

GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2

Detaljplan för Södra Ar, Gredelby 1:3, m. fl. ; Knivsta kommun, Uppsala län

Detaljplanen har varit utställd för en andra granskning under tiden 4 juli till 20 augusti 2018. Handlingarna har under denna tid funnits uppsatta i Knivsta kommunhus samt varit tillgängliga på kommunens hemsida.

| Inkomna yttranden | Antal |
|--------------------------------|-------|
| Totalt antal inkomna yttranden | 12 st |
| Yttrande utan erinran | 3 st |
| Yttrande med synpunkter | 9 st |

Granskningsutlåtandet behandlar inkomna yttranden från berörda sakägare, myndigheter, förvaltningar m.fl. enligt PBL 5:11 och Miljöbalken 16:13.

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA YTTRANDEN

| | Utan erinran | Med synpunkter | Ej tillgodosedda sakägare |
|--|-----------------|-------------------|------------------------------|
| Sakägare | | | |
| Sakägare 1 | | x | |
| Sakägare 2 | | x | x |
| Sakägare 3 | | x | x |
| Myndigheter | | | |
| Lantmäteriet | | x | |
| Länsstyrelsen | | x | |
| Kommunala nämnder och bolag | | | |
| Brandkåren Attunda | x | | |
| Utbildningsnämnden | | x | |
| Statliga verk och regionala organ m.fl. | | | |
| Svenska Kraftnät AB | x | | |
| Trafikverket, Region Öst (väg och järnväg) | | x | |
| Telia Sverige Net Fastigheter | x | | |
| Intresseföreningar och sammanslutningar | | | |
| Knivsta hembygdsgille | | x | |
| Övriga | | | |
| Person 1 | | x | |
| | | | |

SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER

Telia Sverige Net Fastigheter

Har inget att erinra.

Svenska Kraftnät

Har inget att erinra.

Brandkåren Attunda

Har inget att erinra.

Trafikverket

Trafikverket anser att det intill statliga vägar bör hållas fritt från byggnader eller andra anordningar som kan försämra trafiksäkerheten. Trafikverket anser att bebyggelsefri yta på 12 meter intill allmän statlig väg 1053 ska fastställas i plankartan.

Förvaltningens kommentar:

Plankartan kompletteras med en bebyggelsefri yta på 12 meter intill den allmänna statliga vägen 1053. Kompletteringen berör fastighet Gredelby 24:1.

Samhällsbyggnadskontoret

Länsstyrelsen

Överensstämmelse med översiktsplan

Planen överensstämmer med den fördjupade översiktsplanen för Knivsta och Alsike tätorter. Den följer även med inriktningen till Knivsta översiktsplan som antogs december 2017 och som ersätter den fördjupade översiktsplanen. Översiktsplanen har ännu inte vunnit laga kraft.

Frågor som bevakas av Länsstyrelsen enligt 11 kap 10 § PBL

Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt 11 kap 10 § PBL. Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 402-1623-16, daterat den 19 april 2016 och av granskningsyttrandet dnr 402-2120-18, daterat den 7 maj 2018. Länsstyrelsens synpunkter kvarstår.

Riksintresse kulturmiljö

I handlingarna har kommunen redogjort att en analys av konsekvenserna har gjorts vilken påverkan de utökade byggnadshöjderna inom planområdet får vilket Länsstyrelsen hade synpunkter på i granskningskedet. Länsstyrelsen anser att kommunen har kortfattat redogjort för en sådan analys. Däremot anser Länsstyrelsen fortfarande att det är lämpligt att i en sådan analys även redovisa för de faktiska volymerna som planen avser att medge, t.ex. på bild 3 som visar planområdets siktlinjer från E4:an även redogjorde de nya byggnadsvolymerna, såsom Länsstyrelsen påtalade om i granskningsyttrandet. Den nya plankartan uppvisar ingen förändring gentemot det förra planförslaget vad gäller byggnadernas höjd eller volymer. Länsstyrelsen synpunkter från granskningskedet kvarstår. Länsstyrelsen anser att planens sammanlagda påverkan på riksintresseområdet bör utredas och visualiseras, då byggnadshöjderna föreslås bli betydligt högre än de befintliga byggnaderna inom området.

