



Planbeskrivning

Detaljplan för gruppbostad enligt LSS på del av
Särsta 3:1 i Knivsta kommun, Uppsala län

Beslutsdatum: 2023-12-04
Giltighetstid: Tills vidare
Kontor: Samhällsbyggnadskontoret

Inledning	4
Handlingar	4
Planprocessen.....	4
Läshänvisning.....	4
Bakgrund och tidigare ställningstaganden	5
Syfte	5
Miljöbalken.....	5
Förutsättningar	6
Bakgrund.....	6
Areal och markägoförhållanden.....	6
Översiktsplan	6
Gällande detaljplan	6
Miljökvalitetsnormer (MKN).....	7
Stads- och landskapsbild	8
Service.....	8
Park och naturmiljö	8
Fornlämningar.....	12
Sociala värden.....	12
Gatunät och trafik	13
Teknisk försörjning.....	13
Störningar	13
Geoteknik	13
Riskbedömning.....	14
Förslag och konsekvenser	15
Planförslag.....	15
Ändrad markanvändning.....	16
Stads- och landskapsbild	17
Park och naturmiljö	17
Sociala värden.....	18

Gatunät och trafik	18
Tillgänglighet och trygghet	18
Dagvatten.....	19
Teknisk försörjning.....	23
Störningar.....	24
Geoteknik.....	24
Riskbedömning.....	24
Motivering till regleringar för detaljplan.....	25
Genomförandebeskrivning	27
Huvudmannskap och arbetsfördelning.....	27
Tekniska åtgärder.....	27
Fastighetsrättsliga frågor	28
Ekonomi och avtal.....	29
Administrativa frågor.....	30

Inledning

Handlingar

Till förslaget hör:

- Planbeskrivning, 2023-12-04
- Plankarta med bestämmelser, 2023-12-04
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2023-11-24

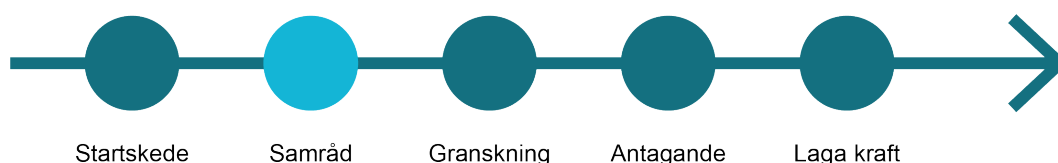
Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- PM Projekteringsunderlag/Geoteknik, Tyréns 2023-11-22
- MUR (Markteknisk undersökningsrapport)/Geoteknik, Tyréns, 2022-10-11
- PM Dagvatten, Bjerking, 2023-11-23
- Naturvärdesinventering, Sweco, 2022-11-28
- Grundkarta, 2023-10-25

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. Detaljplanen befinner sig just nu ute på samråd.

Detaljplanen genomförs med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).



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

Bakgrund och tidigare ställningstaganden

Socialnämnden har behov av en ny gruppbostad i enlighet lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS-boende). För att finna den mest lämpliga platsen utifrån flera planeringsförutsättningar samt utifrån de boende och verksamhetens behov togs en lokaliseringsutredning och senare en tomtutredning fram. Utredningarna utredde fem olika tänkbara placeringar för ett LSS-boende.

Socialnämnden behandlade ärendet den 29 april år 2021 (SN-2021/112) och föreslog kommunstyrelsen besluta att inleda ett detaljplanearbete för en gruppbostad LSS på platsen för en befintlig boulebana belägen på en del av fastigheten Särsta 3:1. Detta efter förutsättningen att bouleklubben nyligen fått en annan placering i kommunen. Kommunstyrelsen beslutade den 25 oktober år 2021 att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för ett LSS-boende på del av fastigheten Särsta 3:1.

Detaljplanen genomförs med normalt planförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett LSS-boende, gruppbostad med särskild service för vuxna, samt att reglera dagvattenåtgärder för att motverka översvämning.

Miljöbalken

Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel

Planförslaget strider inte mot miljöbalkens allmänna mål, hänsynsregler eller dess grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.

Miljöbalken 6 kapitel

När kommunen ändrar eller upprättar en detaljplan ska kommunen undersöka om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan, enligt 6 kap. 5 § miljöbalken. I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan i enlighet med miljöbedömningsförordningen (2017:966). Vid betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning av planen göras och en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

En undersökning av betydande miljöpåverkan, daterad 2023-11-24, har gjorts för denna detaljplan. Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Skälet är att planens påverkan på naturvärden samt på sociala respektive materiella värden, bedöms vara i en begränsad omfattning. Vidare är bedömningen att denna påverkan på respektive miljöaspekt är så begränsad att påverkans totaleffekt inte heller kan innebära betydande miljöpåverkan. Även omfattningen av planens påverkan bedöms som ringa.

Förutsättningar

Bakgrund

Planområdet ligger direkt söder om Apoteksvägen och utgör en del utav ett naturområde, avgränsat av Apoteksvägen i norr och Valloxvägen i söder. Naturområdet är cirka 3,5 hektar stort och är detaljplanelagt som park eller plantering. Planområdet omfattar i huvudsak en grusad plan med omgivande gräsyta inom naturområdet som fram till nyligen använts som boulebana. Det omgivande naturområdets terräng är kuperad med väl definierade gångstigar för rekreation och pekas i gällande Grönstrukturplan (2016) ut som närnatur för boende, fritidsklubbar, elever på Thunmansskolan och närliggande förskolor. Strax utanför föreslaget planområde, invid Apoteksvägen, finns en återvinningsstation. Avståndet till Knivsta station är cirka en kilometer.

Areal och markägoförhållanden

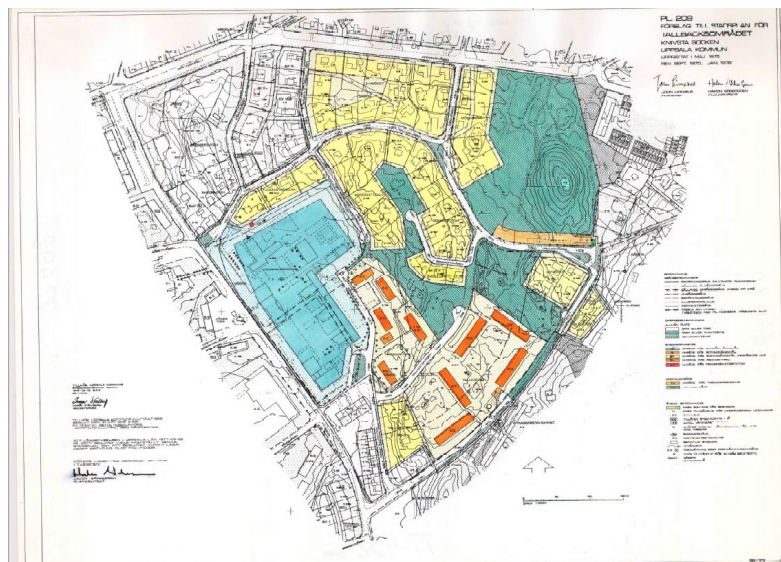
Planområdet är cirka 2300 kvadratmeter och omfattas av fastigheten Särsta 3:1. Knivsta kommun äger fastigheten.

