

Dokumenttyp: Samrådshandling  
Diarienummer: SBK 2022-004  
Påbörjad: 2022-04-25  
Beslutande nämnd: Samhällsutvecklingsnämnden



---

# Planbeskrivning

Ändring av detaljplan för Särsta 3:122  
Knivsta kommun, Uppsala län

---

Dokumentansvarig: Planenheten  
Kontor: Samhällsbyggnadskontoret  
Upprättad: 2023-01-18

# Innehållsförteckning

<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planprocessen .....	4
Läshänvisning.....	4
Bakgrund och tidigare ställningstaganden .....	4
Syfte .....	5
Varför ändring av detaljplan valts .....	5
<b>Förutsättningar.....</b>	<b>6</b>
Bakgrund .....	6
Areal och markägoförhållanden .....	6
Översiktsplan .....	6
Gällande detaljplan .....	6
Miljöbalken.....	7
Geotekniska förhållanden .....	8
Hydrologiska förhållanden .....	9
Kulturmiljö .....	9
Teknik .....	9
Service.....	9
Trafik.....	9
<b>Förslag .....</b>	<b>10</b>
Möjlig ny byggnation .....	10
Motiv till regleringar för detaljplaneändringen .....	11
<b>Konsekvenser.....</b>	<b>13</b>
Planbestämmelser .....	13
Fastigheter och rättigheter .....	13
Miljöbalken.....	13
Dagvatten .....	14
Hälsa och säkerhet.....	14
Trafik.....	14
Geoteknik .....	15
Markföroreningar .....	15

Grundvatten .....	15
Teknisk försörjning.....	15
Störningar .....	15
<b>Genomförandebeskrivning .....</b>	<b>16</b>
Allmänt.....	16
Tekniska åtgärder .....	16
Fastighetsrättsliga frågor .....	17
Ekonomiska frågor.....	18
Genomförandetid.....	18
Tidplan.....	18

# Inledning

## Handlingar

Till planförslaget hör:

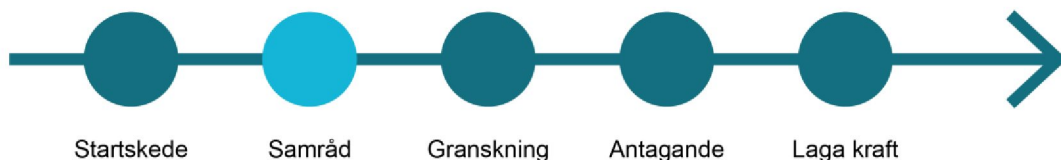
- Planbeskrivning, 2023-01-18
- Plankarta med bestämmelser, 2023-01-03
- Grundkarta, 2022-11-24
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2023-01-23

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning, Vesterlins, 2022-12-16
- PM Geoteknik, Bjerking, 2022-11-17
- Markteknisk undersökningsrapport geoteknik, Bjerking, 2022-11-17

## Planprocessen

Detaljplanprocessen regleras i plan- och bygglagen (PBL) och syftar till att pröva om ett förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Under samråd och granskning ges möjlighet för sakägare, myndigheter och andra berörda att inkomma med synpunkter.



Figur 1: Denna detaljplaneändring 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 samt 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 planeringsförutsättningarna, planens syfte och hur planen är avsedd att genomföras. Innehållet i en planbeskrivning regleras i plan- och bygglagen och Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning.

## Bakgrund och tidigare ställningstaganden

Kommunstyrelsen beslutade i juni 2016 att ge positivt planesked för Särsta 3:122 (Dnr. KS-2016/279). Beslut om planuppdag för Särsta 3:122 fattades av kommunstyrelsen i april 2022 (Dnr. KS-2022/193). Planprocessen genomförs med ändring av detaljplan i enlighet med PBL. Ärendet gäller planläggning för bostad.

