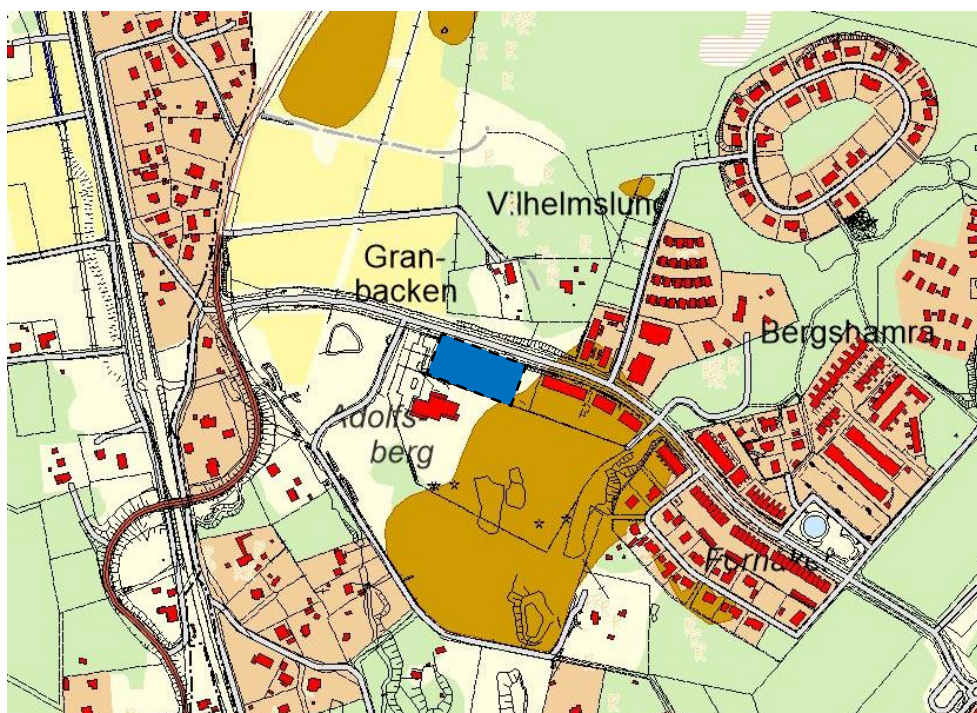


Antagandehandling

PLANBESKRIVNING

Ändring av del av detaljplan Alsike Nord etapp 1, Knivsta kommun, Uppsala län

Normalt förfarande



Planområdet är markerat med blått.

Samhällsbyggnadskontoret

Postadress: 741 75 Knivsta • Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 • Fax: 018-38 07 12 • E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se • Org. nr. 212 000-3013

Innehåll

INLEDNING	3
Handlingar	3
Syfte	4
Plandata	4
Bakgrund och tidigare ställningstaganden	5
Undersökning enligt Miljöbalken	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER.....	7
Kvarter och bebyggelse	7
Gator och trafik	11
SAMMANFATTNING AV FÖRSLAGETS KONSEKVENSER	13
GENOMFÖRANDE	14
Huvudmannaskap, arbetsfördelning	14
Fastighetsrättsliga frågor	15
Ekonomi och avtal	15
Teknik	16
Administrativa frågor	16
MEDVERKANDE I PROJEKTET.....	16

Samhällsbyggnadskontoret

Postadress: 741 75 Knivsta • Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 • Fax: 018-38 07 12 • E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se • Org. nr. 212 000-3013

INLEDNING

Handlingar

Till förslaget hör:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Undersökning enligt Miljöbalken, inkl. länsstyrelsens yttrande
- Fastighetsförteckning
- Bullerutredning (Åkerlöf Hallin Akustik, 2018-09-24)
- Samrådsredogörelse (2019-01-29)
- Granskningsutlåtande (2019-04-09)

Planprocessen

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen 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. Denna detaljplan befinner sig nu i granskningsskedet.