Översiktsplan

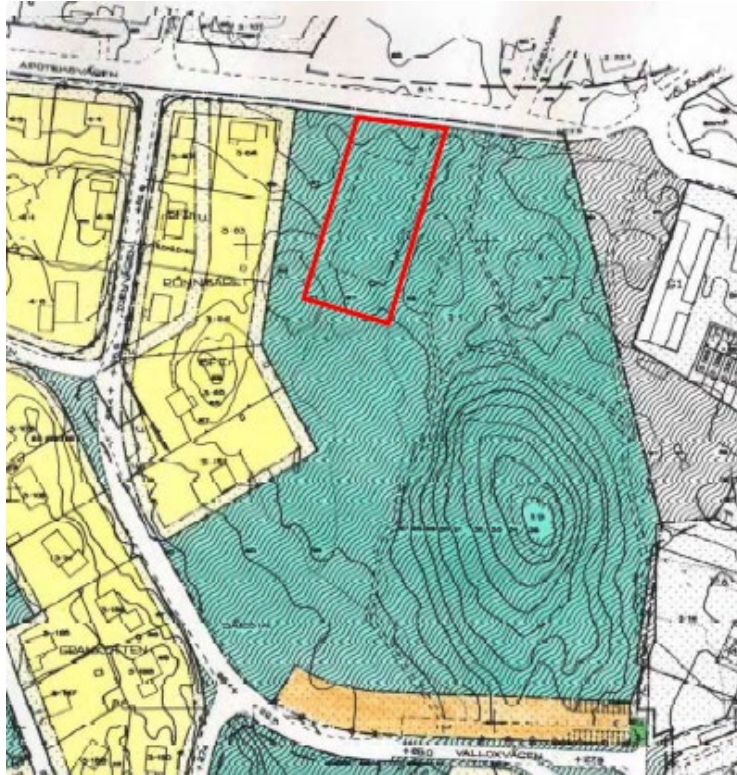
Planförslaget bedöms vara förenligt med kommunens gällande översiktsplan från 2017.

Gällande detaljplan

För området där ny detaljplan föreslås finns en gällande stadsplan, *Stadsplan för Tallbäcksområdet i Knivsta, Särsta 3:1 m.fl.* antagen 1977, se figur 2 och 3. Detaljplanen medger markanvändningen park eller plantering, vilket enligt de äldre planbestämmelserna inkluderar naturområde. Den gällande detaljplanen kommer att upphöra för det område som täcks av den nya detaljplanen.



Figur 2: Gällande stadsplan för Tallbäcksområdet.



Figur 3: Utsnitt från gällande stadsplan, ungefärligt planområde markerat med röd linje

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som är inskrivet i miljöbalkens femte kapitel. Vid planläggning enligt PBL ska miljökvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken följas.

Luft

Knivsta kommun ingår i Östra Sveriges Luftvårdsförbund. Enligt framtagna luftföroreningskartor (från SLB-analys åt Östra Sveriges luftvårdsförbund) visar de beräknade års- och dygnsmedelvärden för Partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) med 2020 års utsläpp att Knivsta ligger under normvärden och miljökvalitetsmål. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna för luft.

Vatten

Recipienten för planområdet idag är Knivstaån. Knivstaån har klassificerats som en vattenförekomst och omfattas därmed av miljökvalitetsnormer för ytvatten.

Knivstaån har klassificerats till en dålig ekologisk status, se tabell 1.

Utslagsgivande miljökonsekvenstyp är övergödning (näringsämnespåverkan växtplankton). Kvalitetskrav för den ekologiska statusen är god ekologisk status till år 2033. God status bedöms inte möjligt att nå tidigare på grund av påverkan

från jordbruk. Även om åtgärder genomförs till år 2027 så kommer det krävas ytterligare tid för vattenmiljön att återhämta sig.

Den kemiska ytvattenstatusen har i Knivstaån klassificerats som uppnår ej god, se Tabell 1. Utöver de nationellt överallt överskridande ämnena kvicksilver och bromerade difenyletrar (PBDE) baseras statusklassningen på att förhöjda halter av perfluoroktansulfonsyra (PFOS) har uppmätts 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.

Tabell 1: Status och kvalitetskrav på Knivstaåns ekologiska och kemiska status.

Vattenförekomst: Knivstaån SE662383-161 313							
Ekologisk:	Dålig	Otillfredsställande	Måttlig	God	Hög	Beslutad	
Status	X					2020-12-10	
Kvalitetskrav						X ¹	2021-12-20
Kemisk:	Uppnår ej god		God			Beslutad	
Status	X					2020-12-10	
Kvalitetskrav						X	2021-12-20

¹ Tidsfrist till år 2033

Stads- och landskapsbild

Planområdet omfattas av dokumentet *Kulturmiljöer i tätorten* från 2013. Områdets karaktär beskrivs som småskaliga småhuskvarter, utbyggda främst under tidigt 60-tal, och präglade av mjukt svängda, terränganpassade gator. Planområdet rymms inom det grönområde man då planerade för. Närmast angränsande bostadsområde ligger cirka en meter lägre i terrängen än boulevanan och utgörs av enbostadshus i en till två våningar. Bebyggelsen är mestadels uppförd med sadeltak. Apoteksvägen som passerar norr om planområdet ligger också cirka en meter högre än boulevanan i terrängen.

Service

Service såsom livsmedelshandel finns i centrala Knivsta cirka en kilometer från planområdet.

Park och naturmiljö

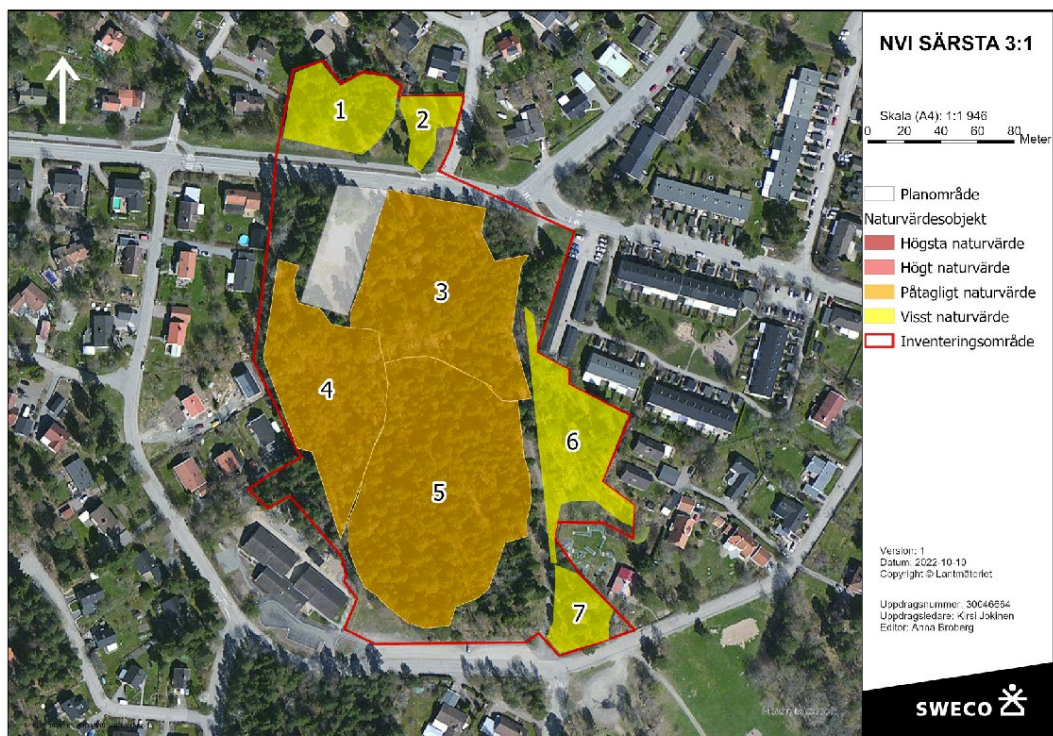
Planområdet domineras av en utjämnad platå på vilken en grusad yta som tidigare fungerat som boulevard med omgivande gräsmatta finns, se figur 4. En mindre skogsdunge som ligger lägre än boulevanan och Apoteksvägen skiljer boulevanan från Apoteksvägen. Platån släntar ut naturligt mot omgivande naturmark i öster och söder. Väster om planområdet återfinns en slänt som ett resultat av platån.

