



Planbeskrivning

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

Beslutsdatum: 2024-01-22
Dokumentansvarig: Plan- och geodataenheten
Kontor: Samhällsbyggnadskontoret

Inledning	4
Granskningshandlingar.....	4
Uppdrag.....	4
Planprocessen.....	4
Läshänvisning.....	4
Detaljplanens syfte	5
Planeringsförutsättningar	6
Platsen	6
Tidigare kommunala ställningstaganden.....	7
Nationella intressen	8
Naturvärden.....	9
Kulturvärden	9
Geotekniska förhållanden	9
Hydrologiska förhållanden.....	10
Risker för människors hälsa eller miljö	10
Service.....	10
Teknik.....	10
Trafik.....	10
Beskrivning av detaljplanen	11
Detaljplanen	11
Kvartersmark.....	12
Genomförandetid.....	12
Varför ändring av detaljplanen valts	12
Motiv till detaljplanens regleringar	14
Motiv till reglering.....	14
Konsekvenser	16
Planbestämmelser.....	16

Platsen	16
Tidigare kommunala ställningstaganden.....	17
Nationella intressen	17
Naturvärden.....	18
Kulturvärden	18
Sociala värden.....	18
Geotekniska förhållanden	18
Hydrologiska förhållanden.....	18
Risker för människors hälsa eller miljö	18
Service.....	19
Teknik	19
Trafik.....	20
Strategisk miljöbedömning.....	20
Genomförande	21
Mark- och utrymmesförvärv	21
Fastighetsrättsliga frågor	21
Tekniska frågor	21
Ekonomiska frågor	23
Organisatoriska frågor	23
Upplysningar	23
Planeringsunderlag.....	24
Kommunala planeringsunderlag	24
Utredningar	24

Inledning

Granskningshandlingar

- Planbeskrivning, 2024-01-22
- Plankarta, 2024-01-22

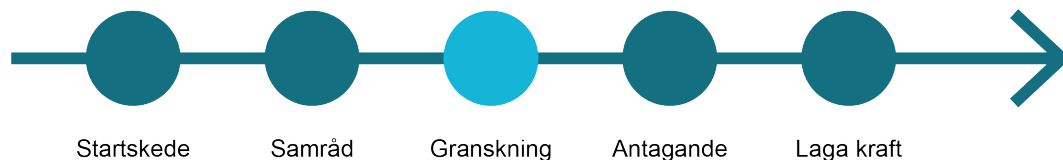
För utredningar och övriga underlag se avsnittet *Planeringsunderlag*.

Uppdrag

Beslut om att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till ändring av detaljplan för Särsta 3:122 (KS-2022/279) fattades av kommunstyrelsen 2022-04-25 (§ 71). Bakgrunden till uppdraget är att fastighetsägaren önskar stycka av sin fastighet. Detaljplaneändringen genomförs med ändring av detaljplan enligt plan- och bygglagen (PBL). I ärendet gäller planläggning för bostad.

Planprocessen

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



Figur 1: Detaljplanen är nu i granskningsskedet.

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 planens syfte, planeringsförutsättningarna och hur planen är avsedd att genomföras. Innehållet i en planbeskrivning regleras i PBL och genom Boverkets föreskrifter.