## **Syfte**

Syftet med att göra en ändring av gällande detaljplan för fastighet Särsta 3:122 är att möjliggöra en avstyckning till två fastigheter. Fastigheten är idag bebyggd med en villa samt komplementbyggnad. Gällande detaljplan förhindrar en styckning på grund av bestämmelser om exploateringsgrad. En justering av planbestämmelser samt prickmark behövs för att uppnå syftet med att möjliggöra en styckning av Särsta 3:122.

## **Varför ändring av detaljplan valts**

Eftersom planområdet endast rör en fastighet samt att huvudsyftet i gällande detaljplan (bostad) kvarstår efter ändring valdes planarbetet att genomföras med ändring av detaljplan. För att möjliggöra syftet av att stycka fastigheten krävs endast justering av prickmark och exploateringsgrad. Ett upphävande av gällande detaljplan eller att ta fram en helt ny detaljplan för fastigheten anses därför vara ett för stort grepp och att en ändring är lämpligare.

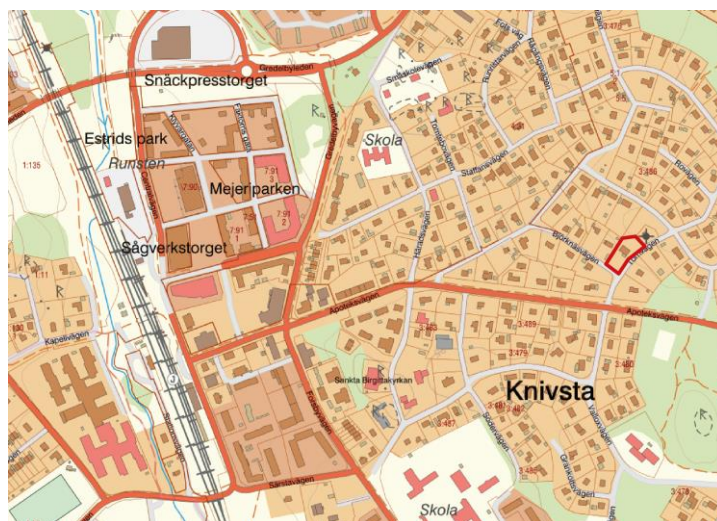
Eftersom planarbetet gäller en ändring av detaljplan prövas inte lämpligheten av användningsområdet på nytt. Utredning för dagvatten, buller, risk med mera görs därför i samband med bygglov. Däremot har en geoteknisk utredning gjorts i samband med planarbetet eftersom mängden prickmark ska justeras för att möjliggöra ny bebyggelse.

# Förutsättningar

## Bakgrund

Planområdet består av fastigheten Särsta 3:122 och ligger i de östra delarna av Knivsta tätort som utgörs av villabebyggelse. Planarbetet syftar till att möjliggöra en avstyckning av fastigheten. Planområdet omfattar en kuperad fastighet som innefattar en tvåplansvilla i suterräng och trädgård.

Planområdet innefattar endast kvartersmark och bibehåller gällande användningsområde som bostad. Ingen ändring av användningsområde görs. Befintlig villa med komplementbyggnad planeras att bevaras.



Figur 2: Detaljplaneändringens läge i Knivsta. Särsta 3:122 markeras med röd linje.

## Areal och markägförhållanden

Särsta 3:122 är 1 711 m<sup>2</sup>. Fastigheten är privatägd och det finns ingen allmän plats inom planområdet.

## Översiktsplan

Förtätning i de centrala delarna av Knivsta tätort uppmuntras och planförslaget bedöms därför vara förenligt med kommunens gällande översiktsplan från 2017.