Markhöjderna inom planområdet varierar från +27,40 meter i söder till ca +28,80 meter vid Apoteksvägen i norr.



Figur 4: Foto på boulevanen taget från Apoteksvägen. Källa: Sweco, 2022

En naturvärdesinventering för omgivande natur har genomförts som underlag för detaljplanen. Av inventeringen framgår att de naturtyper som dominerar i inventeringsområdet är blandskogsbiotoper där äldre tall och gran förekommer. Totalt avgränsades sju naturvärdesobjekt med naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde) och 4 (visst naturvärde), se figur 5. Biotopvärdena utgörs framför allt av ett äldre trädskikt tillsammans med en rik tillgång på död ved i olika dimensioner. Död ved är ett samlingsnamn för högstubbar, torrträd, torrakor, silverstubbar och lågor, och förekommer både i stående och liggande form. De högsta naturvärdena omfattar sumpskogsområde, barrskog med kvarlevor efter tidigare bete samt en barr- och lövblandskog. De delar av inventeringsområdet som inte ingår i något naturvärdesobjekt har inte bedömts uppnå lägsta naturvärdesklass för denna inventering (Naturvärdesklass 4 – Visst naturvärde).



Figur 5: Karta över naturvärdesobjekt från naturvärdesinventering, Sweco, 2022

Sumpskogsområdet som identifierats ligger söder om boulevarden, delområde 4, se figur 5. Sumpskogsmiljön är en lämplig biotop för groddjur, dock har inga groddjur noterats under fältinventeringen eller förstudien. Det finns inga tidigare fynduppgifter av groddjur från ArtDatabanken mellan åren 2000–2022.

Inom hela inventeringsområdet noterades totalt åtta naturvärdsarter, där myskböck (*Aromia moschata*) och granbarkgnagare (*Microbregma emarginatum*) var mest frekventa.

Inom inventeringsområdet noterades totalt 51 stycken värdeelement, se figur 6, i kategorierna; bo/gryt/ide, död ved, kulturspår, småvatten och övrigt. I kategorin övrigt registrerades större stenblock och blockrika miljöer. Värdeelement är inslag i naturen som gynnar biologisk mångfald.



Figur 6. Karta över värdeelement från naturvärdesinventering. Källa: Sweco, 2022

Den tilltänkta placeringen av LSS-boendet är inom den öppna yta som utgörs av den före detta boulevanan och omkringliggande gräsmark. Bedömningen i naturvärdesinventeringen är att boulevanan och den omkringliggande gräsmarken liksom området direkt väster om boulevanan där träd gallrats och miljön idag består av ett igenväxningsområde med slyuppslag, hyser låga naturvärden. Naturvärden har noterats i anslutning till boulevanan och gräsmattan. Ett värdefullt träd har karterats norr om boulevanan, se figur 6, och i söder och öst ligger två naturvärdesobjekt. Väster om boulevanan finns också solbelysta faunadepåer. Enligt naturvärdesinventeringen bör äldre och större träd sparas i möjligaste mån och faunadepåer bevaras (alternativt flyttas till annan plats). Naturvärdesinventeringen noterade inga hålträd eller andra typer av boplatser intill boulevanan, men som hänsynsåtgärd kan avverkning ske utanför häckningsperiod för fågel.

Spridningssamband

Inventeringsområdet ingår i en trädkorridor som löper från Valloxens södra spets och norrut. Området pekas i Grönstrukturplan Knivsta kommun (2016) ut som en extra viktig passage i landskapet, en så kallad språngbräda eller ”stepping stone”, ett område som utgör en viktig del utav de gröna samband som möjliggör arters rörelseförmåga i landskapet.

Skyddade områden och arter

I området förekommer ett sen tidigare inrapporterat fynd i Artportalen, under tidsperioden 2000–2021. Detta är ett fynd av Motaggsvamp (*Sarcodon squamosus*) från 2017. Motaggsvamp är nära hotad (NT) i rödlistning 2020. Motaggsvamp eftersöktes vid naturvärdesinventeringen som utfördes av Sweco den 1 september 2022, men återfanns ej. Dock anses lämpliga miljöer för arten finnas. I naturvärdesinventeringen noterades ett fynd av Reliktbock (*Nothorhina muricata*) i den södra delen av inventeringsområdet. Reliktbock är nära hotad (NT) i rödlistning 2020. Särskilt skyddsvärda träd och en skyddad art, Blåsippa (*Hepatica nobilis*) som är fridlyst enligt 9 § Artskyddsförordningen, har noterats på flertalet platser inom inventeringsområdet.

Inga skyddade områden förekommer inom inventeringsområdet.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet eller dess omedelbara närhet. Om fornlämningar påträffas under genomförandet ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.

Sociala värden

En inventering av sociala värden har genomförts som underlag för detaljplanen. Det undersökta området omfattar området söder om Apoteksvägen och avgränsas i söder av Valloxvägen.

Föreslaget planområde består idag bland annat av en plan yta som är grusad och tidigare använts för boulespel. Ytan har varit belyst på kvällstid och har två fasta sittbänkar i dåligt skick. Tidigare stod här även lösa bord med bänkar som användes av boulespelarna. Det finns även en mindre gräsyta i direkt anslutning, söder om den grusade ytan. Utifrån den kunskap kommunen har idag har de plana ytorna inga andra användningsområden än tidigare boulespel.

Det skogsområde som omsluter planområdet och den grusade ytan bedöms ha höga sociala värden. Skogen är välbesökt och används för promenader, med och utan hund, av boende i närområdet. Det går två gångvägar igenom området, som knyter ihop Apoteksvägen med Valloxvägen och badplatsen Särstabadet i sydost. Den västra gångvägen passerar nära det grusade området och den östra gångvägen som är något bredare och har belysning passerar längre österut. Skogen används även av kringliggande förskolor, skolor och fritidsklubbar för utflykter, undervisning och orientering och det finns rester av kojor i skogen. Tallbackens förskola som ligger närmast går hit flera gånger i veckan. Förskolan ligger i direkt anslutning till skogen och det är lätt att gå dit, även med mindre barn, eftersom förskolan har en grind på baksidan som leder direkt in i området.

Förskolan använder inte den grusade ytan, men går ofta till återvinningsstationen som står intill infarten till den tidigare boulebanan. Där sorterar verksamheten sitt avfall tillsammans med barnen.

Gatunät och trafik

Det omkringliggande trafiknätet har inte några kända problem. Angöring till boulebanan sker idag från Apoteksvägen i norr.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Den tillkommande fastigheten ligger utanför verksamhetsområdet för VA. Ledningar för dricks- och spillvatten med kapacitet att anslutas till fastigheten finns i Apoteksvägen. Dagvattenledningar i anslutning till planområdet har ingen eller mycket begränsad kapacitet.

El

Nya byggnader förutsätts kunna anslutas till befintliga ledningar längs Apoteksvägen. Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för elnätet i området.

Värme

Fastigheten förutsätts kunna anslutas till befintligt fjärrvärmenät längs Apoteksvägen. Fjärrvärmeledningen går genom planområdets norra del. Vattenfall AB Värme Uppsala är huvudman för fjärrvärme i området.

Ledningar, tele, fiber och digital kommunikation

Open Infra och Skanova har ledningar i anslutning till planområdet.