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

Detaljplanens syfte

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

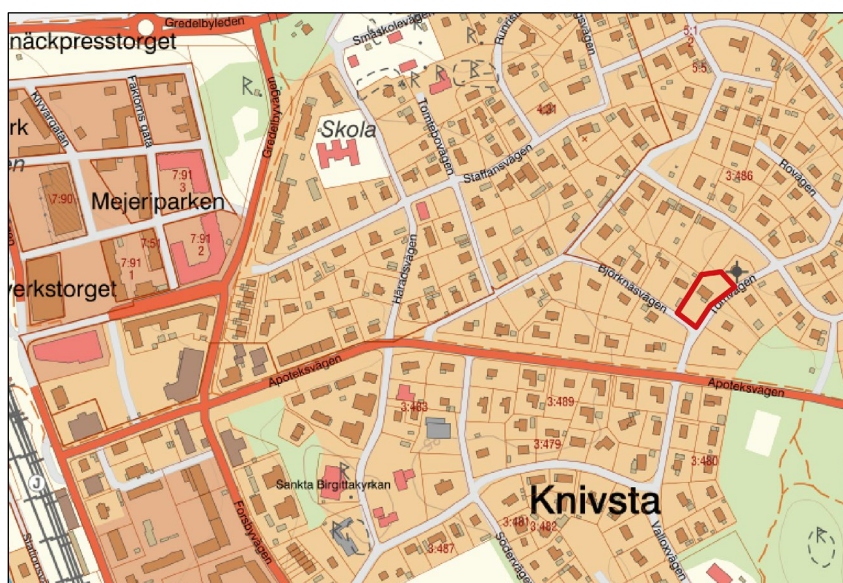
Planeringsförutsättningar

Planbeskrivningen ska redovisa planeringsförutsättningarna, det vill säga de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har betydelse för planens utformning och omfattning. Detta innefattar bland annat de värden och karaktärsdrag samt risker och utmaningar som på platsen. Kapitlet redovisar en sammanfattning av innehållet i de underlag och utredningar samt de slutsatser som har varit stöd i planarbetet.

Platsen

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Planområdet omfattar fastigheten Särsta 3:122 och ligger i de östra delarna av Knivsta tätort som utgörs av villabebyggelse.



Figur 2: Planområdets läge i centrala Knivsta markeras med röd linje.

Befintliga element och markanvändning

Särsta 3:122 består av en tvåplansvilla i suterräng samt trädgård. Planarbetet syftar till att möjliggöra en avstyckning av fastigheten. Planområdet innefattar endast kvartersmark och bibehåller gällande användningsområde som bostad. Ingen ändring av användningsområde görs. Befintlig villa med komplementbyggnad planeras att bevaras.

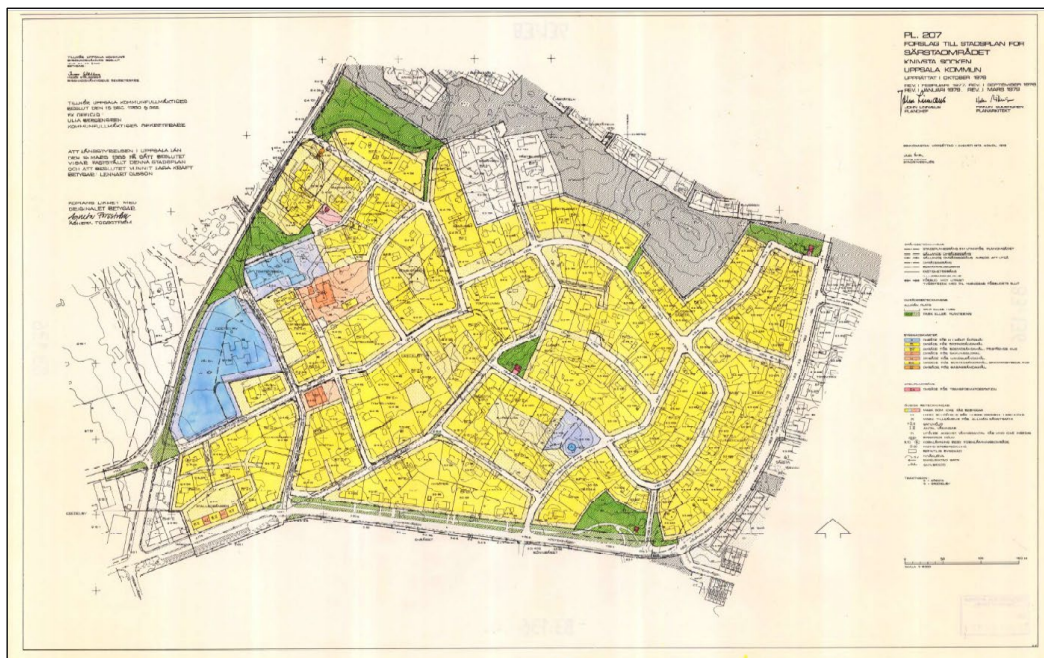
Mark- och ägoförhållanden

Fastigheten Särsta 3:122 är 1711 kvadratmeter och privatägd. Ingen allmän platsmark berörs alltså av detaljplaneändringen.