## Gällande detaljplan

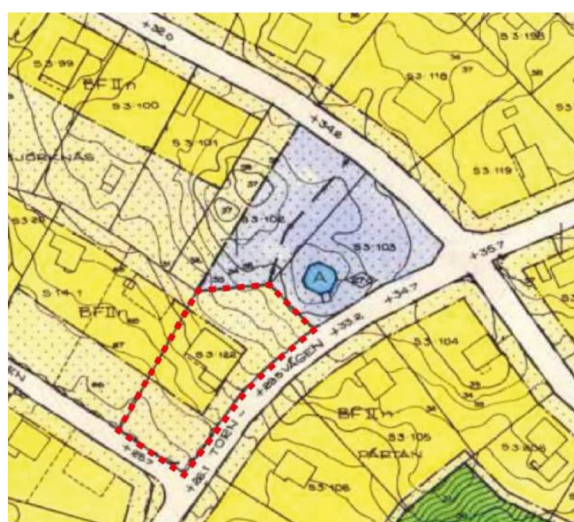
Särsta 3:122 omfattas i dagsläget av gällande stadsplan Särstaområdet (Spl 03-83:136) och är planlagd som bostad. Stadsplanen reglerar placering med prickmark, att huvudbyggnad ska vara fristående, byggnation om max två våningar om max 6 meter i byggnadshöjd, vind får ej inredas och högst en femtedel av tomten får bebyggas.

När planförslaget vunnit laga kraft kommer den ersätta ovanstående stadsplan för delar av berörda fastigheter.





Figur 3: Gällande stadsplan Särstaområdet (Spl 03-83:136).



Figur 4: Utsnitt från gällande stadsplan, planområdet markerat med röd streckad linje.

## Miljöbalken

Planområdet och Särsta 3:122 rör inte tillämpningen av hushållningsbestämmelserna i 3 kap. miljöbalken.

### Undersökning av betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2022-09-06, har gjorts för denna ändring av detaljplan. Kommunens bedömning efter undersökningen är att ändringen av detaljplanen inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att någon miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

Kommunen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, eftersom ändringen av detaljplanen inte bedöms påverka kulturvärden, naturvärden, sociala värden, materiella värden eller medföra risk för människors hälsa eller för miljön.

## Miljö kvalitetsnormer

### Luft

Knivsta kommun ingår i Östra Sveriges Luftvårdsförbund. Enligt framtagna luftföroreningskartor (från SLB-analys åt Östra Sveriges luftvårdsförbund) visar de beräknade års- och dygnsmedelvärdena för partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO2) med 2020 års utsläpp att Knivsta ligger under normvärden och miljö kvalitetsmålen.

### Vatten

Enligt EU:s ramdirektiv för vatten har Vattendelationen fastställt miljö kvalitetsnormer för ytvatten, grundvatten och skyddade områden. Tillståndet i våra vatten får inte försämrats och alla vatten ska uppnå en bestämd miljö kvalitet. Miljö kvalitetsnormer är styrande vid fysisk planering. Syftet med åtgärderna är att vattenförekomsterna ska uppnå en god kemisk och ekologisk status för yt- och grundvatten inom en viss tidsfrist. Planområdet berör vattenförekomsten Knivstaån genom Knivsta (SE662439-656579). I denna planbeskrivning kommer denna vattenförekomst fortsättningsvis benämnas Knivstaån.

Knivstaån har dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Knivstaån ska uppnå god ekologisk status med tidsfrist till 2033 och god kemisk ytvattenstatus till år 2027.

### Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller. Öster om planområdet ligger vägen Tornvägen och enligt en trafikmätning genomförd år 2016 uppmättes ÅDT (årsdygnstrafik) till 178 fordon per dygn. Närmare beräkning av bullernivåer utifrån ny exploatering görs i bygglovsskedet. Planområdet berörs inte av flygbuller från Arlanda flygplats.

### Dagvatten

Fastigheten ligger inom verksamhetsområdet för dagvatten gata. Det finns även en dagvattenservis utbyggd till fastigheten, och fastigheten betalar för dagvatten fastighet.

Knivsta kommuns dagvattenstrategi förespråkar lokalt omhändertagande och öppna dagvattenlösningar. Dagvattenhanteringen ska användas som ett positivt inslag i närmiljön och gröna lösningar som bidrar till ekosystemtjänster ska därmed premieras. Sekundära avrinningsvägar och översvämningssytor måste säkerställas och dagvattenhanteringen ska ta hänsyn till ett förändrat klimat.