Avfall

I området finns kommunal avfallshämtning. En återvinningsstation finns i anslutning till planområdet.

Störningar

Planområdet berörs av låga nivåer av trafikbuller.

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet.

Geoteknik

Enligt markteknisk undersökningsrapport (Tyréns 2022) består jorden inom området generellt av en sandig grusfyllning upptill 0,8 meter under befintlig markyta. Under fyllningen förekommer en humus haltig silt mellan cirka 0,8 och 2,0 meter under markytan. Under silten förekommer en grusig sandig siltig morän.

Morän förekommer mellan 1,4 och 2,0 meter under markyta. Moränen underlagras av berg. Ingen risk för stabilitetsbrott bedöms förekomma inom planområdet och detaljplanområdet bedöms som ej sättningskänsligt.

Kortidsobservationer i grundvattenrör visar att grundvattenytan i mark är belägen mellan 2,1 m och 1,8 m under befintlig markyta (Nivåer +25,4 och +25,8).

Riskbedömning

Insattiden för räddningstjänsten understiger 10 minuter. Insattiden innebär anspänningstid, körtid samt angreppstid. Knivsta brandstation ligger nära planområdet, men det är en deltidsstation, vilket medför en anspänningstid på 5 minuter på kvällar och helger. Utöver det ingår någon extra minut för angreppstiden.

Förslag och konsekvenser

Planförslag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett LSS-boende, bostad med särskild service för vuxna, samt att reglera dagvattenåtgärder för att motverka översvämning. Ett LSS-boende är en insats enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. En gruppboende riktas till personer med kontinuerligt tillsyns- och omvårdnadsbehov med närvaro av personal och består av ett litet antal lägenheter grupperade kring gemensamma utrymmen.

Planförslaget möjliggör en största byggnadsarea för enplanshus om 580 kvadratmeter alternativt 300 kvadratmeter för tvåplanshus. Huvudbyggnad i ett plan får uppföras med en nockhöjd om 7 meter och i två plan med en nockhöjd om 10 meter. Taket på huvudbyggnad ska utformas som sadeltak som en anpassning till omgivande bebyggelse. Utöver detta får fristående komplementbebyggelse med en största byggnadsarea om 70 kvadratmeter uppföras. Komplementbebyggelsen får uppföras med en nockhöjd om 4 meter vilket motsvarar en våning. Planförslaget utgår ifrån att gröna ytor och befintliga höjder inom planområdet bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Mot bakgrund av att tomten ligger lägre i terrängen än Apoteksvägen och det större tak som blir resultatet av en LSS-bostad i ett plan regleras utformning med en planbestämmelse om att byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning.

På grund av rådande markförhållanden med underliggande berg och relativt högt stående grundvatten får källare inte finnas.

Kvartersmarkens ytterkanter regleras med prickmark. Prickmarken syftar till att säkerställa att bebyggelse inte placeras för nära allmän plats samt att möjliggöra för dagvattendike. För att säkerställa att anläggning av underjordiska ledningar inte blir överbebyggd av byggnader regleras en yta i planens norra del som u-område. Kärlskåp för förvaring och sortering av avfall anses inte lovpliktiga och kan därmed placeras på prickmark och inom u-område.

Inom kvartersmarken regleras en yta med plusmark. Plusmarken syftar till att möjliggöra för komplementsbebyggelse och samtidigt styra huvudbyggnaden till en mer inskjuten placering på fastighetens flacka parti för att anpassa byggnadens skala till omgivande stadsbild och natur. Möjligheten finns att till största del behålla den skogsdunge som idag skiljer boulebanan från Apoteksvägen.

Det bedöms finnas möjligheter att anlägga cykel- och bilparkering samt avfallshantering inom kvartersmarken, se illustrationsplan i figur 7. Placeringen av dessa redovisas i bygglovsskedet.



Figur 7: Illustrationsplan som visar huvudbyggnad om cirka 585 kvadratmeter och komplementsbebyggelse om cirka 65 kvadratmeter, White 2022. Efter att illustrationsplanen togs fram har en anpassning till ett framtida servitut för skötsel av allmän dagvattenanläggning gjorts. Planområdet har reducerats cirka 1 meter åt väster och söder samt utökats cirka 4 meter åt öster. Komplementsbebyggelsen i illustrationen är inte placerad i enlighet med prickmark i planförslaget.

Allmän plats är planlagt som skydd mot översvämning och fungerar i huvudsak som ett översvämningsskydd för befintlig villabebyggelse sydväst om planområdet. Inom kvartersmark finns plats för gräsdike och växtbäddar för hantering av dagvatten från egen fastighet.

Slutgiltig utformning av dagvattenlösning fastställs i bygglovet.

Ändrad markanvändning

Aktuellt planförslag ändrar markanvändning till att möjliggöra för en gruppbostad med tillhörande gård och angöring samt anlägga skydd mot översvämning för befintlig bebyggelse och fördröjning och rening av dagvatten på allmän platsmark.

Stads- och landskapsbild

Ett utbyggt område, utifrån förslag till detaljplan, kommer att bidra till att stadsbilden förändras, från en öppen grusad yta till en gruppbestad med gård och angöring. En mindre ändring av stadsbilden går inte att undvika vid föreslagen ändring av markanvändning men genom att i huvudsak ianspråkta den redan hårdgjorda ytan för tillkommande exploatering minskas påverkan på naturområdet. En utbyggd detaljplan medför en större byggnad än omgivande småhus på platsen. Den större skalan tas dock omhand genom den remsa natur som kvarstår som park och plantering mellan planområdet och villafastigheterna till väster vilket gör att den större byggnadsvolymen sätts i relation till uppväxta träd som omger planområdet. Höjdskillnaden mellan Apoteksvägen och den befintliga boulevanen samt den något inskjutna placeringen i naturområdet hjälper också till att ta omhand den större skalan tillsammans med bestämmelser om takets utformning.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska bebyggelse utformas och placeras på lämpligt sätt med hänsyn till stads- och landskapsbilden. Prövningen görs vidare i bygglovsskedet.

Park och naturmiljö

Planförslaget innebär att oexploaterad mark bebyggs samt att andelen hårdgjorda ytor såsom tak och asfaltsytor kommer att öka.

De särskilt skyddsvärda träd som noterats i naturvärdesinventeringen och en skyddad art, blåsippa, som är fridlyst enligt 9 § Artskyddsförordningen, har enbart påträffats utanför planområdet för LSS-boendet och bedöms inte påverkas utav en utbyggd plan.

Eftersom inga skogsområden ska tas i anspråk, förutom enstaka träd intill boulevanen, anses spridningssambanden mellan omkringliggande skogsmiljöer inte påverkas nämnvärt.

Från framtagna naturvärdesinventering (Sweco, 2022) framgår att en ökad tillförsel av dagvatten kan stärka biotopskvalitéerna i sumpskogen söder om planområdet. Då det med föreslagna dagvattenåtgärder kommer att tillföras renat dagvatten till sumpskogsområdet görs bedömningen att planen kan ha en positiv påverkan på sumpskogens biotopskvalitéer.

Den trädklädda lågpunkten mellan Apoteksvägen och den grusade ytan kan komma att utjämnas för att tillgängliggöra mer gårdsyta med resultatet att trädridån, där ett träd utpekats som värdefullt i naturvärdesinventeringen finns, försvinner eller minskar. Slänten västerut kan komma att ersättas av en stödmur.

Sociala värden

En utbyggd plan innebär att cirka 2100 kvadratmeter mark planlagd som park eller plantering tas i anspråk för kvartersmark och antalet kvadratmeter allmän plats per invånare i Knivsta minskar.

