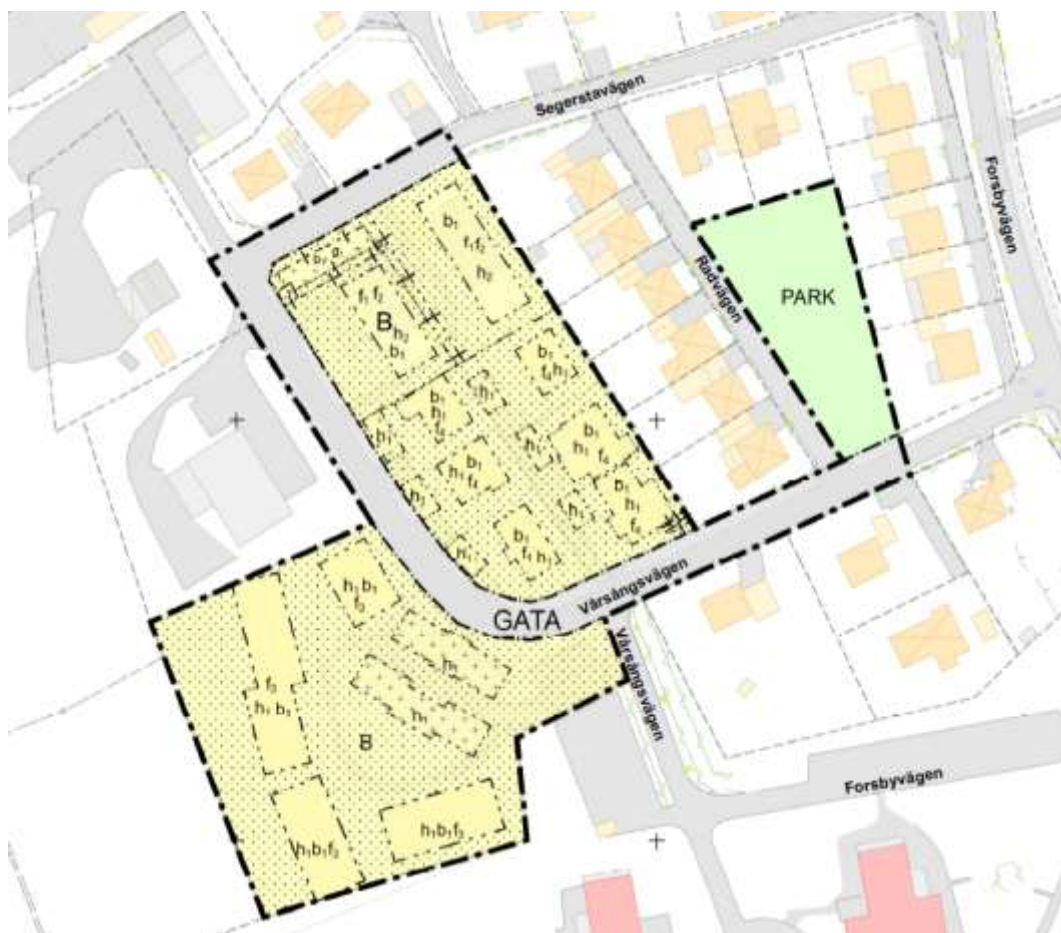
Detaljplanen möjliggör för användningen bostäder. Inom användningen får boende uppföras för varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder så som studentbostäder och seniorbostäder. Även bostadskomplement ingår såsom garage, parkering,

gäststuga, växthus med mera. Användningen föreslås för både det område där det möjliggörs för ny bebyggelse i den norra delen av planområdet och de bostäder som har permanent bygglov för bostäder som beviljats i strid mot detaljplanen.

Genomförandetid

Genomförandetiden av detaljplaneändringen är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. 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 §).

Motiv till detaljplanens regleringar



Figur 12: Utsnitt från föreslagen plankarta.

Motiv till reglering

Användning av allmän plats

GATA: Syftet är att möjliggöra för allmän plats, gata med kommunalt huvudmannaskap och möjliggör för både fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap . 5 § 1 st. 2 p.

PARK: Syftet är att möjliggöra för allmän plats, park med kommunalt huvudmannaskap. Användningen park används för områden för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning såsom dagvattenhantering. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap . 5 § 1 st. 2 p.

