

Samrådsredogörelse för ändring av detaljplan för Särsta 3:122 i Knivsta kommun

Detaljplanen har varit på samråd under tiden 13 februari – 13 mars år 2023. Handlingarna har under denna tid funnits uppsatta i Knivsta kommunhus samt varit tillgängliga på kommunens hemsida. Totalt har nio yttranden inkommit, varav fyra stycken är utan erinran och fem stycken med synpunkter. Samtliga skriftliga yttranden finns i sin helhet tillgängliga på Samhällsbyggnadskontoret i Knivsta kommun. Nedan, i tabell 1, följer en sammanställning av inkomna yttranden.

Tabell 1: Sammanställning över inkomna yttranden, samt datum som yttrandet inkommit. Ej tillgodosedda synpunkter redovisas även.

Sammanställning över inkomna yttranden	Utan erinran	Med synpunkter	Ej tillgodosedda synpunkter
Länsstyrelsen		2023-02-21	
Lantmäteriet		2023-03-08	
Roslagsvatten AB		2023-03-10	
Svenska kraftnät	2023-02-24		
Region Uppsala	2023-03-09		
Vattenfall Heat AB		2023-03-09	
Vattenfall Eldistribution AB	2023-03-15		
Skanova		2023-02-20	
Norrvatten	2023-02-13		

Samrådsredogörelsen behandlar inkomna yttranden från berörda sakägare, myndigheter, förvaltningar med flera i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL).

Länsstyrelsen

Särsta 3:122 omfattas i dagsläget av gällande stadsplan Särstaområdet (Spl 03-83:136). Länsstyrelsen har förståelse för att det är praktiskt och kanske tekniskt svåra i göra en ändring i en gällande detaljplan som är så pass gammal, svårläst och inte digitaliserad. Länsstyrelsen noterar även att ett flertal bestämmelser i gällande stadsplan utgår eller ändras samt att nya bestämmelser tillkommer vilket ytterligare försvårar möjligheten att på ett tydligt sätt illustrera ändringarna på stadsplanens plankarta.

Enligt Boverket är dock en digitaliserad detaljplan enbart en tolkning av den gällande planen och den ersätter inte originalhandlingen som ska beaktas vid beslut. Vidare anger Boverket att det för ett geografiskt område bara kan finnas en detaljplan och det går därför inte att göra ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla med den ursprungliga planen. Det innebär att ändringar görs i den ursprungliga planen. Länsstyrelsen uppfattar det därför som att den föreslagna ändringen även behöver göras i den juridiska originalhandlingen såväl som i den digitaliserade tolkningen av planen.

Förvaltningens kommentar

Kommunen noterar Länsstyrelsens yttrande och ämnar därför att diarieföra ändringsplanen analogt tillsammans med den juridiska originalhandlingen som komplement till den digitaliserade tolkningen av planen. Kommunen följer även diskussionerna som förs kring hur arbetet med ändringsplaner ska anpassas till digitalisering.

Lantmäteriet

Delar av planen som bör förbättras

Kontrollera fastighetsgränser av vikt för planläggningen med 0,025 meters lägesosäkerhet

I planförslaget finns det planområdesgränser i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts när lägesosäkerheten sattes.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och nuvarande SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet utan kontroll i fält. Dessa fick lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stomnät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Lyssna gärna på avsnitt 2 av Positionspodden från Geoforum Sverige där bland annat frågor om svårigheten med att vara säker på den angivna lägesosäkerheten diskuteras.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

Egenskapsbestämmelse i plankartan

I teckenbeskrivningen står det under utnyttjandegraden ”största byggnadsarea är the value given in % av fastighetsarean inom användningsområdet” blandningen av svenska och engelska i texten är inte jättebra, skriv om det till svenska.

Förtydligande om genomförandetiden i planbeskrivningen

I planbeskrivningen anges på sidan 18 endast att genomförandetiden är 60 månader. Enligt 4 kap. 22 § PBL avser genomförandetiden vid planändringen endast de frågor som ändras. Att genomförandetiden endast avser dessa frågor borde redovisas tydligare i planbeskrivningen.

Fastighetsrättsliga frågor

Under fastighetsrättsliga frågor i planbeskrivningen står det att fastighetsägaren själv ska ansöka om fastighetsreglering. Ändra det till avstyckning, om det är meningen att en ny fastighet ska styckas av.