Den grusade planen som tidigare fungerat som boulebana försvinner och bebyggs med en byggnad i en till två våningar. Befintlig gräsyta och dagens grusade yta tas i anspråk för gruppboendets angöring och utemiljö. Befintlig belysningsmast tas bort och sittplatser i solbelyst sydostläge försvinner.

Boulebanorna är ersatta på annan plats. Att en omplacering av boulebanorna genomförts var i kombination med bland annat låga naturvärden på boulebanan, befintlig angöring och flacka markförhållanden orsak till att denna tomt valdes för LSS-boende.

Skogen och gångvägarna förblir orörda och kan fortsätta användas på samma sätt som tidigare även om besökare som promenerar på närmaste gångstig kan uppleva insyn mot gruppboendets gård. Planteringar inom kvartersmarken kan minska insyn.

Barns rätt till bästa möjliga hälsa och rätt till lek, vila och fritid påverkas inte av förslaget eftersom barn från förskolor, skolor och fritidsklubbar kan fortsätta använda skogsområdet på samma sätt som förut.

Återvinningsstationen tas bort från nuvarande placering och förskolan Tallbacken kan inte gå dit och öva sopsortering med barnen.

För att undvika påverkan på grannfastigheter sparas en remsa med naturmark mellan LSS-boendets fastighet och bostadsfastigheterna väster om planområdet.

Gatunät och trafik

Det befintliga gatunätet i närområdet kommer att kvarstå. Vid en utbyggd detaljplan finns möjligheten att behålla befintlig infart från Apoteksvägen.

Framtida byggherre ska i enlighet med PBL ordna parkering för bil och cykel på lämplig yta på den egna fastigheten. Parkeringsbehov samt behov av laddstolpar bör utredas i samband med bygglovskedet.

Eftersom den ändrade markanvändningen inom planområdet avser ett mindre antal boende bedöms ökade trafikflöden vara av så obetydlig storlek att det inte utgör några konsekvenser för närboende eller infrastruktur.

Tillgänglighet och trygghet

Kommande exploatering och byggnation ska följa Boverkets allmänna råd, BFS 2011:5 (om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra

anläggningar än byggnader). Även Boverkets byggregler (BFS 2011:6) ska följas för byggnader i tillgänglighetsaspekter.

Parkeringsplatser för rörelsehindrade ska där det krävs kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler. Parkeringsplatsen ska rymmas inom kvartersmark.

Planområdet ligger till största del under gatuplanet. Under förutsättning att befintliga höjder behålls bedöms det finnas goda möjligheter att uppta höjdskillnaden genom marklutning som uppfyller tillgänglighetskraven. Tillgänglighetskrav säkerställs genom efterföljande bygglov.

Dagvatten

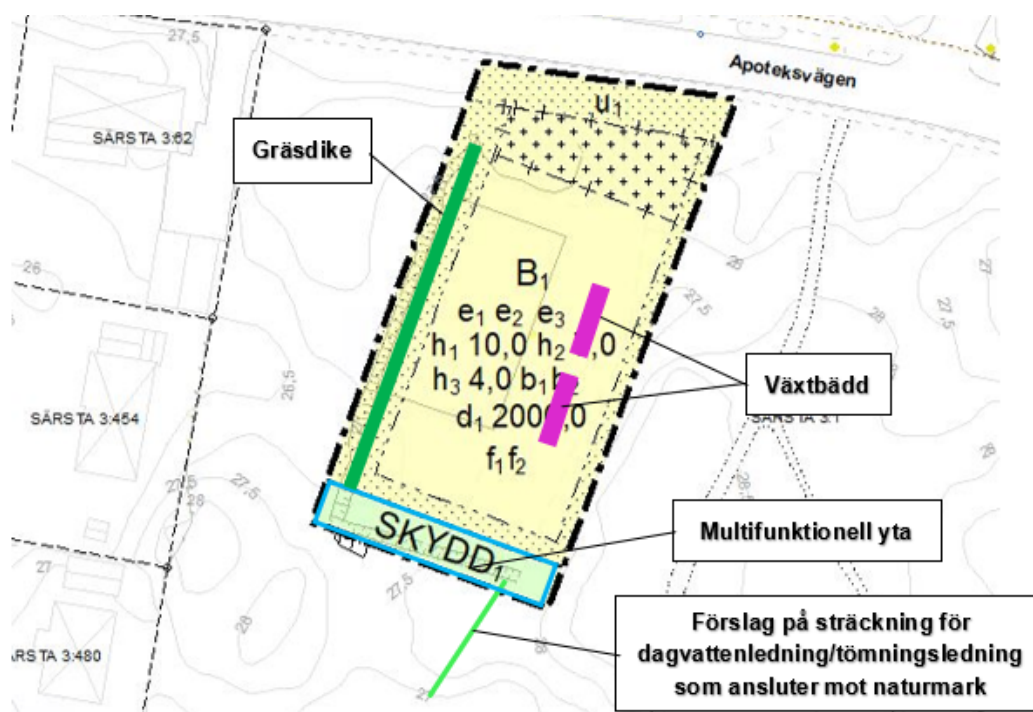
Planområdet saknar idag anslutning till dagvattennätet och avvattnas sannolikt endast vid större regn ytligt till recipienten Knivstaån. I dagsläget infiltrerar dagvattnet till större del inom eller i anslutning till planområdet.

Den nya detaljplanen kommer medföra att mängden hårdgjord yta (tak, parkering och liknande) ökar vilket i sin tur minskar den naturliga infiltrationen och reningen inom planområdet.

En dagvattenutredning (Bjerking, 2023) har genomförts för att utreda hur dagvatten kan tas om hand inom planområdet. De åtgärdsförslag som redovisas för dagvatten utgår från byggnadens föreslagna placering på befintlig boulebana samt att markförhållanden ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt och att befintlig infartsvägs placering behålls. Dagvattenutredningen visar att planen beräknas medföra ett ökat dagvattenflöde samt föroreningsinnehåll om inga åtgärder för fördröjning eller rening av dagvatten vidtas och eftersom området är beläget på mark med låga infiltrationsmöjligheter kommer en framtida tömningsledning behövas för området.

En total fördröjningsvolym på 21 kubikmeter dagvatten inom kvartersmark krävs för att nå Roslagsvatten och Knivsta kommuns åtgärdsnivå på 20 millimeter nederbörd. Rening och fördröjning av 20 mm nederbörd föreslås ske inom både kvartersmark och allmän platsmark. Åtgärder föreslås som lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) i form av växtbäddar, gräsdike samt en multifunktionell yta. Den multifunktionella ytan föreslås även som skyfallsåtgärd för att inte förvärra situationen nedströms planområdet vid tillfällena med extrema regn, se figur 8.

Gräsdike och växtbäddar föreslås anordnas inom kvartersmark och den multifunktionella ytan på allmän platsmark med bestämmelsen SKYDD₁ – översvämningssyta.



Figur 8: Principförslag på placering av dagvattenanläggningar inom planområdet (svartstreckad linje) samt dagvattenledning mot befintlig naturmark. Gräsdike i grönt, växtbäddar i magenta, multifunktionell yta (SKYDD₁) blå linje och förslag/alternativ på sträckning hos ny dagvattenledning/tömningsledning i ljusgrönt.