Användning av kvartersmark

B – Bostäder: Syftet är att möjliggöra för bostäder. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st. 3 p.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

b₁ – Fasad ska vara i trä. Mindre delar får vara i tegel eller i puts. Syftet är att anpassa den nya bebyggelsen till karaktären på den intilliggande bebyggelsen och få till en mer enhetlig utformning i området. Med mindre delar så kan det exempelvis vara gavelpartier och entrépartier som är i annat material såsom utformning av intilliggande bebyggelse har. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.

f₁ – Tak ska vara sadeltak med röda takpannor. Nock får inte vara förskjutet. Syftet är att få en enhetlig utformning i enlighet med övrig bebyggelse i närområdet. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.

f₂ – Endast parhus. Syftet är att avgränsa möjligheten till att enbart uppföra parhus. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.

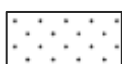
f₃ – Endast radhus. Syftet är att avgränsa möjligheten till att enbart uppföra radhus för att befästa befintlig bebyggelse. Detta medför också att bostäderna blir genomgångsbostäder med en så kallad tyst sida som hantering av bullersituationen. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.

f₄ – Endast friliggande villor. Syftet är att avgränsa möjligheten till att enbart uppföra friliggande villor för att befästa befintlig bebyggelse. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.

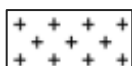
h₁ – Högsta byggnadshöjd är 5 meter. Syftet är att behålla den byggrätt gällande höjden på bebyggelsen som funnits med gällande detaljplan. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.

h₂ – Högsta byggnadshöjd är 4 meter. Syftet är att möjliggöra för en ny bostadsbebyggelse i uppemot två plan där den övre våningen integreras i takkonstruktionen. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.

g₁ – Markreservat för gemensamhetsanläggning. Syftet är att avsätta mark för gemensamma behov såsom infartsväg, parkering, förråd med mera. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap 6 §.



- Marken får inte förses med byggnad. Syftet är att reglera var byggnad inte får uppföras och därmed indirekt avgränsa var byggnad får uppföras. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.



- Marken får endast förses med komplementbyggnad. Syftet är att reglera del av området med komplementbyggnad såsom miljöhus och förråd. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Konsekvenser

Planbestämmelser

Bestämmelser i gällande detaljplan som utgår:

- Användningsbestämmelsen Jm – Område för småindustriändamål inom planområdet ändras till kvartersmark med bostäder. Byggrätten inom dessa områden ändras också gällande var bebyggelse får uppföras.
- Det befintliga grönområdet som i gällande detaljplan regleras som specialområden med mark som inte får bebyggas ändras till allmän plats, park med kommunalt huvudmannaskap.

Platsen

Befintliga element och markanvändning

I planområdet så kommer ett delområde för verksamheter att ersättas med bostäder. Den äldre bebyggelsen i form av en verksamhetslokal och skjul för lager rivs. De kommer ersättas av ett antal parhus. Genom att ett område för verksamheter ersätts med bostäder så är förändringen av landskapsbilden på lokal nivå relativt sett stor. Den nya bostadsbebyggelsen bedöms skapa ett mer enhetligt bostadsområde. Planbestämmelser reglerar ny bebyggelse med utgångspunkt i intilliggande bostadsbebyggelse gällande bebyggelsemönster, skala och täthet. Detta medför en mer anpassad bebyggelse till närområdets karaktär. Bedömningen är att den nya bebyggelsen därmed kommer ge en mer begränsad påverkan på områdets karaktär. Den befintliga bebyggelsen intill som är planstridig görs planenlig med förslaget. I och med detta så blir det ingen påverkan på landskapsbilden för dessa områden utan snarare ett bekräftande av den. Byggrätten som ges är anpassad efter de ytor som befintlig bebyggelse upptar.

Mark- och ägoförhållanden

För den del där det föreslås ny bostadsbebyggelse på fastigheterna Särsta 3:150 och 3:443 finns det en sannolikhet att det blir förändringar gällande fastighetsindelningen. Det är möjligt att det kan bli förändringar i form av sammanläggning av fastigheterna och att föreslagna parhus utgörs av en bostadsrättsförening. Det kan också bli avstyckningar med enskilda fastigheter för varje bostadsenhet. Ytor för infartsvägar, parkering och komplementbebyggelse regleras med bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning. Det finns därmed förutsättningar för att det bildas en gemensamhetsanläggning i området för gemensamt förvaltande.

Gällande grönområdet som enligt gällande detaljplan regleras som kvartersmark med prickmark och föreslås göras till allmän plats med kommunalt

huvudmannaskap sker inga förändringar gällande mark- och ägoförhållanden då kommunen redan är fastighetsägare.