Förvaltningens kommentar

Gällande lägesosäkerheten för fastighetsgränserna har en fastighetsbestämning genomförts av Lantmäteriet för Särsta 3:122 mellan samråd och granskning. Plankartan och dess gränser har sedan uppdaterats. Det engelska ord som har hamnat med i egenskapsbestämmelsen om utnyttjandegrad är korrigerat till svenska. Genomförandetiden har förtydligats angående vilka frågor som avses ingå. Fastighetsreglering har justerats till avstyckning under fastighetsrättsliga frågor.

Roslagsvatten

Gällande VA så finns det goda förutsättningar för att ansluta ytterligare en fastighet till det befintliga VA-nätet. Med tanke på att den befintliga fastighetens serviser är placerade på olika ställen kan dock de befintliga serviserna vid en styckning hamna i höjd med dels den avstyckade fastigheten, dels stamfastigheten. Det kan därför bli aktuellt att behöva bygga en eller flera nya serviser till stamfastigheten och att en överlämning av någon av de befintliga

serviserna sker mellan fastigheterna för bästa tekniska och juridiska fördelning fastigheterna emellan.

I planbeskrivningen på s. 17 översta stycket (under rubrik Dagvatten). I stycket står att Roslagsvatten kommer att se över om det finns ett behov av uppdimensionering av dagvattenledningsnätet innan verksamhetsområde för dagvatten-fastighet inrättas. Verksamhetsområdet har redan inrättats, så meningen blir därmed felaktig.

Det är relevant för området i stort att veta vilken kapacitet som finns och vilka dagvattenanslutningar som är dels möjliga, dels lämpliga utan att dagvattennätet behöver byggas ut, men det är i dagsläget inte känt. Det är ur Roslagsvattnens perspektiv önskvärt att det ska gå att hantera fastighetens dagvatten inom fastigheten. Vid en förfrågan om anslutning till dagvattennätet för den fastighet som kommer sakna detta efter styckning finns dock den juridiska rätten att ansluta sig beaktat att fastigheterna ligger inom verksamhetsområdet, och en sådan anslutning kommer då möjliggöras av Roslagsvatten.

Förvaltningens kommentar

Exploatören är informerad om situationen för serviserna på Särsta 3:122. Detta är även förtydligt i planbeskrivningen. Meningen om verksamhetsområde för dagvatten-fastighet har tagits bort. Att dagvatten helst ska lösas inom egen fastighet finns inskrivet under genomförandedelen, men har förtydligats ytterligare.

Vattenfall Heat AB

Det är viktigt att byggherren kontaktar oss i god tid. Detta i synnerhet om planerad bebyggelse medför ändring av ledningsnäten.

Gällande fjärrvärmedistribution kan den planerade bebyggelsen anslutas till fjärrvärmenätet. Anslutningsavgiften fastställs vid offerttillfället. Fjärrvärmeledning finns i angränsande gator, i Tornvägen och i Björknäsvägen. Befintliga fjärrvärmeledningar måste hållas tillgängliga för Vattenfall AB Heat Sweden under byggtiden.

Utsättning av befintliga fjärrvärmeledningar ska begäras innan arbetena sätts i gång. 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

Exploatör är informerad om yttrandet. Behovet av tillgänglighet till fjärrvärmeledningar samt att bekostnad av flytt faller på exploatör är också förtydligat i planbeskrivningen.

Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Förvaltningens kommentar

Exploatör är informerad om yttrandet. Det är också förtydligat i planbeskrivningen att flytt av ledningar innebär merkostnader vid exploatering, vilka faller på exploatören.

Sammanfattning av ändringar efter samråd

- En fastighetsbestämning har genomförts av Lantmäteriet för Särsta 3:122 mellan samråd och granskning.
- Det engelska ord som har hamnat med i egenskapsbestämmelsen om utnyttjandegrad är korrigerat till svenska i plankartan.
- Planbeskrivningen har förtydligats angående från när genomförandetiden gäller.
- Fastighetsreglering har justerats till avstyckning under fastighetsrättsliga frågor i planbeskrivningen.
- Det är förtydligat i planbeskrivningen att flytt av ledningar innebär merkostnader vid exploatering, vilka sedan faller på exploatören.
- Vattenfalls behov av tillgänglighet till fjärrvärmeledningar samt att bekostnad av flytt faller på exploatör är också förtydligat i planbeskrivningen.
- Meningen om att verksamhetsområde för dagvatten-fastighet ska utredas har tagits bort.
- Att dagvattenhantering främst ska ske inom egen fastighet har förtydligats i planbeskrivningen.

Förvaltningens ställningstagande

Efter att planen kompletterats utifrån det som redovisas i samrådsredogörelsen är bedömningen att alla sakägare som inkommit med synpunkter under samrådet fått dessa tillgodosedda.