Torpbyggnad

Kommunen redogör att torpets framtida placering håller på att utredas, men har inte fastställt någon plats som i nuläget kan redovisas inom ramen för aktuell detaljplan. I granskningsutlåtandet redogör kommunen att planbeskrivningen ska kompletteras med information om rivningsförbud för fastigheten Skräddarbo. Detta kan Länsstyrelsen inte se att så har gjorts, varpå Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen och plankartan ska kompletteras med information om rivningsförbud eller annan planbestämmelse som skyddar byggnaden från rivning innan kommunen har utrett en ny placering för torpbyggnaden.

Fornlämningar

Fornlämningar inom och i närheten av planområdet bör markeras på plankartan och omnämnas i planbeskrivningen. Det lagskyddade fornlämningsområdet för de berörda fornlämningarna är 50 meter utanför dessa. Samtliga fornlämningar, både de som var tidigare kända och de som framkom vid den arkeologiska utredningen, är registrerade i FMIS (www.fmis.raa.se). Ett potentiellt boplatsläge, objekt 13 (se bifogad karta), beläget inom fastigheten Gredelby 24:1, återstår att utredningsgräva, då markägartillstånd saknades där. Det är viktigt att även fornlämningar utanför planområdet tydliggörs, då de i flera fall ligger i direkt anslutning till detsamma. En prövning enligt kulturmiljölagen ska ske i det fall markingrepp aktualiseras inom lagskyddade fornlämningsområden. Det kan t.ex. bli aktuellt vid grävning för VA-ledningar till planens dagvattensystem.

Gestaltning

Länsstyrelsen synpunkter om planbestämmelsen f1 för gestaltning och riksintresse kulturmiljö kvarstår från granskningsyttrande. Planbestämmelsen f1 saknar i praktiken lagstöd såsom den

Samhällsbyggnadskontoret

står idag ensamt eftersom det blir en bedömningsfråga vad som avses med att hänsyn ska tas till landskapsbilden och det exponerade läget vid E4. Kommunen har ambitioner om en god gestaltning och där hänsyn tas till riksintressets värden såsom det framkommer i planbeskrivningen under stycket Placering och utformning. För tydlighetens skull är det lämpligt att kommunen i planbeskrivningen kopplar ihop planbestämmelsen f1 med följande mening som finns skrivet i planbeskrivningen; ”För att byggnaderna inte ska kännas allt för långsträckta och homogena bör fasaderna delas upp i mindre element, genom förslagsvis skiftningar i struktur, kulör och material. Utvändiga anordningar och installationer bör ges en enhetlig gestaltning”, varpå planbestämmelsen blir styrande. Länsstyrelsen anser att kommunen även bör överväga att återinföra planbestämmelsen f1 så att den, förutom E4 såsom det står i planbestämmelsen, även tar upp Gredelbyleden såsom den gjorde tidigare i samrådsversionen. Detta då Gredelbyleden är en infartsväg till Knivsta och Alsike tätort.

Förvaltningens kommentar:

Riksintresse kulturmiljö – I och med förslaget till ny detaljplan för området kommer byggnaderna att regleras med en högsta nockhöjd istället för en högsta byggnadshöjd. Detta bidrar till en tydligare förståelse för hur höga byggnaderna kan bli. Eftersom byggnader för verksamheter ofta är stora och breda kan en bestämmelse om högsta byggnadshöjd som möjliggör bebyggelse över takfoten inom 45 grader medföra högre byggnader. Maximal nockhöjd blir alltså beroende av hur breda byggnaderna är. Med en bestämmelse om maximal nockhöjd blir de möjliga höjderna tydligare. Vidare så har en ändring gjorts så att området generellt regleras med en nockhöjdsbestämmelse på 14 meter. Störst förändring sker för de fastigheter som tidigare haft en byggrätt på uppemot 25 meter i byggnadshöjd. Dessa är belägna högre i terrängen och bedöms därmed påverka siktlinjen från E4:an och riksintresset i högre utsträckning. Delar av området på östra sidan av Carl von Paykulls väg får i viss mån en högre byggrätt då byggrätten ändras från 10 meter i byggnadshöjd till 14 meter i nockhöjd. Den begränsade höjden tar även hänsyn till att det befintliga skogspartiet inom planområdet, där träden bedöms fortsatt vara högre än den tillåtna nockhöjden på 14 meter. Detta har bedömts viktigt för att byggnaderna inte ska dominera den kuperade landskapsbilden. Bild 5 i planbeskrivningen över siktlinjen från E4:an har kompletterats med information om befintliga byggnaders höjd för att förstå skalan i området.

Information om platsens kulturhistoriska betydelse samt karta som tydligt visar riksintresseområdets utbredning finns beskriven i planbeskrivningen.