Tidigare kommunala ställningstaganden

Detaljplan

Framtaget planförslag ersätter aktuella delar av gällande detaljplan från 1973.

Planbesked gavs 8 januari 2014 för att pröva bostadsändamål på fastigheterna Särsta 3:150 och Särsta 3:443. Detaljplanens syfte är förenligt med planbeskedet men har också inkluderat en översyn av närliggande områden för att göra planstridiga bostäder planenliga och att planlägga ett grönområde som allmän plats, park istället för kvartersmark.

Översiktsplan

Planförslaget medför en bostadsutveckling samt en utveckling av allmän plats i södra delen av Knivsta och bedöms således vara förenlig med översiktsplanen och ett genomförande av den.

Nationella intressen

Hushållningsbestämmelser

Inga konsekvenser som rör hushållningsbestämmelserna enligt 3 kap. miljöbalken bedöms orsakas till följd av ändringen av detaljplan.

Miljökvalitetsnormer

Utomhusluft

Värdena för kvävedioxid i det aktuella området är låga. Eftersom planförslaget medför ett fåtal tillkommande bostäder, befästade av befintliga bostäder och ett grönområde är bedömningen att förslaget inte påverkar förutsättningarna för att uppnå miljökvalitetsnormerna negativt.

Yt- och grundvattenförekomster

Detaljplanen bedöms ha en liten påverkan på yt- och grundvattenförekomster eftersom delar av området går från att tidigare vara planlagt som industri till bostäder. Vidare så är området utbyggt sedan tidigare och ersätts delvis med ny bebyggelse. Förutsättningar för dagvattenhantering undersöks vidare i den fortsatta processen.

Omgivningsbuller

Planförslaget bedöms ha en liten påverkan på miljökvalitetsnormerna för buller. Området är bullerutsatt i viss utsträckning men det är möjligt att uppföra ny bostadsbebyggelse i delar som är utsatta för lägre bullernivåer. För befintliga

bostäder så påverkar inte planförslaget förutsättningarna för bullersituationen. Se vidare under avsnittet *Risker för människors hälsa och säkerhet*.

Naturvärden

I området finns ett befintligt grönområde. Med föreslagen detaljplan som reglerar det aktuella området som allmän plats, park förstärks skyddet av detta område och gör det mer allmänt tillgängligt eftersom kommunen blir huvudman. I och med att kommunen blir huvudman och därmed förvaltar området så blir förvaltandet tydligare. Tidigare har det varit otydligt med ansvarsfrågan om det är kommunen eller intilliggande fastigheter som ska sköta grönområdet.

Kulturvärden

Bedömningen i detta detaljplaneförslag är att området inte har så pass höga kulturmiljövärden att det motiverar ett skydd av kulturmiljön eller att byggnaden inte kan rivras och ersättas av ny bebyggelse. Detta baseras på att det är en relativt sett enkel och vanlig byggnadstyp i ett större sammanhang. Vidare är en utveckling av befintlig verksamhetsbyggnad är svår i detta område som angränsar till bostäder. Bedömningen är därmed att den äldre industribyggnaden som är utpekad i kulturmiljöprogrammet kan rivras. I och med att äldre bebyggelse rivs så medför det en negativ påverkan på kulturmiljövärden. Bedömningen är dock att dessa värden är begränsade och att avvägningen är att kulturmiljövärdena inte är tillräckligt starka för att reglera bebyggelsen med kulturmiljöskydd och inte möjliggöra för ny bebyggelse. Den nya bebyggelsen som möjliggörs i och med detaljplaneförslaget anpassas med planbestämmelser till den intilliggande kedjehusbebyggelsen som beskrivs i kulturmiljöprogrammet för att värna om närområdets karaktär gällande kulturmiljövärden.

Sociala värden

Områdets sociala värden bedöms främst finnas i grönområdet i östra delen av planområdet. I och med att detaljplanen föreslår att det aktuella området görs till allmän plats, park med kommunalt huvudmannaskap så medför det att området tillgängliggörs mer för allmänheten. Vidare medför det även ett tydliggörande gällande ansvaret för förvaltandet vilket skapar bättre förutsättningar för att vidareutveckla området sociala värden.

Tillgänglighet och trygghet

Med föreslagen ny bostadsbebyggelse kommer en plats som idag kan uppfattas som övergiven och med förvaring av bråte att istället bebyggas och därmed göras mer attraktiv. Möjliggörande av allmän plats, park för grönområdet vid Radvägen bidrar till att tillgängliggöra området för allmänheten.