Tidigare kommunala ställningstaganden

Stadsplan

Särsta 3:122 omfattas i dagsläget av gällande stadsplan Särstaområdet (Spl 03-83:136) och är planlagd som bostad. Stadsplanen reglerar placering med pricken, 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.



Figur 3: Gällande stadsplan Särstaområdet.



Figur 4: Utsnitt ur gällande stadsplan. Särsta 3:122 markeras med röd linje.

Planbesked

Positivt planbesked för planläggning av fastigheten Särsta 3:122 gavs 2016-06-22 av Kommunstyrelsen i Knivsta kommun.

Översiktsplan

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

Kulturmiljöprogram

Särsta 3:122 omfattas 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.

Nationella intressen

Hushållningsbestämmelser

Planområdet och Särsta 3:122 är linje med eller berörs inte av hushållningsbestämmelserna i 3 kap. miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer

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

Utomhusluft

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

Yt- och grundvattenförekomster

I enlighet EU:s ramdirektiv för vatten har Vattenmyndigheterna fastställt miljökvalitetsnormer för ytvatten, grundvatten och skyddade områden. Tillståndet i våra vatten får inte försämrats och alla vatten ska uppnå en bestämd miljökvalitet. Miljökvalitetsnormer 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.

Omgivningsbuller

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

Naturvärden

Särsta 3:122 berörs inte av några naturmiljövärden så som grönstråk, spridningssamband eller sammanhängande landskapsbild.

Kulturvärden

Särsta 3:122 berörs av kommunens kulturmiljöprogram för Knivsta tätort som togs fram 2013. Området beskrivs som ett 1950-talsområde med byggnader i tegel och med sadeltak. I övrigt finns inga kulturmiljövärden på platsen.

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 bör 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 förväntas påverka planerad exploatering på Särsta 3:122 eller en ändring av detaljplan.

Risker för människors hälsa eller miljö

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.

Förorenad mark

Särsta 3:122 berörs inte av förorenad mark eller misstanke om förorenad mark.

Service

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

Teknik

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

Trafik

Det omkringliggande trafiknätet har inte några kända problem.

Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanen

Möjlig utformning

För att möjliggöra en avstyckning av Särsta 3:122 krävs ändringar i gällande planbestämmelser. Arbetet med detaljplaneändringen ämnar till att bevara skalan och karaktären av omkringliggande bebyggelse samtidigt som ny bebyggelse möjliggörs och befintlig bebyggelse hålls planenlig.

Tillkommande byggnad möjliggörs 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: Illustration som visar möjlig placering av ny bostad på fastighetens södra del.

Begränsning av prickmark

Andelen prickmark justeras inom hela fastigheten för att möjliggöra fastighetsavstyckningen. 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 kvarvarande prickmark (röd) och borttagen prickmark (orange) in Särsta 3:122.

Avvägningar

Detaljplanen har anpassats efter gällande förutsättningar och gjorda utredningar med syftet att minska mängden negativa konsekvenser. Mer detaljerade beskrivningar om enskilda avvägningar finns beskrivet under respektive temarubrik i avsnittet *Konsekvenser*.

Befintliga värden som bevaras

Befintlig villabebyggelse planeras att bevaras.

Kvartersmark

Detaljplanen reglerar kvartersmarken till B – bostäder. Användningsområdet är detsamma som i gällande stadsplan Särstaområdet (Spl 03-83:136). Inom område för bostäder får boende av varaktig karaktär uppföras. I användningen ingår även bland annat bostadskomplement så som garage eller växthus. För att reglera vilken typ av bostadsbyggnad som får uppföras används egenskapsbestämmelser.

Genomförandetid

Genomförandetiden av detaljplaneändringen är 60 månader från det datum ändringen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt; 4 kap. 21 § PBL).