Den multifunktionella ytan har som huvudsaklig uppgift att hantera skyfallsvatten men fungerar även som ett renings- och fördröjningssteg för dagvattnet vid mindre regn. Ytan kan utformas som ett svackdike med flacka slänter och växtlighet som tål båda torra och våta förhållanden. Via kupolbrunn och utloppsledning föreslås dagvattnet ledas vidare från den multifunktionella ytan och ut i sumpkogsområdet i söder. Tillfälliga vattenspeglar bildas i den multifunktionella ytan vid höga flöden och töms sedan successivt då avrinningen avtar. För att säkerställa att sumpkogsområdet inte överbelastas vid större regn förses utloppsledning med flödesregulator som reglerar maxflödet till 3 liter/sekund. Flödet 3 liter/sekund har räknats fram genom att utgå från att maxflödet vid ett 2-årsregn med rinntid på 10 minuter från planområdet idag inte får öka för planerad situation. Marknivån vid överkant slänt hos den multifunktionella ytan antas ligga vid befintlig marknivå på cirka +27,5 meter. Utloppsledning, om cirka 15 meter, behöver mot bakgrund av befintliga marknivåer anläggas utan någon större täckning vilket inte anses var något problem i naturmark.

Multifunktionell yta, kupolbrunn och ledning är en allmän dagvattenanläggning och faller under VA-huvudmannens ansvar. För att möjliggöra drift och underhåll hos den multifunktionella ytan behöver åtkomst för maskiner och andra fordon säkras. Sannolikt säkerställs åtkomst genom servitut på kvartersmark. Utformning utreds till granskningskede.

Takvatten från byggnaden föreslås att ledas ytligt via utvändiga stuprör mot rännदार and vidare till växtbädd och gräsdike. Gräsdiket anläggs i nord-sydlig riktning och samlar upp dagvatten längs den västra gränsen för planområdet. Dagvatten från parkeringar och hårdgjorda ytor föreslås att ledas ytligt mot växtbäddar och/eller gräsdike.

Efter att takvatten och dagvatten från hårdgjorda ytor har renats och fördröjts i växtbäddar och gräsdike föreslås att vattnet leds vidare mot en den multifunktionella ytan för ytterligare rening och fördröjning. Dagvatten från gräsdiket föreslås rinna ytligt till den multifunktionella ytan medan dagvatten från växtbäddarna leds dit via ledning.

Dagvattenlösningarna är utformade för att uppfylla kraven i Knivsta kommuns dagvattenpolicy och Roslagsvattens åtgärdsnivå för dagvatten.

I tabell 2 redovisas förslag på åtgärder, erforderlig åtgärdsyta för rening och fördröjningsvolym inom planområdet.

Tabell 2: Förslag på åtgärder, dimensioner och fördröjningsvolym inom planområdet. Erforderlig åtgärdsyta för rening, fördröjningsvolym för att uppnå hantering av 20 mm nederbörd och för att inte öka flödet mot naturmarken (beräknat maxflöde ca 3 l/s) redovisas. Källa: Bjerking, 2023

Område som avvattnas mot åtgärd	Åtgärd samt förslag på dimensioner	Erforderlig åtgärdsyta för rening enligt StormTac [m ²]	Fördröjningskapacitet hos åtgärd* [m ³]	Erforderlig fördröjningsvolym 20 mm-kravet [m ³]	Erforderlig fördröjningsvolym Utflöde max 3 l/s [m ³]
Västra halvan av takytan + del av gårdsytan	Gräsdike Djup markyta till dikesbotten: 0,25 m Tvärsnittsarea: 0,25 m ² Längd: 60 m Bredd: 1,5 m Djup jordlager: 0,2 m Porositet jord: 10 % Släntlutning 1:2	90	17	8	-
Östra halvan av takytan + del av gårdsytan	Växtbädd Djup jord: 0,2 m Porositet jord: 10 % Djup makadam: 0,3 m Porositet makadam: 30 %	70	8	4	-
Hela området	Multifunktionell yta Djup från slänkrön till botten: 0,55 m Tvärsnittsarea: 1,2 m ² Bredd: 5 m Längd: 34 m Djup jord: 0,2 m Porositet jord: 10 % Djup makadam: 0,5 m Porositet makadam: 30 % Släntlutning 1:3	170	70	9	-
Totalt	-	330	95**	21	25

*Bestäms utifrån föreslagna dimensioner hos åtgärderna.

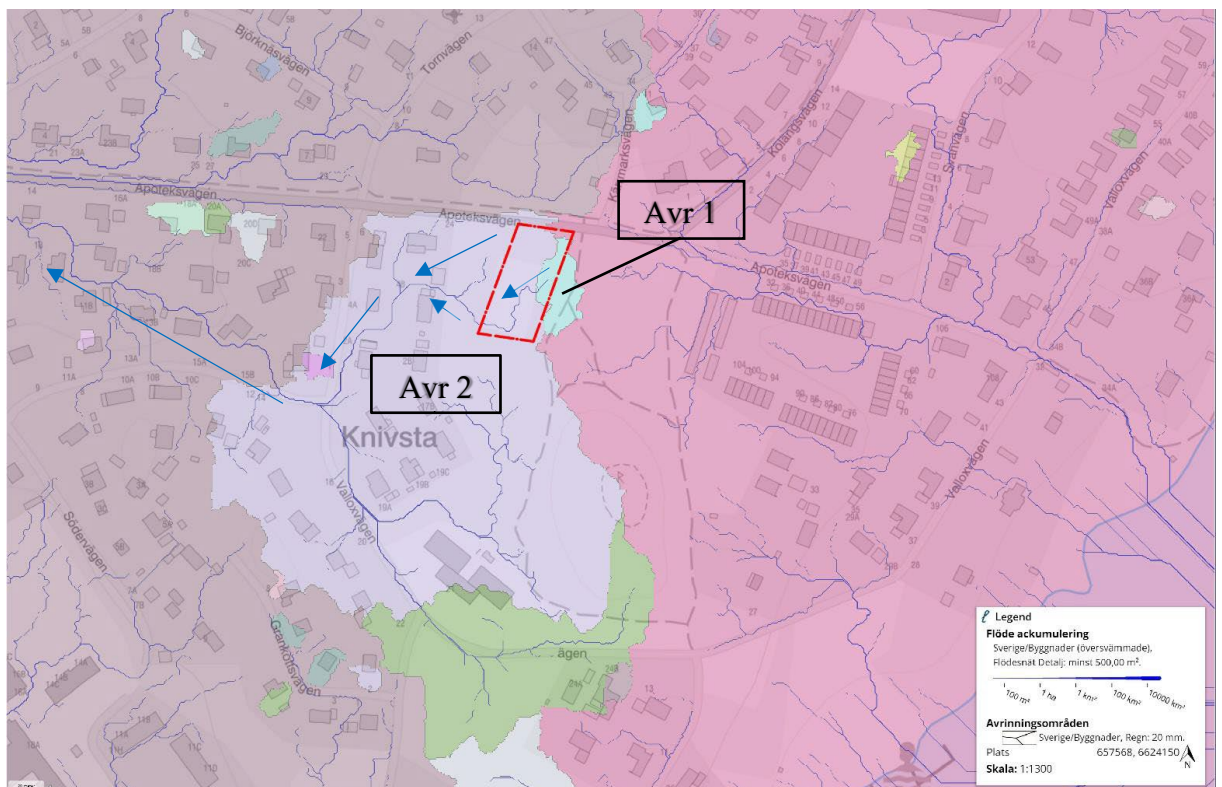
**För erforderlig rening av dagvatten för planerad situation inom planområdet krävs att åtgärderna kan hantera en större volym än framräknad volym enligt åtgärdsnivån på 20 mm. Fördröjningsvolymen hos den multifunktionella ytan är även viktig ur ett skyfallsperspektiv.

Föroreningsberäkningar, påverkan på recipient

Resultatet från föroreningsberäkningarna för planerad situation med föreslagna åtgärder visar att föroreningsmängderna från planområdet förväntas att minska eller vara i nivå med mängderna för befintlig situation. Samtliga föroreningsmängder för planerad situation med föreslagen dagvattenhantering förväntas även att understiga acceptabel belastning till recipient.