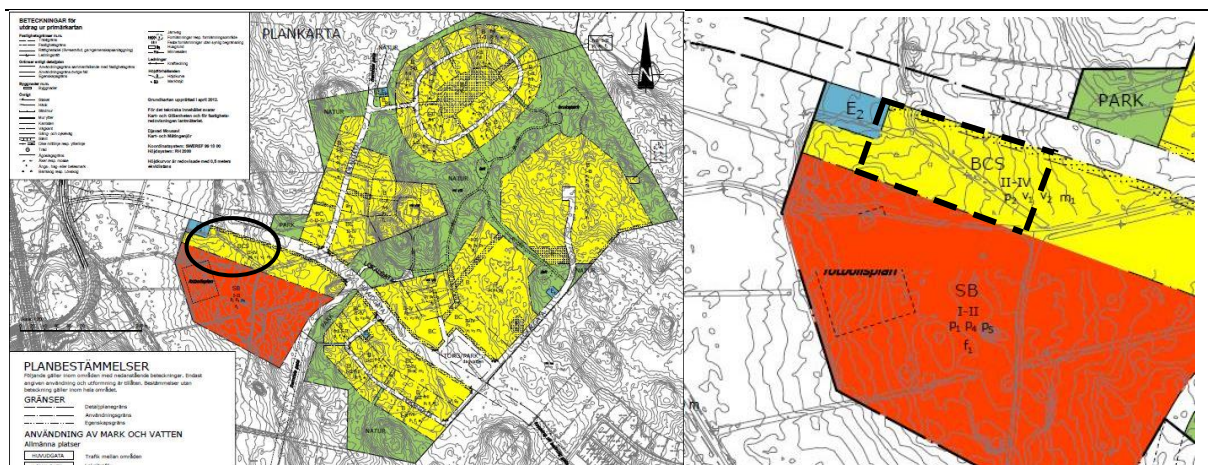


Läsanvisningar

Denna antagandehandling (plankarta och planbeskrivning) är en ändring av detaljplanen Alsike Nord etapp 1 (diarienum: PLA 2010/20014), laga kraftvunnen 2013-06-04. Under rubriken ”Kvarter och bebyggelse” redogörs för vilka planbestämmelser som tillkommer respektive utgår för aktuellt område.

Samhällsbyggnadskontoret

Postadress: 741 75 Knivsta • Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 • Fax: 018-38 07 12 • E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se • Org. nr. 212 000-3013



Figur 1 till vänster visar ett utklipp av gällande detaljplan Alsike Nord etapp 1. Figur 2 till höger visar aktuellt planområde markerat med svart raster.

Plankarta är den handling som är juridiskt bindande. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning. Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär samt att vara ett stöd för att kunna tolka kartan.

Syftet med genomförandedelen av beskrivningen är att säkerställa genomförandet av detaljplanen. Den tillämpas som stöd vid fastighetsbildning, avtalskrivning och för fördelning av kostnader mellan berörda parter m.m. efter planens antagande.

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för byggnation av bostäder och centrumändamål i upp till fyra våningar samt inredd vind på del av fastigheten Vrå 1:791 i Alsike. Planen syftar även till att aktualisera gällande planbestämmelser i berörd del av detaljplanen Alsike Nord etapp 1 samt säkerställa byggnadens utformning och gestaltning. Underliggande plans huvudsyfte ändras inte.

Plandata

Geografiskt läge och areal

Det berörda området är beläget i den norra delen av Alsike längs med Brunnbyvägen. Planområdet har en areal på cirka 3400 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Planändringen berör del av fastigheten Vrå 1:791 vilken ägs av Knivstabostäder AB.

Samhällsbyggnadskontoret

Postadress: 741 75 Knivsta • Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 • Fax: 018-38 07 12 • E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se • Org. nr. 212 000-3013

Bakgrund och tidigare ställningstaganden

Bakgrund

En ansökan om planbesked för ändring av gällande detaljplan *Alsike Nord etapp 1* inkom till kommunen 2017-06-16. Ändringen gäller för del av fastigheten Vrå 1:791. Gällande planbestämmelser för fastigheten medger byggnation för bostäder, centrumändamål och skola. Byggnader får uppföras i två till fyra våningar. Därtill finns en rad utformningsbestämmelser för fastigheten. Sökande vill möjliggöra för byggnation i fem till sex våningar inom planområdet och har därför ansökt om ändring av detaljplan. Sökande avser att dels möjliggöra för en vårdcentral (vilket ryms inom användningsbestämmelsen *centrum*) och dels för bostäder i form av hyresrätter.

Ändringar sedan samråd och granskning

Ett förslag till ändring av detaljplan har varit på samråd mellan den 28 juni och 8 augusti 2018. I samrådsredogörelsen finns samtliga inkomna yttranden besvarade.

Efter samrådstillfället har antalet våningar sänkts till maximalt fem våningar utan möjlighet till inredd vind. Vidare har en bestämmelse om störningsskydd tillkommit för att säkerställa att riktvärdena för buller uppfylls. Detaljplanen har även ändrat förfarande från utökat till normalt efter synpunkt från Länsstyrelsen då ändringen av detaljplanen anses vara påbörjad innan år 2015 då det är en ändring av detaljplanen *Alsike Nord etapp 1*.

Detaljplanen var utställd för granskning mellan den 6 februari och 6 mars 2019. I granskningsutlåtandet finns samtliga inkomna yttranden besvarade.