## **Geotekniska förhållanden**

I gällande stadsplan för Särstaområdet är en stor del av Särsta 3:122 markerad med prickmark. Orsaken till mängden prickmark är oklar i gällande stadsplan och därför har en geoteknisk utredning gjorts för att säkerställa eventuella riskfaktorer.



Framtagen utredning visar att jordlagerföljden består i allmänhet överst av ett cirka 0,3 – 0,6 meter mäktigt lager mulljord och fyllning överlagrandes cirka 0,7 – 2 meter kohesionsjord ovan 0,7 – 8,3 meter friktionsjord vilandes på berg. Bergets överyta har påträffats mellan cirka 1 – 8,5 meter under markytan. Grundvattnets trycknivå noterades vid undersökningstillfället ligga på cirka +24,5 motsvarande cirka 2 meter under markytan i undersökt punkt. Normala radonhalter har uppmätts vilket medför att marken klassificeras som normalradonmark. Således kan planerad byggnation utföras radonsäkert. En lättare byggnad i två plan föreslås grundläggas med platta direkt på mark.

Temporära ledningsschakter i lera kan utföras ner till cirka 2 meter under befintlig markyta med släntlutning 1:1 utan särskilda förstärkningsåtgärder. Detta under förutsättning att släntkrön hålls fritt minst 1,0 meter och att last på släntkrön inte överstiger 2 ton/kvadratmeter. Vid schaktarbete kring cirka 2 meter djup finns risk för hydraulisk bottenuppträckning och/eller schaktarbete under grundvattenytan. Någon risk för ras och skred bedöms inte förekomma för befintlig mark.

### **Hydrologiska förhållanden**

Det finns inga befintliga hydrologiska förhållanden som beräknas påverka planerad exploatering på Särsta 3:122 eller en ändring av detaljplan.

### **Kulturmiljö**

Särsta 3:122 omfattas inte av några kulturhistoriskt viktiga lämningar eller byggnader men däremot av kommunens kulturmiljöprogram *Kulturmiljöer i tätorten* som togs fram 2013. Särsta 3:122 ingår i kapitlet om norra Särsta där särdragen för området beskrivs som ett 1950-talsområde med byggnader i tegel och med sadeltak.

### **Teknik**

Teknisk infrastruktur och vatten och avlopp (VA) finns utbyggt i området och beräknas inte påverka tilltänkt planändring.

### **Service**

Service såsom skola, omsorg och livsmedelshandel finns inom Knivsta tätort.

### **Trafik**

Det omkringliggande trafiknätet har inte några kända problem.

## Förslag

### Möjlig ny byggnation

Syftet med detaljplaneändringen är att möjliggöra en fastighetsstyckning. Tillkommande byggnad beräknas förläggas på fastighetens södra del och vara en fristående villa. Ändringen av detaljplanen möjliggör en nockhöjd om 7,5 meter samt krav på sadel-, mansard- eller valmat tak. En exploateringsgrad om 25 % säkerställer avvägda proportioner mellan friyta och bebyggelse. Slutgiltig utformning sker i bygglovsskedet.



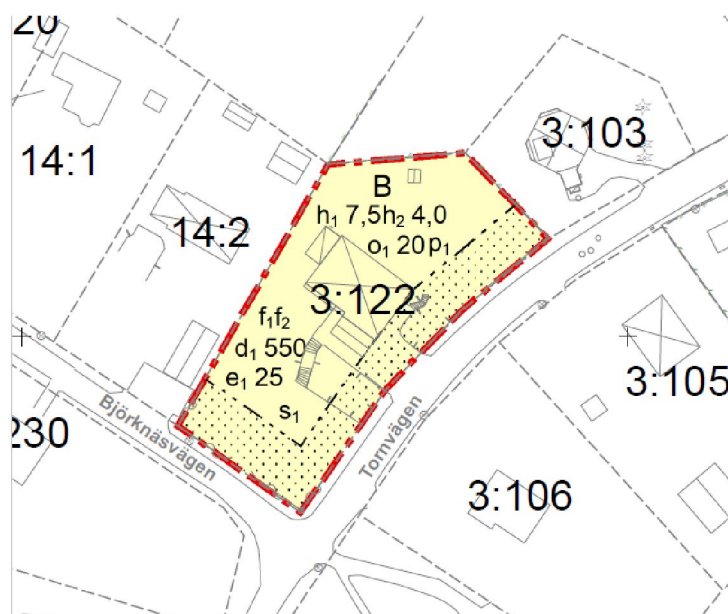
Figur 5: Illustrationsplan som visar möjlig ny bebyggelse. Befintlig fastighetsgräns är markerad med röd streckad linje. Ny möjlig avstyckning illustreras med svart streckad linje.