Barn

För de områden där det möjliggörs för nya bostäder så är bedömningen att föreslagen bebyggelse utgör bra miljöer för barn. De nya bostäderna möjliggörs i ett befintligt område med närhet till skolor och goda förutsättningar för transport till dessa genom gång och cykel. Genom att grönområdet regleras som allmän plats, park så stärks även skyddet av detta grönområde som fyller en viktig funktion av ett nära parkområde för barn för rekreation och lek. Detta är i synnerhet viktigt då bostäderna i området har relativt sett små gårdar.

Geotekniska förhållanden

I befintliga markförhållanden bedöms det, mot bakgrund av jordlagerföljden och topografin, inte föreligga någon större risk för ras eller skred inom fastigheterna Särsta 3:150 och Särsta 3:443 där det föreslås möjliggöras för ny bostadsbebyggelse. Det övre lagret består dock av ett relativt sett tunt lager av fyllnadsmassor där det kan finnas vissa sättningsrisker. Detta innebär dock att detta behöver beaktas vidare i genomförandet av detaljplanen och denna del kan behöva schaktas bort. Bedömningen enligt utredningen är att föreslagen bebyggelse på 1-2 våningar är lämplig utifrån platsens geotekniska förutsättningar.

Hydrologiska förhållanden

Den övergripande bedömningen är att planförslaget medför begränsad påverkan på de hydrologiska förhållandena i området. Områdets dagvattenförutsättningar kommer undersökas vidare i den fortsatta processen.

Risker för människors hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Delar av området har relativt sett höga bullernivåer främst från järnvägstrafiken. Eftersom det är befintliga bostäder som har permanent bygglov så medför den föreslagna detaljplanen inga konsekvenser gällande människors hälsa och säkerhet gällande buller gentemot befintliga förutsättningar. För de områden där det möjliggörs för ny bebyggelse är det möjligt att anpassa bebyggelsen så den inte uppförs i de delar som har högre bullernivåer. I och med att det föreslås parhus så blir det också genomgångsbostäder med tystare sidor vända bort från järnvägen som är den huvudsakliga bullerkällan. Detta medför att negativa konsekvenser för mer ohälsosamma boendemiljöer kan undvikas. Eftersom det är höga bullernivåer i det aktuella området så behöver utformande av uteplatser med hänsyn till bullersituationen hanteras vidare i bygglovet. Det kan till exempel bli aktuellt att sätta upp skärmar för att få tystare uteplatser.

Planförslaget medför ett fåtal tillkommande bostäder. Bedömningen är att den tillkommande trafiken till och från dessa bostäder är försumbar och därför inte har någon ytterligare påverkan på bullersituationen.

Risker för olyckor

Eftersom det aktuella området är beläget inom 150 meter från järnvägen så behöver risker beaktas. Enligt Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods (2016, Länsstyrelsen Stockholms län) är det möjligt att bygga bostäder inom det som benämns som zon C det vill säga 50-150 meter från järnvägen. Enligt rapporten *Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods* (Länsstyrelsen Stockholms län, 2016) kan det i normalfallet bedömas som lämpligt med bostäder på minst 75 meter från led för farligt gods. Den närmaste delen av planområdet är beläget ungefär 80 meter från järnvägen. Denna del består av befintliga bostäder som är placerade topografiskt sett högre än järnvägen (ungefär 5-7 meter) samt med kraftig vegetation i form av träd mellan järnvägen och bostäderna. För den nytillkommande bebyggelsen så är avståndet längre än ungefär 120 meter. Denna yta är topografiskt sett ännu högre upp (cirka 7-8,5 meter) med delvis befintlig bebyggelse och vegetation mellan järnvägen och det aktuella området. Bedömningen är att föreslagen användning med bostäder inom planområdet är lämplig och att det inte utgör en plats som är utsatt för större risker gällande olyckor.

Översvämning

Genomförande av planen gällande de delar som avser bostäder, både befintliga och nytillkommande, bedöms inte medföra några konsekvenser gällande risken för översvämning. För grönområdet där det möjliggörs för allmän plats, park så finns det en viss risk för skyfall. Bedömningen här är att genom tydligare ansvar avseende förvaltandet av marken så förbättras förutsättningarna att hantera eventuella risker för översvämningar. Förutsättningarna förbättras eftersom kommunen blir huvudman för området och det blir tydligt gällande ansvar för att motverka och hantera risker för översvämningar.

Skred

Den geotekniska utredningen visar att föreslagen ny bebyggelse i området inte medför risk för skred.