Efter granskningen har ett förtydligande gjorts i plankartan. I plankartan redovisas nu samtliga gällande planbestämmelser så att planändringen inte behöver läsas tillsammans med plankartan för *Alsike Nord etapp 1*. Bestämmelsen f_8 har preciserats från "Entréer ska mynna mot allmän plats" till "Huvudentréer ska mynna mot allmän plats". Vidare har antalet våningar sänkts från fem till fyra våningar där vind tillåts inredas. Bestämmelsen f_4 har korrigerats till att även inkludera "brutet sadeltak" utöver mansardtak och sadeltak. I övrigt har inga andra ändringar genomförts.

Översiktsplan

I kommunens gällande *Översiktsplan för Knivsta kommun 2006* beslutades att en ny fördjupad översiktsplan för *Alsike* skulle upprättas för att bestämma inriktningen för den fortsatta utbyggnaden av *Alsike tätort*.

Översiktsplan 2017 som är antagen, 2017-12-13, men är överklagad, anger ingen begränsning i våningsantal. I den nya översiktsplanen anges att högre bebyggelse och täthet bör anläggas längs med *Brunnbyvägen* och *Björkkällevägen*. Planändringen bedöms därmed ligga i linje med *Översiktsplan 2017*.

Fördjupad översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för *Knivsta* och *Alsike tätorter* står att antalet våningar i *Alsike* ska begränsas till 1-3 våningar och i enstaka fall kan 4 våningar tillåtas. Den

Samhällsbyggnadskontoret

Postadress: 741 75 Knivsta • Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 • Fax: 018-38 07 12 • E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se • Org. nr. 212 000-3013

föreslagna planändringen bedöms därmed strida mot gällande FÖP. Detaljplanen bedrivs därför med ett normalt planförfarande i enlighet med 5 kap 7 § Plan- och bygglagen (2010:900).

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för området är Alsike Nord etapp 1 (diariernr: PLA 2010/20014), laga kraft vunnen 2013-06-04. Totalt reglerar detaljplanen ett område som är ca 30 hektar och utgör även den senaste utbyggnadsetappen i Alsike med en blandning av flerfamiljsbostäder, villor och radhus. Detaljplanens genomförandetid var 5 år och har löpt ut.

Riksintresse

Området varken omfattas av eller påverkar något riksintresse.

Miljöprogram

Ett miljöprogram med lokala miljömål för Knivsta kommun antogs 2007 av kommunfullmäktige. I programmet betonas vikten av en hållbar utveckling genom väl planerade bebyggelseområden och tekniska försörjningssystem, minskat transport- och bilberoende, goda förutsättningar för kollektivtrafiken samt gång- och cykeltrafiken.

Policy för full delaktighet

Utgångspunkten i policyn för personer med funktionsnedsättning är principen om mänskliga rättigheter. Policyn antogs 2013 och handlar om att alla människor har lika värde och lika rätt. Policyn syftar till att vara ett styrdokument som Knivsta kommuns alla verksamheter integrerar i sina styr- och ledningsprocesser.

Trafikstrategi

Kommunens strategi (2014-2025) innebär att en prioritering av de olika trafikslagen sker vid ny planering av bebyggelse och infrastruktur. Det prioriterade trafikslaget är gång- och cykeltrafik, följt av kollektivtrafik och biltrafik. Det ska vara lätt att ta sig till fots och med cykel och det kollektiva resandet ökar.

Vision 2025

Knivsta kommuns kommunfullmäktige antog den 21 mars 2013 "Vision 2025". I visionen beskrivs Knivsta som en del av tillväxtregionen Stockholm-Uppsala, med 20 000-25 000 invånare år 2025. Knivsta ska vara en modern småstad samt en föregångskommun och mötesplats för ett hållbart samhälle, med ett näringsliv i utveckling och en ökande andel av befolkningen arbetandes i Knivsta.

Grönstrukturplanen

Grönstrukturplanen från 2016 har som syfte att vara en plattform för Knivsta kommuns arbete med grönstrukturfrågor. Den ska bland annat tydliggöra vilka åtgärder som behöver genomföras för att skydda, stärka och tillgängliggöra grönstrukturen i kommunen.

Undersökning enligt Miljöbalken

Samhällsbyggnadskontoret

Postadress: 741 75 Knivsta • Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 • Fax: 018-38 07 12 • E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se • Org. nr. 212 000-3013

Avsikten med undersökning

När kommunen upprättar en ny detaljplan ska en undersökning (tidigare kallad behovsbedömning) av planen göras. Avsikten med miljöbedömningen är att kunna förutse och eventuellt förebygga betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan eller ett planprogram kräver miljöbedömning görs först en samlad undersökning. Den samlade undersökningen ska klargöra om miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver upprättas. Om planen/planprogrammet kan antas medföra betydande miljöpåverkan krävs att en MKB för planen upprättas. Om planen/planprogrammet inte antas medföra betydande miljöpåverkan krävs ingen MKB.