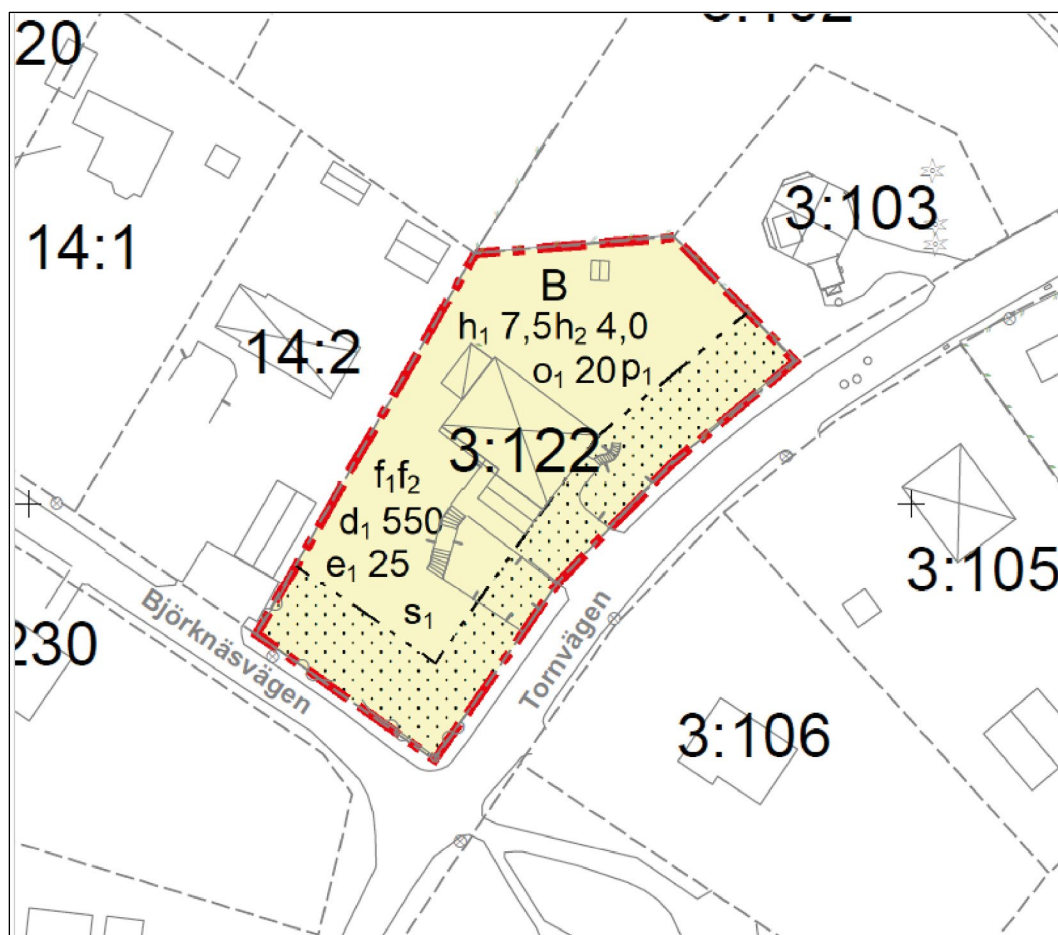
Varför ändring av detaljplanen valts

Eftersom planområdet endast rör en fastighet samt att huvudsyftet i gällande detaljplan (bostad) kvarstår efter ändring valdes planarbetet att genomföras som 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.

Motiv till detaljplanens regleringar




Figur 7: Utsnitt av plankartan.

Motiv till reglering

Användning av kvartersmark

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

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 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 friyta. 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_1 0,0 – Minsta fastighetstorlek är angivet värde i m^2 : 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_1 – 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_2 – 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_1 – 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 från laga kraft-datum och har stöd i 4 kap. 11 § 1 st 1 PBL.