Vidare har reglering av utformningskrav har införts i plankartan för exponerade delar mot E4:an och riksintresset. Planbestämmelsen lyder: ”Bebyggelsen ska utformas med god arkitektonisk kvalitet med omsorg i färg, material och gestaltning. Det har också införts en bestämmelse för exponerade delar som är beläget högre i terrängen att fasader inte får vara vita. Detta är för att tona ner det visuella intrycket av byggnaderna från E4:an och riksintresset..

Bebyggelsen på den västra sidan av Carl von Paykulls väg skjuts även bakåt något genom prickmark med byggnad får inte uppföras. Detta bidrar till att minska ner upplevelsen av höjden på bebyggelsen från Carl von Paykulls väg samt gynnar bevarande av den vegetation som finns i slänten. Detta bidrar i sin

Samhällsbyggnadskontoret

tur även till att minska ner upplevelsen av höjden på bebyggelsen på avstånd.

Torpbyggnad – Det område som utgörs av en äldre torpmiljö, Skräddarbo, har undantagits från detaljplanen.

Fornlämningar – Fornlämningar inom och strax utanför planområdet tydliggörs i plankartan och en administrativ bestämelse finns på fastigheten Gredelby 24:1 att status för fornlämningar behöver kontrolleras innan marklov kan beviljas.

Lantmäteriet

Lantmäteriet framför att det är svårt att skilja G och P-plats åt då färgbeteckningen är densamma.

GC-väg som är markerad i plankartan delar av naturområdet, vilket innebär att det saknas beteckning NATUR på den västra sidan av GC-vägen.

Området med markreservatbestämmelsen omfattar inte hela ledningsrättens sträckning som är belägen inom Gredelby S:4.

E-området längst österut i plankartan strax intill ”våtmark” kan styckas av som egen fastighet. Hur är det tänkt att väg fram till fastigheten ska lösas?

Bild 10 i planbeskrivningen bör ses över.

Förvaltningens kommentar:

Det område som tidigare reglerats som G och P har undantagits från detaljplanen.

Beteckningen NATUR kompletteras på den västra sidan av gc-vägen. Markreservatbestämmelsen korrigeras så att den omfattar hela ledningsrättens sträckning.

Kommunen har för avsikt att anlägga en tillfartsväg till både E-området och det intilliggande våtmarksområdet. Tillfartsväg kan också lösas genom servitut på närmast angränsande fastighet.

Bild 10 har tagits bort.

Knivsta Hembygds-gille

Knivsta Hembygds-gille framför att planen saknar erforderliga beskrivande redogörelser för planens påverkan på riksintressets miljövärden samt information om rivningsförbudet för fastigheten Skräddarbo i gällande detaljplan.

Förvaltningens kommentar:

I och med förslaget till ny detaljplan för området kommer byggnaderna att regleras med en högsta nockhöjd istället för en högsta byggnadshöjd. Detta bidrar till en tydligare förståelse för hur höga byggnaderna kan bli. Eftersom byggnader för verksamheter ofta är stora och breda kan en bestämelse om

Samhällsbyggnadskontoret

högsta byggnadshöjd som möjliggör bebyggelse över takfoten inom 45 grader medföra högre byggnader. Maximal nockhöjd blir alltså beroende av hur breda byggnaderna är. Med en bestämmelse om maximal nockhöjd blir de möjliga höjderna tydligare. Vidare så har en ändring gjorts så att området generellt regleras med en nockhöjdsbestämmelse på 14 meter. Störst förändring sker för de fastigheter som tidigare haft en byggrätt på uppemot 25 meter i byggnadshöjd. Dessa är belägna högre i terrängen och bedöms därmed påverka siktlinjen från E4:an och riksintresset i högre utsträckning. Delar av området på östra sidan av Carl von Paykulls väg får i viss mån en högre byggrätt då byggrätten ändras från 10 meter i byggnadshöjd till 14 meter i nockhöjd. Den begränsade höjden tar även hänsyn till att det befintliga skogspartiet inom planområdet, där träden bedöms fortsatt vara högre än den tillåtna nockhöjden på 14 meter. Detta har bedömts viktigt för att byggnaderna inte ska dominera den kuperade landskapsbilden. Bild 5 i planbeskrivningen över siktlinjen från E4:an har kompletterats med information om befintliga byggnaders höjd för att förstå skalan i området. I kommunens översiktsplan från 2017 framhävs att riksintresseområdets bärande värden inte får skadas påtagligt. Exploatering ska ske med varsamhet och vid prövning ska en helhet ses till landskapet. Inom och intill riksintresseområden för kulturmiljövården ska höga krav ställas på planering, placering och utformning av ny bebyggelse.