Kommunförvaltningens och länsstyrelsens ställningstagande

Kommunförvaltningen har gjort bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas. Länsstyrelsen delar kommunförvaltningens bedömning (2018-05-16).

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Kvarter och bebyggelse

Förutsättningar

Planområdet är i dag obebyggt men gällande detaljplan tillåter bebyggelse i två till fyra våningar med ändamålen bostäder, centrum och skola (BCS). Vidare finns ett flertal egenskapsbestämmelser för området.

Förslag till ändringar

De ändringar som föreslås för planområdet är en utökning av antalet tillåtna våningar från *två till fyra* till *två till fyra våningar samt inredd vind*. För att minska upplevelsen av allt för höga byggnader kompletteras området med en bestämmelse om att taket ska vara mansardtak, brutet sadeltak alternativt sadeltak. Planförslaget får även bestämmelser om utformning och gestaltning för att säkerställa att vissa kvaliteter tillkommer.

Bestämmelsen *skola* utgår då det bedöms svårt att uppnå de friytor utomhus som krävs för skola och förskola. I och med att bestämmelsen *skola* utgår saknar bestämmelsen *v₂* funktion och tas även den bort.

Utgående användningsbestämmelsen:

S Skola

Utgående egenskapsbestämmelserna:

II-IV Lägsta respektive högsta antal våningar för huvudbyggnad. Gemensamhetslokal

Samhällsbyggnadskontoret

Postadress: 741 75 Knivsta • Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 • Fax: 018-38 07 12 • E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se • Org. nr. 212 000-3013

med BTA mindre än 30 kvm, takkupor, trapphus, hisschakt samt enstaka anordning för teknisk försörjning får bryta takfall.

- V₁ Vind i byggnad med fyra våningar får ej inredas
- V₂ Om skola uppförs får entré inte anordnas mot huvudgata. Personalingång och liknande får vända mot huvudgata.

Tillkommande och förändrade egenskapsbestämmelser:

- II-IV Lägsta och högsta antal tillåtna våningar där vind får inredas.
- f₄ Huvudbyggnad ska ha mansardtak, brutet sadeltak eller sadeltak.
- f₅ Huskropp med en längsgående fasad som överstiger en längd av 40 meter ska delas upp i minst två separata huskroppar. De separata huskropparna ska byggas samman med en sammanlänkande del på max två våningar.
- f₆ Längsgående fasader på byggnader ska genom materialval och/eller färgsättning delas upp i vertikala enheter, både mot gata och mot gårdssida. En vertikal enhet får maximalt vara 15 meter bred.
- f₇ Huvudbyggnaders sockelvåning ska vara markerad och brytas upp med fönster och med tydliga entréer.
- f₈ Huvudentréer ska mynna mot allmän plats.

Fortsatt gällande användningsbestämmelser:

- B *Bostäder*
Med användningsbestämmelsen ”bostäder” menas boende som är av varaktig karaktär. Således ingår inte hotell och vandrarhem i som är avsedda för övernattnig.
- C *Centrum.*
Med ändamålet ”centrum” menas all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. I bestämmelsen ingår butiker, service, kontor, bank, bio, bibliotek etc. Även service och vissa former av hälsovård som till exempel vårdcentral och tandläkare ingår i bestämmelsen.

Fortsatt gällande egenskapsbestämmelser:

Mark och vegetation

Vid utfarter får växter, staket, plan och murar inte vara högre än 80 cm inom en siktrianangel som sträcker sig minst 2,5 meter utmed gatan och inåt tomtplatsen.

Samhällsbyggnadskontoret

Vid hörntomter får växter, staket, plank och murar inte vara högre än 80 cm inom en sikttriangel som sträcker sig minst 10 meter utmed gatan åt vardera hållet.

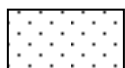
Placering

Plank och fristående mur får ej placeras närmare gata än 4,5 meter

Där inte annat anges skall huvudbyggnad och komplementbyggnad placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns

Angöringssida på garage ska placeras minst 6 m från lokalgata och huvudgata

- p₂ Endast sammanbyggda hus, flerbostadshus, radhus eller kedjehus. Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Huvudbyggnader ska placeras utmed förgårdsmark. Burspråk, trapphus och liknande får placeras 2 meter in på förgårdsmark.