Översvämningsrisk

I händelse av ett skyfall ska skyfallsvatten avledas mot recipienten utan att skada den planerade eller omgivande bebyggelsen. Dagvattenutredningen visar att risken för översvämning till följd av skyfall inom planområdet idag är låg då området ligger högre än marken väster och söderut. Vatten rinner i stället sydväst från planområdets östra del via planområdets södra gräns och genom befintlig skogsmark mot befintligt villaområde, se figur 9. Vid extremregn bedöms vatten med djup upp mot cirka 50 centimeter ansamlas i delar av befintligt villaområde. Eftersom höjdsättningen inom planområdet planeras att behållas bör fördröjande åtgärder anläggas inom planområdet så att situationen nedströms inte förvärras vid en utbyggd plan.



Figur 9: Ytliga avrinningsområden och avrinningsvägar inom och omkring planområdet, från SCALGO Planområdet inom rödstreckad linje. Rinnvägar visas med blå linjer och generell rinnriktning med blå pilar. Källa: Bjerking, 2022

Vid skyfall kommer vatten att avledas ytligt via så kallade sekundära avrinningsvägar till lågpunkter. Dessa avrinningsvägar utgörs ofta av grönytor eller asfalterade ytor. För planerad situation föreslås avrinningsvägarna gå väster och öster om byggnaden söderut till den multifunktionella ytan. Även gräsdiket har en funktion vid skyfall genom att avleda skyfallsvatten mot den multifunktionella ytan.

Med antagandet att nederbörden som faller inom planområdet vid ett 100-årsregn under 60 minuter med klimatkoefficient 1,25 (68 millimeter) ska hanteras inom planområdet för planerad situation behöver en vattenvolym på cirka 70 kubikmeter kunna fördröjas i den multifunktionella ytan för att inte förvärra situationen för nedströmsliggande områden.

Genom att anlägga den föreslagna multifunktionella ytan längs med den södra planområdesgränsen och valla in ytan, så att invallningen i väst ligger högre än den i öst, kommer renat dagvatten kunna ledas till sumpskogsområdet söderut. Dagvattenutredningen föreslår att en yta om 170 kvadratmeter avsätts till den multifunktionella ytan i plankartan, se tabell 2.

Det är viktigt att höjdsättningen av marken görs utifrån att risken för skador på bebyggelse till följd av översvämning ska minimeras. Utanför byggnaden bör markytan luta 2 % de tre första metrarna och därefter kan marken ha en nivåskillnad på 1–2 cm/m för att inte riskera att dagvatten rinner in mot byggnaden. Ingångar till byggnaden bör höjdsättas så att vatten inte rinner in i dessa före de rinner över de tröskelnivåer som finns på vattnets väg ut ur planområdet. Utifrån ungefärlig lägsta nivå på befintlig mark vid byggnadens tänkta placering inom planområdet (ca +27,58 meter) bör färdigt golv som lägst ligga på ca +27,64 meter (3 m markyta med 2 % lutning från byggnad). Om befintlig höjdsättning ändras för kringliggande mark behöver nivån ses över. Utförligare inmätning vid framtida projektering får avgöra nivå på färdigt golv och hänsyn till dessa aspekter måste tas i den kommande förprojekteringen.

Teknisk försörjning

Planområdet kommer att anslutas till befintliga ledningar för spill- och dricksvatten i Apoteksvägen. Anslutningspunkt mellan kvartersmark och allmän dagvattenanläggning föreslås i den multifunktionella ytan.

Roslagsvatten ansvarar för att bygga ut brandposterna enligt *Riktlinjer för dimensionering inom Brandkåren Attundas geografiska områden*. Enligt riktlinjerna ska brandposter placeras med ett maximalt avstånd om 150 meter till varandra för att kunna erbjuda erforderlig brandvattenförsörjning. Brandposter finns etablerade inom 150 meter från planområdet.

Utrymmena i en gruppbostad enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade förses med automatiska släcksystem. Dessa kan utformas som boendesprinkler där vattentank på egen fastighet kan vara aktuell.

Avfallshantering 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. Utformningen av utrymmet ska även anpassas så att personer med funktionsnedsättning obehindrat kan lämna avfallet. Avfallshantering regleras inte i detaljplanen utan i efterföljande bygglov.

Avfallshämtning förväntas kunna ske med sopbil uppställd på gata.

Återvinningstationen som står i direkt anslutning till planområdet flyttas till annan plats i kommunen eller tas bort.

Störningar

Störningar till följd av möjlig exploatering anses främst vara aktuellt under genomförande av detaljplanen. Färdigbyggd exploatering anses inte påverka omkringsliggande miljö gällande buller eller luftkvalitet. Skötsel av den allmänna dagvattenanläggningen kan innebära en återkommande men tillfällig störning för närboende.

Geoteknik

Enligt markteknisk undersökningsrapport (Tyréns 2022) bedöms planerad exploatering inte försämra de geotekniska förutsättningarna på platsen. Tillkommande byggnation ska utformas på så sätt att de inte medför risk för markföroreningar. Påträffas förorenade massor ska Knivsta kommun underrättas. Grundläggning rekommenderas att utföras med platta på mark och befintliga fyllningsmassor schaktas bort och ersätts med bergkross. På grund av risk för skadliga vibrationer i närliggande villor bör sprängning i samband med anläggningsarbeten undvikas. Marken klassas som normalradonmark och byggnader ska därför utföras radonskyddande.

Riskbedömning

Tillkommande byggnation ska möjliggöra åtkomligheten för räddningstjänstens fordon. Vid eventuell brand i det nya bostadshuset behöver Brandförsvarets utryckningsfordon ha sin uppställningsplats inom 50 meter från byggnadens angreppspunkt. Angreppspunkten utgörs normalt av byggnadens huvudentré. Lösningar för detta ska följa BBR och säkerställs i bygglov.

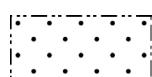
Motivering till regleringar för detaljplan

Användning av mark och vatten

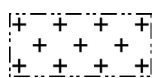
B₁ - Bostäder, Gruppbostad: Bestämmelsen syftar till att möjliggöra byggnation av gruppbostad. Med gruppbostad avses boende enligt lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 5 § PBL.

SKYDD₁ - Översvämningsyta: Bestämmelsen syftar till att tydliggöra var översvämningsyta ska anordnas inom planområdet. Bestämmelsen reglerar skydd och har stöd i PBL 4 kap. 9 §.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Marken får inte förses med byggnad: Bestämmelsen syftar till att styra placeringen av ny bebyggelse på fastigheten. Bestämmelsen reglerar byggnadens placering och har stöd i 4 kap. 11 § PBL.



Marken får endast förses med komplementbyggnad: Bestämmelsen syftar till att styra placering av huvudbyggnad samt var komplementbyggnader kan uppföras inom fastigheten. Bestämmelsen reglerar byggnadens placering och har stöd i PBL 7 kap. 5 § PBL.