Andelen prickmark justeras inom hela fastigheten för att möjliggöra fastighetsstyckningen. För att säkerställa goda förutsättningar för gatuskötsel på Björknäsvägen och Tornvägen bibehålls prickmarken mot Tornvägen i öst. Mot Björknäsvägen justeras prickmarken med cirka 7 meter i djup, vilket innebär att cirka 10 meter prickmark behålls in mot fastigheten till skillnad från gällande 17 meter. I norr tas en större del prickmark bort för att möjliggöra byggnation av komplementbyggnad. Kvarvarande prickmark säkerställer även yta för lokalt omhändertagande av dagvatten.



Figur 6: Schematisk skiss som visar borttagen prickmark (orange) för Särsta 3:122.

## Motiv till regleringar för detaljplaneändringen

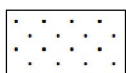


Figur 7: Utsnitt från plankarta.

### Användning av kvartersmark

B Bostäder: Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av bostäder. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Marken får inte förses med byggnad: Syftet med bestämmelsen är att reglera vilken yta inom fastigheten som får bebyggas. Bestämmelsen reglerar byggnadens placering och har stöd i 4 kap. 11 § 1 st 1 p PBL.

$h_1$  0,0 Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter: Syftet med bestämmelsen är att reglera hur hög huvudbyggnad får vara. Bestämmelsen reglerar byggnadens höjd och har stöd i 4 kap. 11 § 1 st 1 p PBL.

$h_2$  0,0 Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter: Syftet med bestämmelsen är att reglera hur hög komplementbyggnad får vara. Bestämmelsen reglerar byggnadens höjd och har stöd i 4 kap. 11 § 1 st 1 p PBL.

$o_1$  0,0 Minsta takvinkel är angivet värde i grader: Syftet med bestämmelsen är att reglera takets lutning för att anpassas till omkringliggande byggnader. Bestämmelsen reglerar byggnadens minsta takvinkel och har stöd i 4 kap. 11 § 1 st 1 p PBL.

$e_1$  0,0 Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet: Syftet med bestämmelsen är att reglera hur stor del av fastigheten som får bebyggas för att säkerställa tillgång av fria. Bestämmelsen reglerar hur stor del av fastigheten som får bebyggas och har stöd i 4 kap. 11 § 1 st 1 p PBL.

$s_1$  Byggnadens vind får inte inredas: Syftet med bestämmelsen är att reglera bostadsyta inom byggnaden och att säkerställa att vind inte används för bostadsändamål. Bestämmelsen reglerar vilka delar av byggnaden som får användas som bostadsyta och har stöd i 4 kap. 11 § 1 st 1 p PBL.