Mark får ej bebyggas

Utformning

Komplementbyggnad får endast utföras i en våning. Vind får inte inredas i komplementbyggnad. Friliggande komplementbyggnad får ha en byggnadshöjd som är högst 3,2 meter. Komplementbyggnad med pulpettak får ha en byggnadshöjd som är högre än 3,2 meter om byggnaden placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

Störningsskydd

- m₁ Om den ekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 55 dBA ska byggnader utföras så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet får en ekvivalent ljudnivå med högst 45 dBA utanför fönster eller balkongdörr, och så att trafikbullernivån inomhus i bostadsrum inte överstiger 30 dBA ekvivalentnivå och 25 dBA maximalnivå med stängda fönster nattetid.

Varje lägenhet ska ha tillgång till någon, ev gemensam, uteplats där ljudnivån inte överstiger 55 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå.

Byggnader ska utformas så att vibrationer inte överstiger 0,5 mm/sek.

Friyta för bostäder

Planändringen innebär en ökad byggrätt, i och med att antalet tillåtna våningar har utökats, vilket i sin tur medför att antalet människor som kan komma att leva och verka inom området ökar. Möjligheten att anordna friyta till de boende inom planområdet bedöms som möjlig vid en effektiv markanvändning.

Planområdet är totalt ca 3400 m². Vid uppförande av bostäder inom planområdet är rekommendationen att det ska finnas minst 20 m² utemiljö per 100 m² BTA bostäder. Enligt de skisser som exploatören inkom med i samband med ansökan om planbesked har den

Samhällsbyggnadskontoret

Postadress: 741 75 Knivsta • Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 • Fax: 018-38 07 12 • E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se • Org. nr. 212 000-3013

tillkommande bebyggelsen en byggnadsarea på strax över 1000 m² där den totala BTA:n för bostäder var omkring 3500 m². Det betyder att friytan bör uppgå till cirka 700 m² enligt dessa tidiga skisser vilket även bedöms möjligt att anordna inom planområdet. Sedan samråd och granskning har BTA:n minskat och således kommer det att finnas möjlighet till mer friyta per bostad.

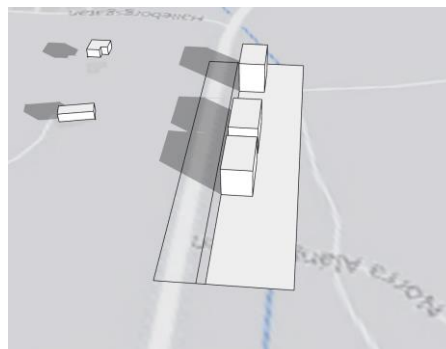
Skuggstudie

Ändringen av detaljplanen innebär ett möjliggörande av att inreda en vind utöver den fjärde våningen. En enklare skuggstudie har därför tagits fram. Skuggstudien är baserad på det antal våningar som föreslogs i granskningen (fem våningar) och visar att skuggan främst kommer att falla över Brunnbyvägen direkt norr om planområdet. De närliggande husen på den norra sidan av Brunnbyvägen kommer endast i mindre grad att påverkas av skuggningen av den föreslagna bebyggelsen, detta under den mörkare delen av året. En sänkning från fem våningar till fyra våningar samt inredd vind medför en något lägre skuggbild då busskroppen blir något lägre.

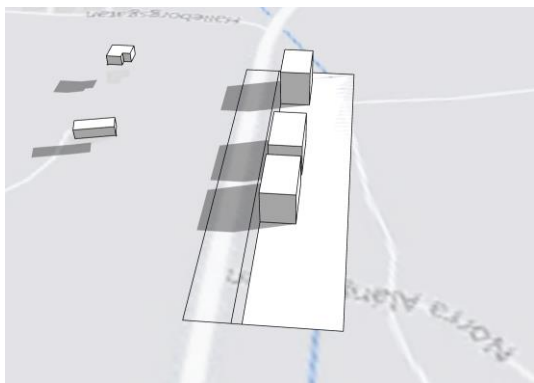
Tre situationer har särskilt studerats: midvintersolstånd, vår- och höstdagjämning samt midsommar.