- e₁ 0,0 Största byggnadsarea för enplanshus är angivet i värde m²: Bestämmelsen syftar till att reglera exploateringsgraden och har stöd i 4 kap. 11 § PBL
- e₂ 0,0 Största byggnadsarea för tvåplanshus är angivet i värde m²: Bestämmelsen syftar till att reglera exploateringsgraden och har stöd i 4 kap. 11 § PBL
- e₃ 0,0 Största byggnadsarea för komplementbebyggelse är angivet i värde m². Bestämmelsen syftar till att reglera exploateringsgraden och har stöd i 4 kap. 11 § PBL
- h₁ 0,0 Högsta nockhöjd för enplanshus är angivet värde i meter: Syftet är att reglera hur hög byggnad får vara. Bestämmelsen reglerar byggnadens höjd och har stöd i 7 kap. 4 § PBL
- h₂ 0,0 Högsta nockhöjd för tvåplanshus är angivet värde i meter: Syftet är att reglera hur hög byggnad får vara. Bestämmelsen reglerar byggnadens höjd och har stöd i 7 kap. 4 § PBL
- h₃ 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 7 kap. 4 § PBL

- f₁ Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning. Syftet med bestämmelsen är att reglera takets utformning. Bestämmelsen har stöd i 7 kap. 9 § PBL
- f₂ Huvudbyggnad ska ha sadeltak. Syftet med bestämmelsen är att reglera takets utformning. Bestämmelsen har stöd i 7 kap. 9 § PBL
- b₁ Källare får inte finnas. Bestämmelsen syftar till att tillse att källare inte anordnas. Bestämmelsen har stöd i 7 kap. 10 § PBL
- b₂ Minst 35 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Bestämmelsen syftar till att tillse att dagvatten omhändertas lokalt. Bestämmelsen har stöd i 7 kap. 10 § PBL
- d₁ Minsta fastighetsstorlek 2000 kvadratmeter. Bestämmelsen syftar till att reglera minsta fastighetsstorlek inom planområdet och omöjliggör att mer än en fastighet avstyckas. Bestämmelsen har stöd i 7 kap. 7 § PBL
- u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa tillgänglighet till de allmännyttiga ledningar inom planområdet som ligger på kvartersmark. Bestämmelsen har stöd i 7 kap. 19 § PBL

Genomförandetid: Bestämmelsen reglerar att genomförandetiden är 10 år och har stöd i PBL 4 kap. 21, 24 §§. Syftet med bestämmelsen är att reglera genomförandetid från det datum planen vinner laga kraft. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

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 samt vägar med mera regleras genom respektive speciallag.

Huvudmannaskap och arbetsfördelning

Fastighetsägarens ansvar

Respektive byggherre ansvarar för genomförande av åtgärder inom kvartersmark och ansvarar för drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark.

Samordning

Samordning mellan kommunens utbyggnad av allmän plats, exploatörernas byggprojekt och VA-huvudman ska ske i god tid för att säkerställa framkomlighet och undvika oförutsedda hinder samt minska risker i byggskedet. Byggherren ansvarar för att se till att Apoteksvägen är tillgängligt för trafik under byggtiden och att hinder och störningar undviks i möjligaste mån.

Tekniska åtgärder

Vatten och avlopp

Vid en utbyggd detaljplanplan förutsätts fastigheten tas in i verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Dagvatten

Planområdet ska ingå i verksamhetsområde för dagvatten-fastighet och dagvattengata. Fördjupade dagvattenutredningar behöver ske för fastigheten i bygglovsskedet.

Ansvarsfördelning för dagvattenanläggningar på allmän plats regleras innan detaljplanens antagande i särskild överenskommelse och i enlighet med Knivsta kommuns dagvattenstrategi.

VA-huvudmannens respektive fastighetsägares ansvar för dagvattenhantering regleras i Lagen om allmänna vattentjänster, LAV, Lag (2006:412) och kommunens allmänna bestämmelser för användande av Knivsta kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning, ABVA.

Dagvatten som släpps ut från sammanhängande bebyggelse inom detaljplanelagt område är anmälningspliktigt, eftersom att det klassas som avloppsvatten. Anmälning sker till Knivsta kommun som ansvarar för tillsynen.

Fjärrvärme och energi

Vattenfall AB värme Uppsala är huvudman för fjärrvärme i området. Planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet. Eventuell flytt, rivning och deponering av befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av byggherren eller regleras via markavtal mellan Knivsta kommun och Vattenfall.

Markföroreningar

Eventuella markföroreningar ska tas bort i samband med byggnation och rapporteras till ansvarig tillsynsmyndighet.

Ledningar

Eventuell el-, kommunikations- och fjärrvärmeanslutning ska klarläggas i samråd med respektive ledningsinnehavare. Även ändring eller flytt av ledningar ska samrådaskas med ledningsinnehavare.

Det åligger byggherren att undersöka om det finns ledningar inom fastigheten.

Byggherren ska kontakta berörda ledningsägare i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar ska hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Vattenverksamhet

Om grundvatten behöver bortledas tillfälligt eller permanent i samband med exploatering kan det vara en vattenverksamhet som är anmälnings- eller tillståndspliktig. Tillstånd söks hos mark- och miljödomstolen. Om en permanent bortledning av grundvatten är en förutsättning för att kunna bygga kan det röra sig om en markavvattning. Markavvattning är förbjuden i Uppsala län. Dispens från markavvattningsförbud och tillstånd till markavvattning kan sökas hos Länsstyrelsen i Uppsala län.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållande

Fastigheter helt eller delvis inom planområdet samt fastighetsägare:

- Knivsta Särsta 3:1, ägare Knivsta kommun

Konsekvenser för berörda fastigheter

Detaljplanen möjliggör avstyckning av fastighet för bostadsbebyggelse från fastigheten Särsta 3:1 och kommunalt ägd allmän plats övergår därmed till kvartersmark.

Fastighetsbildning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan aktuella fastighetsrättsliga åtgärder genomföras.

En fastighet ska både vid ombildning och vid nybildning vara lämplig för sitt ändamål samt uppfylla krav på tillgänglighet. Lantmäterimyndigheten prövar lämpligheten vid förrättning.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive fastighetsägare ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för genomförandet av planen. Respektive ledningsinnehavare ansöker om och bekostar förrättning för bildande av ledningsrätt.

Ekonomi och avtal

Plankostnadsavtal

Detaljplanens upprättande bekostas av Knivsta kommun. Det innebär att ingen planavgift uttas i samband med bygglov för den bygggrätt som planen medger om inte annat anges.

Köpeavtal

I det fall kommunen inte ska bygga gruppbestaden i egen regi kommer ett köpeavtal att upprättas mellan kommunen och den byggherre som ska uppföra bebyggelsen. Avtalet kommer förutom markpris att reglera villkoren för exploaterings genomförande, såsom exempelvis utförande av dagvattenanläggning inom kvartersmark och allmän plats och villkor under byggtiden.

Bygglovavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft har fastighetsägaren rätt att söka bygglov i enlighet med detaljplanen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens gällande bygglovtaxa.

Anläggningsavgift för vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ligger idag utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Vid en utbyggd plan kommer fastigheten tas in i verksamhetsområde för dagvatten-gata och dagvatten-fastighet samt för vatten och spillvatten.

När förbindelsepunkt för vattentjänsterna meddelats fastighetsägaren infaller avgiftsskyldighet enligt lagen om allmänna vattentjänster. Anläggningsavgiften faktureras den som vid meddelandet äger fastigheten enligt då gällande VA-taxa, om inget annat avtalats. Om fastigheter bygger ut eller ändrar ändamål finns

skyldighet att meddela detta till Roslagsvatten i enlighet med kommunens antagna ABVA, allmänna bestämmelser för vatten och avlopp.

Rätt till ersättning

Om en detaljplan ändras innan genomförandetidens utgång kan den som äger en fastighet inom planområdet ha rätt till ersättning av kommunen för den eventuella ekonomiska skada som detta medför (14 kap 9 § PBL). Den som vill begära ersättning måste göra detta inom två år från den dag då planbeslutet vann laga kraft (15 kap. 5 § PBL).

Administrativa frågor

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen som inte heller får inte ändras utan att särskilda 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) (4 kap. 21 § PBL).