- d<sub>1</sub> 0,0 Minsta fastighetstorlek är angivet värde i m<sup>2</sup>: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa storlek på fastighet inom användningsområdet. Bestämmelsen reglerar minsta storlek på fastighet och har stöd i 4 kap. 11 § 1 st 1 p PBL.
- f<sub>1</sub> Endast friliggande villa: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa utformning av huvudbyggnad. Bestämmelsen reglerar huvudbyggnads utformning till friliggande villa och har stöd i 4 kap. 11 § 1 st 1 p PBL.
- f<sub>2</sub> Tak ska vara av sadeltak, mansardtak eller valmat tak: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa utformning av tak för att anpassas till omkringliggande byggnader. Bestämmelsen reglerar takets utformning till sadeltak, mansardtak eller valmat tak och har stöd i 4 kap. 11 § 1 st 1 p. PBL.
- p<sub>1</sub> Byggnad ska placeras minst 3 meter från fastighetsgräns: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa lämplig placering av byggnad. Bestämmelsen reglerar byggnads placering om 3 meter från fastighetsgräns och har stöd i 4 kap. 11 § 1 st 1 p PBL.
- Genomförandetid Syftet med bestämmelsen är att reglera genomförandetid från det datum planen vinner laga kraft. Bestämmelsen reglerar att genomförandetiden är 60 månader och har stöd i 4 kap. 11 § 1 st 1 PBL.

# Konsekvenser

## Planbestämmelser

Bestämmelser i gällande stadsplan som utgår eller ändras vid ändring av detaljplan:

- Andelen prickmark justeras inom hela Särsta 3:122.
- Bestämmelse om att byggnad högst får vara två våningar om 6 m i byggnadshöjd utgår och ersätts med en bestämmelse om en maximal nockhöjd för huvudbyggnad om 7,5 meter.
- Bestämmelse om att huvudbyggnad ska vara fristående upphör och ersätts med planbestämmelse  $f_1$ .
- Bestämmelse om att vind ej får inredas upphör och ersätts med planbestämmelse  $s_1$ .
- Bestämmelse om att högst en femtedel av tomten får bebyggas upphör och ersätts med en exploateringsgrad om 25 % för fastighet inom användningsområdet.
- Byggnadsstadgan (byggnad ska placeras minst 4,5 meter till byggnadsgräns) utgår och ersätts av planbestämmelse  $p_1$ .

Bestämmelser som tillkommer:

- En bestämmelse om en maximal nockhöjd för komplementbyggnad om 4 meter tillkommer.
- En bestämmelse om en minsta takvinkel om 20 % tillkommer.
- En bestämmelse om en minsta fastighetsstorlek om 550 m<sup>2</sup> tillkommer.
- En bestämmelse om att tak ska utformas som sadeltak, mansardtak eller valmat tak tillkommer ( $f_2$ ).

## Fastigheter och rättigheter

Den nya detaljplanen möjliggör för styckning av fastighet för bostadsbebyggelse. Konsekvenserna av detaljplaneändringen blir möjlighet till ny fastighetsindelning.

## Miljöbalken

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

## Miljö kvalitetsnormer

### Luft

En ändring av gällande detaljplan bedöms inte medföra konsekvenser för luft till följd av detaljplanen och dess genomförande. Denna bedömning baserar sig på det faktum att ingen miljö kvalitetsnorm för luft i dagsläget överskrids inom eller i närheten av detaljplaneområdet.

## Vatten

En ändring av gällande detaljplan bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormer för Knivstaån. Ändringen medger endast en begränsad exploatering i förhållande till nuläget. Föroreningarna från enstaka hustak och uppfarter är försumbar både sett till koncentration och mängd. VA-huvudmannen rekommenderar att fastigheten bör rena och fördröja en dagvattenmängd som motsvarar 10 mm nederbörd.

## Buller

En ändring av gällande detaljplan bedöms inte medföra konsekvenser för buller till följd av detaljplanen och dess genomförande. Ett genomförande av detaljplanen kommer att medföra ett fåtal extra fordonsrörelser i området och därmed antas inte planen påverka bullernivåerna i området.

## **Dagvatten**

Särsta 3:122 är i dagsläget anslutet till VA-huvudmannens dagvattenledningsnät i Tornvägen via en förbindelsepunkt för dagvatten. Fastigheten ingår i verksamhetsområdet för dagvatten gata, dock ej dagvatten fastighet. Fastigheten planeras att upptas i verksamhetsområdet för dagvatten fastighet tillsammans med ett antal andra fastigheter i närområdet.