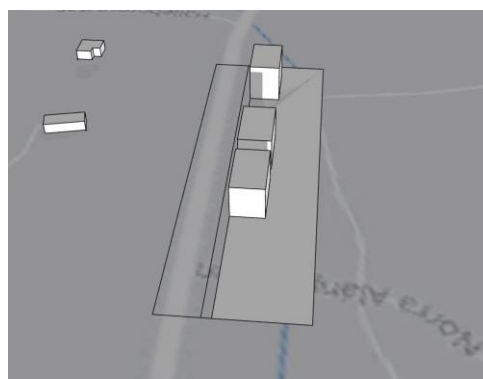
21 mars kl 9:00



21 mars kl 15:00



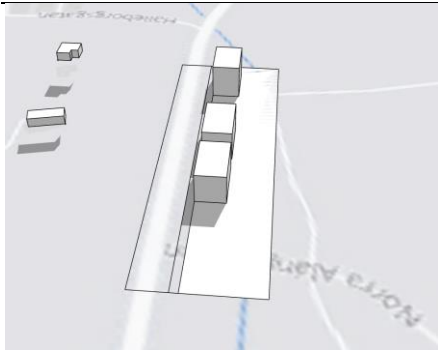
21 mars kl 12:00



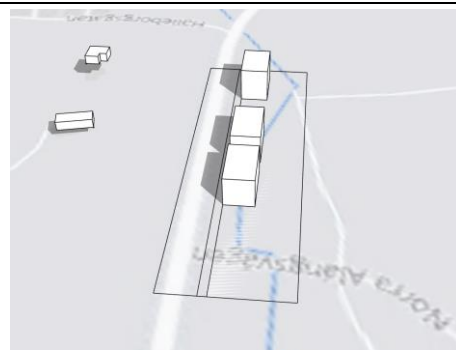
21 mars kl 18:00

Samhällsbyggnadskontoret

Postadress: 741 75 Knivsta • Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 • Fax: 018-38 07 12 • E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se • Org. nr. 212 000-3013



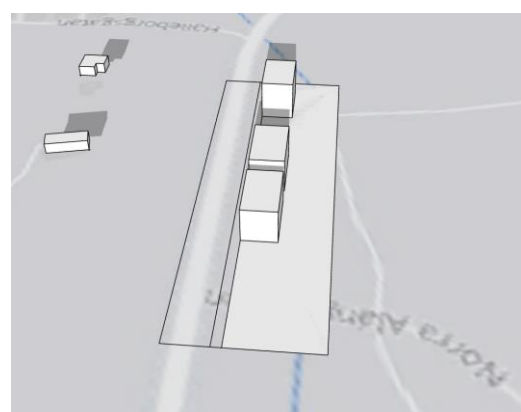
21 juni kl 9:00



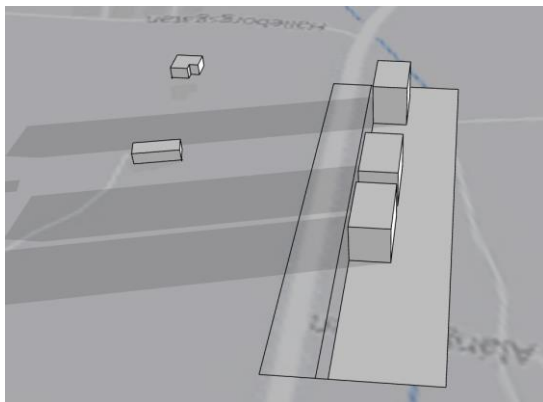
21 juni kl 15:00



21 juni kl 12:00



21 juni kl 18:00



21 december kl 12

Tillgänglighet

Den fysiska planeringen har en viktig roll i frågan om att förbättra tillgängligheten till viktiga målpunkter samt förstärka den upplevda tryggheten i ett område. Exempel på målpunkter kan vara busshållplatser, övergångsställen och entréer. Planläggningen ska främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper, PBL 2 kap. 3§. Ny byggnad för allmänt tillträde ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig för personer med funktionsnedsättningar och deras livsvillkor, PBL 8 kap. 1 § och 2 §. Tillgängligheten i byggnader och på tomter regleras i Plan- och bygglagen (PBL), Plan- och

Samhällsbyggnadskontoret

Postadress: 741 75 Knivsta • Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 • Fax: 018-38 07 12 • E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se • Org. nr. 212 000-3013

byggförelösa(PBF) samt i Boverkets byggregler (BBR) och hanteras vid ansökan om bygglov.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Det finns tidiga planer på att uppföra en vårdcentral inom planområdet vilken vid en etablering kommer att utgöra en viktig målpunkt i Alsike. Längs Brunnbyvägens båda sidor löper gång- och cykelvägar. Boende och besökare bedöms därmed kunna färdas trafiksäkert till fots eller med cykel till och från området.

Kollektivtrafik

Ca 150 meter öster om fastighetsgränsen för Vrå 1:791 finns busshållplatser som trafikeras i riktning mot Knivsta och Uppsala.