Ras

Den geotekniska utredningen visar att föreslagen ny bebyggelse i området inte medför risk för ras.

Dagvatten

Förutsättningarna för dagvatten gällande mängden föroreningar förväntas förbättras eftersom markanvändningen går från att vara industri i stor del av detaljplanen till att vara bostäder. Gällande mängden dagvatten så är området utbyggt sedan tidigare och delar ersätts med ny bebyggelse. Gällande hanterandet av dagvattnet så kommer det att utredas vidare efter samrådet.

Förorenad mark

Enligt provtagning finns inga värden av föroreningar som överskrider nivåer för känslig markanvändning som bostäder utgör och därför medför förslaget inga konsekvenser gällande förorenad mark (Ramböll 2016).

Service

Möjliggörande av fler bostäder och därmed fler invånare bedöms ge något bättre förutsättningar för service i övriga Knivsta tätort.

Teknik

Detaljplanen medför en utbyggnad av ett begränsat antal bostäder. Konsekvenser för den tekniska infrastrukturen bedöms vara begränsade.

Trafik

Motortrafik

Den föreslagna detaljplanen som möjliggör ett fåtal ytterligare bostäder i området vilket därmed bedöms ge en begränsad påverkan med mer motortrafik i området. I övrigt är bedömningen att det inte medför några negativa konsekvenser.

Gång- och cykeltrafik

Bedömningen är att det inte medför några negativa konsekvenser för gång- och cykeltrafiken i området eftersom det är ett begränsat antal bostäder som tillkommer. Eftersom trafiken är begränsad i området så är det fortsatt möjligt att ha gemensamt utrymme för motortrafik och gång och cykel.

Parkering

Knivsta kommun tillämpar en parkeringsnorm antagen av bygg- och miljönämnden 2012-12-11 (reviderad 2013-10-22), § 214. Parkeringsnormen anger ett minimikrav för antalet parkeringsplatser för olika ändamål och ger vägledning vid detaljplaneläggning och bygglovsprövning. I det aktuella området tillämpas parkeringsnorm för både bostäder och verksamheter med 0,6 parkeringsplatser per 100 kvadratmeter bruttototalarea (BTA). Vid införande av bilpool kan normen sänkas med 30 procent. Föreslagen detaljplan möjliggör för en bostadsbebyggelse som ger ungefär fem parkeringsplatser. Eftersom

detaljplanen möjliggör för sex bostäder i parhus är bedömningen att det är rimligt med en parkeringsplats per bostad. Parhus är en boendeform som sannolikt medför flera boende i hushållet än andra boendeformer vilket därmed kan medföra ett större behov av att ha en bil.

Eftersom friytan är begränsad i området är bedömningen att det är viktigt att parkeringen hanteras gemensamt för att få större och mer samlad friyta för bostäderna. Detta medför också att parkeringsytorna bör begränsas till en parkeringsplats per bostad och inte flera parkeringsplatser.

Strategisk miljöbedömning

Undersökning av betydande miljöpåverkan

En undersökning, daterad 2024-04-29, 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. Motiven till bedömningen är att detaljplaneförslaget medför en begränsad påverkan gällande kulturmiljövärden och på människors hälsa eller för miljön.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Beslut om betydande miljöpåverkan fattas av beslutande nämnd i samband med planens samråd, granskning och antagande av detaljplanen.

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 med mera regleras genom respektive speciallag.

Mark- och utrymmesförvärv

Detaljplaneförslaget medför inga mark- och utrymmesförvärv för kommunen.

Skyldighet inlösen, huvudman

Eftersom kommunen redan är fastighetsägare av grönområdet i östra delen av planområdet som föreslås göras till allmän plats, park med kommunen som huvudman medför det ingen inlösen av mark för kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

I samband med att grönområdet i östra delen av planområdet görs till allmän plats kan det eventuellt bli aktuellt att förändra fastighetsindelningen och göra en sammanläggning med intilliggande kommunal stamfastighet.

Rättigheter

Plankartan reglerar delar av området med bestämmelsen g₁ – Markreservat för gemensamhetsanläggning. Detta gäller för den tilltänkta infartsvägen och för den yta som avsätts för parkering och komplementbebyggelse för gemensamma funktioner såsom miljöhus och förråd. Det kan därmed bli aktuellt att det bildas en gemensamhetsanläggning i området.