Konsekvenser

Planbestämmelser

Bestämmelser i gällande detaljplan 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 maximalnockhöjd 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 maximalnockhöjd för komplementbyggnad om 4 meter tillkommer.
- En bestämmelse om en minsta takvinkel om 20 % tillkommer.
- En bestämmelse om en minsta fastighetsstorlek om 550 m² tillkommer.
- En bestämmelse om att tak ska utformas som sadeltak, mansardtak eller valmat tak tillkommer (f_2).

Platsen

Befintliga element och markanvändning

Befintliga element så som villa samt befintlig markanvändning kvarstår efter genomförande av detaljplaneändringen. Andelen friyta minskar inom fastigheten till följd av ytterligare exploatering. En planbestämmelse om maximal exploateringsgrad har satts för att säkerställa viss friyta inom fastighet.

Mark- och ägoförhållanden

Detaljplaneändringen möjliggör för styckning av fastighet för bostadsbebyggelse. Konsekvenserna av detaljplaneändringen blir möjlighet till ny fastighetsindelning.

Tidigare kommunala ställningstaganden

Detaljplan

Framtaget planförslag ersätter aktuella delar av gällande detaljplan.

Översiktsplan

Ändring av detaljplan för Särsta 3:122 påverkar inte kommunens översiktsplan.

Kulturmiljöprogram

En förtätning av Särsta 3:122 påverkar det värde som tomtstorlekarna utgör enligt kommunens kulturmiljöprogram för Knivsta tätort. I övrigt har möjlig ny bebyggelse anpassats efter planbestämmelser i gällande stadsplan med syfte att bevara skala och uttryck på omkringliggande bebyggelse.

Nationella intressen

Hushållningsbestämmelser

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

Miljökvalitetsnormer

Utomhusluft

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 miljökvalitetsnorm för luft i dagsläget överskrids inom eller i närheten av detaljplaneområdet.

Yt- och grundvattenförekomster

En ändring av gällande detaljplan bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer 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 millimeter nederbörd.

Omgivningsbuller

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.

Naturvärden

Ett genomförande av detaljplaneändringen för Särsta 3:122 bedöms inte tillskapa konsekvenser för omkringliggande naturmiljö. Naturmiljövärden saknas på platsen.

Kulturvärden

En förtätning av Särsta 3:122 påverkar det värde som tomtstorlekarna utgör enligt kommunens kulturmiljöprogram för Knivsta tätort. I övrigt har möjlig ny bebyggelse anpassats efter planbestämmelser i gällande stadsplan med syfte att bevara skala och uttryck på omkringliggande bebyggelse.

Gällande fornlämningar och andra kulturmiljövärden bedöms ett genomförande av detaljplaneändringen inte medföra några konsekvenser.

Sociala värden

Barnkonsekvensanalys

Ett genomförande av detaljplaneändringen bedöms inte påverka barn.

Geotekniska förhållanden

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.

Hydrologiska förhållanden

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

Risker för människors hälsa eller miljö

Inga konsekvenser som rör risker för människors hälsa och miljö bedöms orsakas till följd av ändringen av detaljplan.

Omgivningsbuller

Under genomförandeskedet kan störningar gällande omgivningsbuller uppstå. Detta bedöms vara en tidsbegränsad störning och inte utgöra en riskfaktor på längre sikt.

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 millimeter nederbörd inom den egna fastigheten.

Förorenad mark

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

Service

Ett genomförande av detaljplaneändringen för Särsta 3:122 bedöms inte ha någon negativ påverkan på kommunens serviceutbud.

Teknik

VA-nät

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.

Elnät och fjärrvärmenät

Ett genomförande av detaljplaneändring för Särsta 3:122 bedöms inte påverka befintligt el- och fjärrvärmenät.

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 beläggningen 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.

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.

Strategisk miljöbedömning

Undersökning av betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2022-09-06, har gjorts för denna ändring av detaljplan. Kommunens bedömning efter undersökningen var 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 naturvärden, sociala värden, materiella värden eller medföra risk för människors hälsa eller för miljön, samt att kulturvärden påverkas i en begränsad omfattning.