Gatunät och trafik

Den östra delen av fastigheten Vrå 1:791 är redan bebyggd med ett flerbostadshus i fyra våningar. Tillkommande bebyggelse på den västra delen av fastigheten har möjlighet att dela infart med den östra delen av fastigheten.

Enligt kommunens gällande parkeringsnorm ligger planområdet inom zon 2 *Tätortszon*. Övrig *tätbebyggd mark i Knivsta och Alsike*.

<i>Bostäder</i>	<i>Bil</i>	<i>Cykel</i>
	1,0 per 100 kvm BTA	2,5 per 100 kvm BTA

<i>Verksamheter</i>	<i>Bil</i>	<i>Cykel</i>
	2,0 per 100 kvm BTA	2,5 per 100 kvm BTA

Tabellen visar ett utdrag ur gällande P-norm.

Riskbedömning

Brandkåren Attunda, som är ett brandförsvärsförbund med sex medverkande kommuner, svarar för räddningstjänsten i Knivsta kommun.

Planområdet ligger inom ca 8 minuters insatstid från brandstationen i Knivsta. Framkomligheten för räddningstjänstens fordon ska säkerställas innan bygglov beviljas. Avståndet mellan uppställningsplats och räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats ska vara maximalt 50 meter. Om det allmänna gatu- och vägnätet efter detaljutformning inte medger tillräcklig framkomlighet ska en speciell räddningsväg anordnas enligt gällande regler.

Brandstationen i Knivsta har idag inte tillgång till ett eget höjdfordon vilket innebär att projektering av utrymningslösning med hjälp av räddningstjänstens stege är begränsat till

Samhällsbyggnadskontoret

Postadress: 741 75 Knivsta • Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 • Fax: 018-38 07 12 • E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se • Org. nr. 212 000-3013

byggnader upp till fyra våningar (11 meter). Närmaste höjdfordon finns längre bort än 10 minuter.

I framtiden kan nya regler komma att ändra beroendet av räddningstjänst vid utrymning. Detta för att säkerställa att byggnader uppförs som klarar av att lösa de problem som kan tänkas uppkomma samt att inte låsa byggnadens användningsområde till vad för typ av räddningstjänst som finns i kommunen eller hur pass nära brandstationen byggnaden ligger.

Risker för farligt gods är i dagsläget på behörigt avstånd.

Buller

En bullerutredning (Åkerlöf Hallin Akustik, 2018-09-24) har tagits fram av för att säkerställa att en femte och sjätte våning klarar de riktvärden som finns i Boverkets allmänna råd 2008:1 ”Buller i planeringen”.

I bullerutredningen framkommer att de planerade bostadshusen utsätts för måttligt höga bullernivåer från trafiken på Brunnbyvägen. Vid fasaderna mot vägen blir ekvivalentnivån drygt 60 dB(A). Hänsyn måste därför tas till trafikbullret vid utformningen av lägenheterna. Minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet måste ha fönster mot sida med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Alla lägenheter har tillgång till gemensamma uteplatser med högst 70 dB(A) maximalnivå ljudnivå.

SAMMANFATTNING AV FÖRSLAGETS KONSEKVENSER

Prövningen vid ändring av en detaljplan ska enbart omfatta det som ändringen avser. Vid ändring av detaljplan görs inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Ändringen i en detaljplan kan göras om ändringen är förenlig med planens syfte, med övriga planbestämmelser och i övrigt inte innebär några olägenheter.

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att gällande detaljplan även fortsättningsvis är gällande. Det innebär att högsta tillåtna våningsantal är fyra våningar samt att skola tillåts.

Stads- och landskapsbild

Vid ett genomförande av planförslaget kan byggnader på fyra våningar samt inredd vind tillkomma på platsen. Det skulle innebära att den befintliga stads- och landskapsbilden förändrades något genom att en högre bebyggelse tillåts. Skuggbilden bedöms även den öka något på grund av den utökade bebyggelsehöjden.

Samhällsbyggnadskontoret

GENOMFÖRANDE

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och 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 m.m. regleras genom respektive speciallag.

Planförfarande

Planprocessen sker enligt plan- och bygglagen med normalt planförfarande (PBL 2010:900) då det är en ändring av detaljplanen för Alsike Nord etapp 1.

Preliminär tidplan

Antagande – Q3 2019

Laga kraft – Q3 2019

Byggnation av kvartersmark – Q4 2019

Huvudmannaskap, arbetsfördelning

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

Berörda fastighetsägare har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för genomförande av detaljplanen.

Roslagsvatten AB är genom sitt dotterbolag Knivstavatten AB huvudman för den allmänna Va-anläggningen i Knivsta kommun. Det innebär att Roslagsvatten AB ansvarar för drift och underhåll av den allmänna Va-anläggningens ingående delar som ledningar, brunnar, ventiler, pumpstationer m.m.