Information om platsens kulturhistoriska betydelse samt karta som tydligt visar riksintresseområdets utbredning finns beskriven i planbeskrivningen.

*Vidare har reglering av utformningskrav har införts i plankartan för exponerade delar mot E4:an och riksintresset. Planbestämmelsen lyder:
”Bebyggelsen ska utformas med god arkitektonisk kvalitet med omsorg i färg, material och gestaltning. Det har också införts en bestämmelse för exponerade delar som är beläget högre i terrängen att fasader inte får vara vita. Detta är för att tona ner et visuella intrycket av byggnaderna från E4:an och riksintresset..*

Bebyggelsen på den västra sidan av Carl von Paykulls väg skjuts även bakåt något genom prickmark med byggnad får inte uppföras. Detta bidrar till att minska ner upplevelsen av höjden på bebyggelsen från Carl von Paykulls väg samt gynnar bevarande av den vegetation som finns i slänten. Detta bidrar i sin tur även till att minska ner upplevelsen av höjden på bebyggelsen på avstånd.

Det område som utgörs av en äldre torpmiljö, Skräddarbo, har undantagits från detaljplanen.

Utbildningsnämnden

Utbildningsnämnden vill uppmärksamma vikten av att detaljplanen för det aktuella området framgent medger möjlighet av fortsatt förskoleverksamhet samt möjliggör etablering av barnomsorg/förskoleverksamhet på tomt innehållandes samlingslokal, restaurang, kontor och byggnad för religiöst ändamål.

Samhällsbyggnadskontoret

Förvaltningens kommentar:

Förvaltningen står fast vid att förskoleverksamhet i ett växande verksamhetsområde inte är en lämplig plats för ändamålet. Störande verksamheter genererar ofta buller och tung trafik, vilket har en negativ påverkan på dess omgivning och kan utgöra en riskfaktor. De befintliga verksamheterna i närområdet bedöms dock inte utgöra någon betydande risk för förskolorna. Förskolorna kommer genom sina permanenta bygglov att kunna vara kvar i området tills vidare men får begränsade utvecklingsmöjligheter då de fortsatt blir planstridiga.

Sakägare

Sakägare 1 anser att detaljplaneförslaget är bra och skall godkännas som det är.

Förvaltningens kommentar:

Förvaltningen noterar.

Sakägare 2 anser att även förskoleverksamhet bör finnas med på listan över tillåtna verksamheter.

Förvaltningens kommentar:

Förvaltningen står fast vid att förskoleverksamhet i ett växande verksamhetsområde inte är en lämplig plats för ändamålet. Störande verksamheter genererar ofta buller och tung trafik, vilket har en negativ påverkan på dess omgivning och kan utgöra en riskfaktor. De befintliga verksamheterna i närområdet bedöms dock inte utgöra någon betydande risk för förskolorna. Förskolorna kommer genom sina permanenta bygglov att kunna vara kvar i området tills vidare men får begränsade utvecklingsmöjligheter då de fortsatt blir planstridiga.

Sakägare 3

Vill att det fortsättningsvis ska finnas möjlighet att kunna etablera livsmedelsförsäljning i Ar.

Förvaltningens kommentar:

Samhällsutvecklingsnämnden har i ett enat beslut framfört till förvaltningen att inte planlägga för livsmedelshandel inom ramen för detaljplan Södra Ar etapp 1. Samhällsutvecklingsnämnden konstaterar att livsmedelshandel i första hand ska koncentreras till centrala Knivsta.

Övriga

Person 1 tackar för att kommunen ställer ut detaljplanen på nytt och tycker att det är ett bra beslut.

Förvaltningens kommentar:

Förvaltningen noterar.

KOMMUNFÖRVALTNINGENS STÄLLNINGSTAGANDE

Sakägare som kommunen bedömer inte fått sina synpunkter tillgodosedda efter gransknings-
tillfälle nr 2:

Sakägare 2

Sakägare 3

Förslag till fortsatt handläggning

Samhällsutvecklingsnämnden godkänner detaljplanen under första kvartalet 2023.

Kommunstyrelsen godkänner detaljplanen under andra kvartalet 2023.

Kommunfullmäktige antar detaljplanen under andra kvartalet 2023.

Kommunförvaltningen

Maria Cassel

Planchef