Samhällsutvecklingsnämnden i Knivsta kommun beslutade 2023-01-23 (§ 6) att ändringen av detaljplan för Särsta 3:122 inte innebär betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen instämde i kommunen bedömning i sitt samrådsyttrande daterat 2023-02-21.

En översyn av den gjorda undersökningen (2023-12-05) utfördes till granskningskedet. I denna översyn kvarstår bedömningen att detaljplaneändringen inte innebär betydande miljöpåverkan.

Genomförande

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som en vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande i frågor som rör fastighetsbildning, vatten- och avloppsanläggningar, vägar med mera regleras genom respektive speciallag.

Mark- och utrymmesförvärv

Ingen allmän plats berörs och därmed är även ingen inlösning aktuell.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen möjliggör för en avstyckning av fastigheten, genom planens reglering av möjlig byggrätt och tomtstorlek samt utbredning av prickmark. Fastighetsägaren ansvarar själv för ansökan om avstyckning om och 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.

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Ingen allmän plats berörs.

Utbyggnad vatten och avlopp

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.

Gällande serviser för Särsta 3:122 är de placerade på olika ställen och kan vid en styckning hamna i höjd med dels den avstyckade fastigheten, dels stamfastigheten. Det kan därför bli aktuellt att behöva bygga en eller flera nya serviser till stamfastigheten och att en överlämning av någon av de befintliga serviserna sker mellan fastigheterna för bästa tekniska och juridiska fördelning fastigheterna emellan.

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 millimeter nederbörd innan vidare avledning till dagvattenledningsnätet. Det är önskvärt att hantera dagvatten inom den egna fastigheten för att undvika belastning på dagvattennätet. Det finns dock fortsatt juridisk rätt att ansluta sig till dagvattennätet.

El och fjärrvärme

Vattenfall eldistribution AB är huvudman för elnätet i området och Vattenfall Heat AB är huvudman för fjärrvärmenätet i området.

Om el- eller fjärrvärmeledningar behöver flyttas för att möjliggöra genomförandet av planändringen ska ledningsägaren informeras. Kostnaderna för eventuell flytt tillfaller exploitören. Fjärrvärmeledningar behöver även hållas tillgängliga för ledningsägaren under byggnadsskedet.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Eftersom fastigheten som omfattas av detaljplaneändringen är helt privatägd åligger det exploatör att bekosta genomförande av ändringen.

Planavgift

Detaljplaneändringen bekostas via plankostnadsavtal som undertecknats mellan kommunen och exploatör. Det innebär att ingen planavgift uttas i samband med bygglov för den byggrätt som planen medger om inte annat anges.

Ersättningsanspråk

Ingen påverkan med anledning av planändring.

Inlösen

Ingen inlösning är aktuell.

Drift vatten och avlopp

Fastighetsägare ansvarar för drift och underhåll inom kvartersmark.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal avses att tecknas eftersom fastigheten är privatägd.

Tidplan

Samråd januari-februari 2023

Granskning januari-februari 2024

Antagande maj 2024

Laga kraft juni 2024, förutsatt att överklagan inte sker.

Upplysningar

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

Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Stadsplan

Särstaområdet (Spl 03-83:136) återfinns i kommunens fysiska arkiv.

Grundkarta

Grundkarta, 2022-11-24 (uppdaterad 2023-12-06) redovisas i plankartan samt återfinns digitalt i ärendets diarium.

Översiktsplan

Översiktsplan 2017, återfinns digitalt på Knivsta kommuns hemsida

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Undersökning av betydande miljöpåverkan 2023-12-05, återfinns digitalt i ärendets diarium.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Samhällsutvecklingsnämnden i Knivsta kommun beslutade 2023-01-23 (§ 6) att ändringen av detaljplan för Särsta 3:122 inte innebär betydande miljöpåverkan. Beslutet återfinns digitalt i ärendets diarium.

Utredningar

Geoteknisk utredning

PM Geoteknik, Bjerking AB, 2022-11-17, återfinns digitalt i ärendets diarium.

Markmiljöutredning

Markteknisk undersökningsrapport, Bjerking AB, 2022-11-17, återfinns digitalt i ärendets diarium.