Ändring av detaljplan kan medföra att mängden hårdgjord yta (tak, uppfarter och liknande) ökar vilket i sin tur medför ökade flöden till dagvattenledningsnätet. Med tanke på de ökade flödena bör tillkommande fastigheter i detaljplaneområdet fördröja och rena åtminstone motsvarande 10 mm nederbörd inom den egna fastigheten.

## **Hälsa och säkerhet**

En ändring av gällande detaljplan bedöms inte medföra konsekvenser för människors hälsa och säkerhet till följd av detaljplanen och dess genomförande. Omfattningen av tilltänkt exploatering är så pass liten att den inte bedöms innebära ett ökat tryck på befintlig infrastruktur eller närboende.

Fastigheten är inte en lågpunkt och det finns därför ingen risk för översvämning på grund av skyfall.

## **Trafik**

Eftersom tillkommande exploatering till följd av ändringen av detaljplanen endast avser en fristående villa bedöms trafikvolymen för motortrafik vara av så ringa storlek att det inte utgör några konsekvenser för närboende eller infrastruktur.



## **Geoteknik**

Genomförd geoteknisk utredning påvisar att ny byggnation av en fristående villa inom södra delen av fastigheten inte utgör någon geoteknisk risk gällande ras och skred.

## **Markföroreningar**

Ny byggnation består av en huvudbyggnad med bostadsändamål. En ändring av detaljplan anses därför inte medföra någon risk för ökade markföroreningar inom fastigheten.

## **Grundvatten**

Grundvattnet bedöms inte påverkas efter genomförd detaljplaneändring enligt utförd geoteknisk utredning.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Planområdet ingår i befintliga verksamhetsområden för vatten, spill- och dagvatten. Vatten- och spillvattenledningar finns i Tornvägen. Dagvattenledningar finns för del av planområdet, se avsnittet om dagvatten ovan.

### **Avfall**

Hushållsnära sopsortering ska lösas inom kvartersmark och möjlighet till återvinning ska finnas. Vid nybyggnation av avfallsutrymme ska krav på tillgänglighet och arbetsmiljö uppfyllas. Soputrymmen ska utformas och placeras så att källsortering kan ske och så att de kan nås av sopbilar utan backande rörelser, att kärl kan hämtas utan att hindras av kanter i beläggningsen och att avstånden till bilen inte blir för stort. Utformningen av utrymmet ska även anpassas så att personer med funktionsnedsättning obehindrat kan lämna avfallet. Avfallshantering regleras inte i detaljplanen utan i efterföljande bygglov.

För en- och två bostadshus i Knivsta kommun används så kallade fyrfackskärl för hushållsnära sopsortering. Varje hushåll har två kärl med fyra fack vardera. Där kan avfall sorteras i restavfall, matavfall, tidningar och returpapper samt förpackningar av ofärgat glas, färgat glas, metall, papper och plast.

## **Störningar**

Eventuella störningar för närboende beräknas endast ske under genomförandefasen och utgöra en begränsad tidperiod.

## Genomförandebeskrivning

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.

### Allmänt

Detaljplanen möjliggör för bildandet av en egen fastighet med ändamålet bostad genom avstyckning från fastigheten Särsta 3:122. Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som möjliggörs. Fastighetsbildning inom planområdet sker på initiativ av fastighetsägaren.

Fastighetsägaren står för samtliga förrätningskostnader som erfordras för planens genomförande. När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat har fastighetsägaren inom planområdet rätt att få bygglov enligt planen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens vid gällande tidpunkt bygglovtaxa.

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom planområdet. Anslutningsavgifter betalas av fastighetsägare enligt gällande taxor.

Ett genomförande av planen innebär inte några kostnader för kommunen.

### Tekniska åtgärder

#### Dagvatten

Befintlig fastighet är ansluten till VA-huvudmannens dagvattenledning i Tornvägen. Fastigheten ingår dock inte i verksamhetsområdet för dagvatten fastighet. Fastigheten och vissa andra fastigheter i närområdet planeras att upptas i verksamhetsområdet för dagvatten fastighet.