Därutöver kommer det att finnas huvudmän för el-, kommunikations- och fjärrvärmeledningar i området.

Ansvarsfördelning:

- Samhällsbyggnadskontoret ansvarar för upprättandet av detaljplanen.
- Bygg- och miljökontoret ansvarar för myndighetsutövning vid bygglov och miljötillsyn.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildnings-, anläggnings- och ledningsrättsåtgärder, på initiativ och bekostnad av ägaren till stamfastigheten samt eventuell köpare av styckningslott.
- Kommunens enhet för mark och exploatering ansvarar för träffande av erforderliga avtal och överenskommelser.

Samhällsbyggnadskontoret

Postadress: 741 75 Knivsta • Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 • Fax: 018-38 07 12 • E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se • Org. nr. 212 000-3013

- Va-huvudmannen ansvarar för utbyggnaden av allmänna vatten-, dagvatten- och avloppsledningar.
- Respektive byggherre ansvarar för uppförande, drift och skötsel av nybyggnation inom kvartersmark.
- Respektive byggherre ansvarar för att eventuella markföroreningar rapporteras till tillsynsmyndighet.
- Respektive byggherre bekostar de arkeologiska utredningar som är nödvändiga.
- Fastighetsägare/byggherrar ansvarar för att dagvatten inom fastigheten fördröjs och renas lokalt innan det når Va-huvudmannens ledningar.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

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

Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av ägaren till stamfastighet eller köpare av styckningslott. I dagsläget är inga fastighetsbildningsåtgärder planerade.

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

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Vrå 1:791

Inga kända fastighetsrättsliga åtgärder är planerade för fastigheten.

Ekonomi och avtal

Plankostnadsavtal

Detaljplanen bekostas via plankostnadsavtal som undertecknats mellan kommunen och Knivstabostäder AB. Det innebär att ingen planavgift uttas i samband med bygglov för den byggrätt som planen medger.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal daterat 1992-04-13 har upprättats mellan kommunen (dåvarande Uppsala kommun) och Alsike Fastighetsaktiebolag AB. Avtalet reglerar byggande av vatten och avloppsanläggningar, gator och övrig allmän plats samt övriga gemensamma anläggningar, kostnadsfördelning, tidplan, betalningsplan och överlåtelse av mark m.m. Med stöd av detta avtal ska kommunen och exploitören träffa avtal som mer i detalj reglerar utbyggnaden av vatten och avlopp, gator och övriga allmänna platser och övriga gemensamma anläggningar samt parkeringsorganisationen m.m.

Samhällsbyggnadskontoret

Bygglövsavgift

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

Teknik

Vatten och avlopp

Va-huvudmannen upprättar förbindelsepunkt för allmänna VA-ledningar i fastighetsgräns. Byggherren ansvarar för anläggande av VA-installation inom kvartersmark. Exploatören/fastighetsägaren måste skicka in VA-anmälan och betala anläggningsavgift enligt gällande taxa innan de får ansluta till det kommunala VA-ledningsnätet. VA-huvudman gör inkopplingen till fastighetens nät. Eventuellt behov av byggvatten ska anmälas i förväg till VA-huvudman.

Brandpost

Vid projektering ska behovet av brandpost ses över för att säkerställa att brandvattenförsörjning kan ordnas.

Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas och renas innan det avleds från tomt/fastighet.

Ledningar

Eventuell el-, kommunikationsanslutning ska klarläggas i samråd med respektive ledningsinnehavare. Även ändring/flytt av ledningar ska samrådaskas med ledningsinnehavare. För eventuella ledningsflyttar inom kvartersmark ansvarar respektive exploatör.

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

Eventuell flytt av ledningar som är nödvändig för att kunna genomföra detaljplanen bekostas av den part som initierar flytten och regleras av separat avtal mellan fastighetsägare, byggherrar och ledningsägare.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Förslaget har tagits fram av kommunförvaltningen i samarbete med Knivstabostäder AB

Samhällsbyggnadskontoret

Postadress: 741 75 Knivsta • Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 • Fax: 018-38 07 12 • E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se • Org. nr. 212 000-3013

Konsulter som medverkat i projektet:
Åkerlöf Hallin Akustik (Bullerutredning)

KOMMUNFÖRVALTNINGEN
Samhällsbyggnadskontoret

Moa Odin
Chef Planenheten

Erika Mickelsson
Fysisk planerare

Samhällsbyggnadskontoret

Postadress: 741 75 Knivsta • Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 • Fax: 018-38 07 12 • E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se • Org. nr. 212 000-3013