

Detaljplan för

Särsta 62:1 och del av Särsta 3:1

Knivsta kommun

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR	Till detaljplanen har följande handlingar upprättats: <ul style="list-style-type: none">• Plankarta med bestämmelser• Illustrationsplan• Plan- och genomförandebeskrivning inklusive bedömning av behovet av att upprätta miljökonsekvensbeskrivning• Fastighetsförteckning
PLANENS SYFTE	Ändring av gällande detaljplan för att möjliggöra uppförande av handels/-kontors- och bostadsbyggnad. Planen innebär också ett utvidgat torg i norra delen av planområdet. Platsen är viktig, både för centrums funktion och för stadsbilden.
PLANDATA	Planområdet ligger vid korsningen mellan Apoteksvägen och Forsbyvägen i kvarteret Jägra i centrala Knivsta och är 2192 m ² stort. Större delen av marken ägs av ÅC installation AB, resten ägs av kommunen.
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	För området gäller detaljplan 226 från 1990. På fastigheten Särsta 62:1 medger den planen bebyggelse med högsta höjd på 7 meter för bibliotek och kontor. Planen anger att granhäcken mot Forsbyvägen och del av Apoteksvägen ska sparas.
PLANENS INNEHÅLL	Den nya föreslagna byggrätten medger utrymme för handel, kontor och bostäder i två våningar med inredd vind.
UTFORMNINGSPRINCIPER	Platsen ligger centralt i Knivsta och är väl synlig när man kommer in i centrum och när man rör sig längs gatorna där. Bebyggelsen och de offentliga rummen runt korsningen Forsbyvägen –Apoteksvägen kan upplevas som karaktärsmissigt osammanhängande och med olika kvalitet. Byggnaden och torget i kv. Apoteket liksom den lilla torgbildningen strax norr om planområdet är värdefull för stadsbild och funktion. Naturen i anslutning till planområdet utgör det enda sparade naturpartiet i centrum och är framträdande i stadsbilden. Det är mot bakgrund av detta angeläget att byggnader och markbehandling tillför arkitektonisk kvalitet som motsvarar lägets betydelse och att det ger en god helhetsverkan tillsammans med bevarad natur och med den nya byggnaden och torget i kv. Apoteket. Det nya bör länka samman miljön längs Apoteksvägen med den längs Forsbyvägen.

Angränsande till fastigheten i NO finns en markerad moränrygg, som med sin karaktäristiska kilform riktad mot gaturummet och det intilliggande flyttblocket, är angelägen att bevara. En stor ek, som står strategiskt i fastighetens NV hörn, är också mycket värdefull att bevara. I SÖ hörnet av fastigheten finns ett antal fina tallar som utgör en viktig del av den karaktäristiska naturmarken. Det är önskvärt att flera av tallarna sparas.

I norra delen mot Apoteksvägen föreslås ett torg, som blir allmän plats och som inrymmer den stora eken samt synliggör den kilformade moränryggen.

I tvåvåningsdelen mot Forsbyvägen inryms lokaler för handelsändamål om ca 500 kvm och i ett övre plan bostäder och/eller kontor med motsvarande yta. Planen medger även att vinden inreds för dessa ändamål och att en mindre byggnadsdel uppförs in mot gården. Byggnaden förses med källarvåning med garage för 18 p-platser samt förråd. Infart till parkeringsgaraget sker från Forsbyvägen, i södra delen av fastigheten. I områdets östra del som vetter mot parkområdet finns goda förutsättningar för utevistelse och lek. Butiker och entréer utförs så att lokaler och hissar är tillgängliga för handikappade. Handikapparkering ska anordnas i garaget. Cykelparkering på förgårdsmarken görs tydligt avgränsad mot gångbanan för att säkerställa framkomligheten för gående och rullstolsbundna samt motverka olycksrisk för synskadade.

BEHOV AV MILJÖKONSEKVENSENS BESKRIVNING

Samlad behovsbedömning

Nedanstående behovsbedömning har gjorts utifrån kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar.

- Detaljplanen utgår i stor utsträckning från markanvändningen i befintlig detaljplan (nr: 226) och ger därmed i begränsad grad ändrade förutsättningar.
- Detaljplanen står i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner.
- Detaljplanen påverkar inga skyddade kultur- och naturvärden internationellt, nationellt eller lokalt eller känsliga mark- och vattenområden.
- Detaljplanen berör inga områden av betydelse för hushållning med natur- och samhällsresurser nationellt eller lokalt.
- Detaljplanen leder inte till några ökade störningar på omgivningen.
- Omgivningen bedöms ej ha sådan störning som påverkar detaljplanen negativt.
- Detaljplanen motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen den bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6: 11. En miljöbedömning enligt 6: 11-6: 18 bedöms inte behöva genomföras.

INVERKAN PÅ MILJÖN

Gällande detaljplan medger ny bebyggelse på den aktuella platsen. Den nu aktuella planändringen innebär inte att inverkan på miljön blir påtagligt annorlunda än gällande plan skulle innebära.

Även jämfört med dagens förhållanden blir inverkan på miljön måttlig. För kvaliteten på de offentliga vistelseytorna i centrala Knivsta, bedöms förändringarna vara positiva.

Den utökade bebyggelsen kan medföra något ökad trafik, men den ökningen blir liten jämfört med den trafik som redan finns på de aktuella gatorna. Någon hörbar bullerökning kommer den inte att medföra. Vissa träd som är värdefulla för stadsbilden, kommer att försvinna. Istället skapas en mer sammanhållen småstadslik bebyggelse. Grönytor med sparsam användning som vistelseytor, ersätts delvis av ett lättillgängligt, öppet torg.

GENOMFÖRANDE- BESKRIVNING

Avtal

Mark- och exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och ägaren till Särsta 62:1.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från den dag planen vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Planen förutsätter att mark i norra delen av fastigheten Särsta 62:1 överförs till kommunens ägo. Den förutsätter även överförande av mark från kommunens ägo till fastigheten Särsta 62:1 i södra delen av planområdet.

Teknik

Bebyggelsen avses anslutas till kommunalt va-system samt till fjärrvärmenät. Kommunens anvisningar för källsortering ska följas. Vid bebyggelse som medför ändring av ledningslagen ska byggherren i god tid kontakta ledningsägaren. Eventuella förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall. Enligt Vattenfall ska de bekostas av beställaren. Utsättning av befintliga kablar ska begäras i god tid innan eventuella arbeten påbörjas. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. En detaljerad utredning av trafikbullersituationen ska redovisas i samband med bygglov/byggnmälan.

Ansvar. Ekonomi

Kommunen är huvudman för allmän plats. Åtgärder på föreslagna kvartersmark bekostas av fastighetsägaren.

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska kunna antas av kommunfullmäktige våren 2006.

**MEDVERKANDE I
PROJEKTET**

Detaljplanen har utarbetats av kommunkontoret. Byggherren med arkitektkonsult, Stig Ahlgren, har bidragit med underlag i planarbetet.

Lennart Holme
Stadsarkitekt

Marie-Louise Elfström
Arkitekt

Antagen av KF 2007-02-08
Laga kraft 2007-03-05