I samband med en eventuell styckning av fastigheten kommer fastighetsägaren för den nybildade fastigheten att få inkomma med en ansökan om anslutning till VA-nätet till VA-huvudmannen. Efter erlagd avgift kommer VA-huvudmannen att bygga ut förbindelsepunkter för spill-, dricks- och dagvatten i den omfattning som krävs utifrån stamfastighetens och den avstyckade fastighetens läge i förhållande till befintliga förbindelsepunkter.

Roslagsvatten rekommenderar att fastighetsägaren ska kunna fördröja och rena en dagvattenmängd som motsvarar 10 mm nederbörd innan vidare avledning till dagvattenledningsnätet.

Roslagsvatten kommer att se över om det finns ett behov av uppdimensionering av dagvattenledningsnätet innan verksamhetsområde för dagvatten fastighet inrättas.

#### **Drift och utbyggnad av vatten och avlopp**

Det kommunalägda bolaget Roslagsvatten AB har ansvaret för drift och skötsel av Knivsta kommuns vatten- och avloppsanläggningar. Knivstavatten AB, dotterbolag till Roslagsvatten AB, är huvudman för vatten och avlopp inom Knivsta kommun och ägare av den allmänna VA-anläggningen inom kommunen.

Fastighetsägare ansvar för åtgärder samt drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark. Efter inskickad VA-anmälan erlägger fastighetsägaren avgift för respektive tjänst enligt gällande VA-taxa om inte annat har avtalats i särskilt avtal med VA-huvudmannen.

#### **EI**

Vattenfall eldistribution AB är huvudman för elnätet i området.

#### **Fastighetsrättsliga frågor**

Detaljplanen möjliggör för en avstyckning av fastigheten, genom planens reglering av möjlig bygggrätt och tomtstorlek samt utbredning av prickmark. Fastighetsägaren ansvarar själv för ansökan om fastighetsreglering om/när så önskas, samt samtliga kostnader som kan tillkomma.

Lantmäteriet är ansvarig myndighet för åtgärder och avgör lämplighet. Fastighetsägaren ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för genomförandet av planen.

Ett genomförande av planen innebär inte några kostnader för kommunen.

#### **Fastighetsindelningsbestämmelser**

Gällande stadsplan innehåller inte några fastighetsindelningsbestämmelser.

#### **Förändrad fastighetsindelning**

Den nya detaljplanen möjliggör för styckning av fastighet för ny bostadsbebyggelse genom ändring av område för prickmark samt ändring av minsta tomtstorlek till 550 kvadratmeter. Fastigheten Särsta 3:122 är idag 1711 kvadratmeter.

#### **Rättigheter**

Vid behov av servitut inom planområdet (exempelvis avseende infart) bekostas och sköts detta till fullo av sökanden vid fastighetsbildning. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Mark- och utrymmesförvärv

Ingen allmän plats berörs.

Rätt till inlösen av rättighet, kommun

Ingen inlösen är aktuell med anledning av föreslagen ändring i gällande detaljplan.

### **Ekonomiska frågor**

Planekonomisk bedömning

Eftersom fastigheten som omfattas av detaljplaneändringen är helt privatägd åligger det exploatör att bekosta genomförande av ändringen. Knivsta kommun tar ut en kostnad för planarbetet i enlighet med tecknat plankostnadsavtal mellan kommunen och exploatör.

Ersättningsanspråk

Ingen påverkan med anledning av planändring.

Inlösen

Ingen inlösen är aktuell.

Bygglovavgift

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

### **Genomförandetid**

Genomförandetid efter laga kraft-vunnen detaljplan är 60 månader. 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 §).

### **Tidplan**

Kommunen har upprättat följande tidplan för detaljplaneändringen:

Samråd januari-februari 2023

Granskning juni-juli 2023

Antagande oktober 2023

Laga kraft november 2023, förutsatt att överklagan inte sker.