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Allmän plats och de områden som föreslås planläggas som allmän plats är redan utbyggda i området. Detaljplanen medför inte någon utbyggnad av allmän plats.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. De befintliga bostäderna inom planområdet är också anslutna till allmänt vatten och avlopp. Det område som föreslås utvecklas med ny bostadsbebyggelse planeras att anslutas till detta verksamhetsområde. Anläggningsavgiften faktureras

den som vid meddelandet äger fastigheten enligt då gällande VA-taxa enligt den gällande VA-taxan om inget annat har avtalats. Om fastigheter bygger ut eller ändrar ändamål finns skyldighet att meddela detta till Roslagsvatten enligt ABVA, allmänna bestämmelser för vatten och avlopp. Utbyggnad av vatten- och avlopp bekostas av exploatör.

Dagvatten

Dagvatten planeras att hanteras inom den egna fastigheten. Förslag på dagvattenhantering för ny bebyggelse kommer att utredas efter samråd.

El och fjärrvärme

Området ansluts till befintligt elnät och förutsättningar finns att ansluta tillkommande bostäder till fjärrvärmenätet.

Bullerskydd

För den tillkommande bostadsbebyggelsen kan det bli aktuellt med skärmar för att begränsa bullersituationen för uteplatser beroende på hur de utformas. För befintliga planstridiga bostäder så medför bebyggelsen i form av radhus ett bullerskydd eftersom det i viss mån skärmar av bullret och ger förutsättningar för genomgångsbostäder med en tystare sida.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Detaljplanen bekostas genom plankostnadsavtal för nytillkommande bebyggelse och genom planavgift för befintlig bostadsbebyggelse som görs planenlig. Detaljplanen medför inga kostnader för att genomförande. Planläggande av allmän plats, park för grönområdet kan medföra ökade förvaltningskostnader för kommunen. Eftersom kommunen är fastighetsägare så har dock kommunen redan ett underhållsansvar för grönområdet.

Planavgift

Planavgift tas ut för följande fastigheter inom planområdet som inte finansierat planarbetet genom plankostnadsavtal. Planavgift betalas i så fall i samband med eventuella bygglovsprövningar.

- Särsta 3:445
- Särsta 3:446
- Särsta 3:447
- Särsta 3:448
- Särsta 3:449
- Särsta 3:151
- Särsta 3:80

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns ingen gemensamhetsanläggning. Det kan med detaljplaneförslaget bildas gemensamhetsanläggning för infart och parkeringar.

Drift allmän plats

Med planläggning av grönområdet intill som allmän plats, park medför det sannolikt ökade driftkostnader. Förvaltandet av detta område har varit otydligt gällande ansvar. Detta har medfört att förvaltandet har hanterats av både kommunen och de närboende. Med förslaget så blir förvaltandet helt ett kommunalt ansvar.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kan komma att tecknas vid ett antagande av detaljplanen. Det kan också upprättas ett särskilt avtal mellan exploitören och Knivstavatten AB som reglerar utbyggnaden av vatten och avlopp. Detta kommer att undersökas vidare i den fortsatta processen.

Tidplan

Samråd: maj-juni 2024

Granskning: november-december 2024

Antagande: april 2025

Laga kraft: maj 2025, förutsatt att överklagan inte sker.

Uppllysningar

När detaljplanen har vunnit laga kraft har fastighetsägaren rätt att söka bygglov enligt detaljplanen. Bygglovavgift debiteras enligt gällande taxa.

Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

Förslag till ändrad och utvidgad stadsplan för del av Särsta (Knivstahemmet) jämte havande av del av byggnadsplan för del av Särstaområdet i Knivsta stationssamhälle. PL 204. 1973.

Primärkarta

Primärkartan har använts som planeringsunderlag för framtagande av plankarta. Grundkarta kommer att upprättas i den fortsatta detaljplaneprocessen.

Översiktsplan

Översiktsplan 2017 – Mot år 2035 med utblick mot 2050. Knivsta kommun.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Undersökning av betydande miljöpåverkan. 2024-04-29.

Kulturmiljöprogram

Kulturmiljöprogram för Knivsta tätort. Upplandsmuseet. 2013

Utredningar

Geoteknisk utredning

Översiktligt PM Geoteknik & Markteknisk undersökningsrapport geoteknik inklusive bilagor. Bjerking. 2023-03-30

Markmiljöutredning

Översiktlig miljöteknisk markundersökning. Ramböll. 2016-07-16

Bullerutredning

Bullerutredning Kv Sommarlovet Knivsta. Ramböll. 2023-02-13

Övriga planeringsunderlag

Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods. Länsstyrelsen Stockholms län. 2016