

Granskningsutlåtande IV

Detaljplan för Södra Ar etapp 1 i Knivsta kommun
och Uppsala län

Innehållsförteckning

Inledning.....	3
Yttranden	4
Myndigheter.....	4
Svenska kraftnät	4
Postnord	4
Vattenfall Eldistribution AB	4
Roslagsvatten	4
Attunda brandförsvaret	6
Region Uppsala	7
Länsstyrelsen	8
Polisen	8
Norrvatten	8
Trafikverket	9
Föreningar	9
Naturskyddsföreningen	9
Företag	10
MIAB Mälalinvest förvaltning i Ar AB	10
Avslutning	12
Sammanfattning av ändringar efter granskning IV.....	12
Kommunens ställningstagande.....	12

Inledning

Detaljplanen har varit på granskning IV under tiden 11 juni 2024 – 10 juli 2024. Handlingarna har under denna tid funnits uppsatta i Knivsta kommunhus samt varit tillgängliga på kommunens hemsida. Granskningsutskick har även gjorts enligt upprättad fastighetsförteckning och övriga parter som bedöms beröras. Totalt har 13 yttranden inkommit, varav sju är utan erinran och sex med synpunkter. Samtliga skriftliga yttranden finns i sin helhet tillgängliga på Samhällsbyggnadskontoret i Knivsta kommun. Nedan, i tabell 1, följer en sammanställning av inkomna yttranden.

Tabell 1: Sammanställning över inkomna yttranden, samt datum som yttrandet inkommit. De synpunkter som ej bedöms som tillgodosedda redovisas även.

Sammanställning över inkomna yttranden	Utan erinran	Med synpunkter	Ej tillgodosedda synpunkter
Myndigheter			
Svenska kraftnät	2024-06-12		
Postnord	2024-06-17		
Vattenfall eldistribution AB	2024-06-19		
Roslagsvatten AB		2024-06-26	
Attunda brandförsvaret		2024-06-27	
Region Uppsala		2024-06-28	
Länsstyrelsen	2024-07-02		
Polisen		2024-07-05	X
Norrvatten	2024-07-08		
Trafikverket		2024-07-09	X
Lantmäteriet	2024-07-10		
Föreningar			
Naturskyddsföreningen	2024-06-12		
Företag			
Miab Mälarinvest förvaltning i Ar AB		2024-07-08	X

Granskningsutlåtandet behandlar inkomna yttranden från berörda sakägare, myndigheter, förvaltningar med flera i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL). Även de synpunkter som inkommer från allmänheten

behandlas. Synpunkterna finns listade nedan med yttrandena beskrivna i sin helhet.

Yttranden

Myndigheter

Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende. Vi har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss.

Förvaltningens kommentar

Yttrande noteras.

Postnord

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alternativt ny infrastruktur. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Förvaltningens kommentar

Yttrande noteras.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution Ab noterar att tidigare yttrande har delvis beaktats och har därmed inget att erinra.

Förvaltningens kommentar

Yttrande noteras.

Roslagsvatten

Plankarta

Roslagsvatten har inga synpunkter på plankartan.

Planbeskrivning

Vatten och spillvatten

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen från industri till att möjliggöra verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, kontor, service, idrott- och aktivitetsanläggning, samlingslokal, vårdmottagning och restaurang. Det finns befintliga kommunala vatten- och avloppsledningar med kapacitet för de föreslagna förändringarna. Förändringen skulle dock kunna medföra behov av ändring av dimensionen för befintliga serviser om mer vattenkrävande verksamheter tillkommer på befintliga fastigheter. Ansökan om förändrad servis görs till VA-huvudmannen.

Särskilt viktigt är dock att säkerställa att servisledningar till de allmänna ledningarna har tillräcklig kapacitet och dimensionering för den ökade vattenförbrukningen och avloppsvattenmängden och förändrad belastning vid byggnation av vårdmottagning och restaurang. Värt att notera är att restauranger behöver installera fettavskiljare för att förhindra fett i avloppssystemet, och vårdmottagningar behöver säkerställa förutsättningar för sitt brandvattenbehov (tryck) inne på egen fastighet. VA-huvudmannen kan inte garantera att leverans av de tryck som behövs för sprinklersystem för brandskydd, och därför behöver lösning ske inne på fastigheten, till exempel i form av vattentank. Brandposter finns utbyggda sedan tidigare.

Dagvatten

Som Roslagsvatten tidigare har påpekat är det oklart om den östra dagvattendammen så som den föreslås i dagvattenutredningen är genomförbar med tanke på geotekniska förhållanden och befintliga ledningsnät. Dessutom är det, utifrån närheten till ån/diket och SGU:s jordartskarta, antagligen höga grundvattennivåer i området vilket medför risk för bottenupprekning och miljöjuridiska problem (tillstånd för vattenverksamhet). Platsen kan därför eventuellt/sannolikt vara olämplig för en dagvattendamm utifrån det underlag som finns tillgängligt nu. Det finns dock andra typer av dagvattenanläggningar med renande funktion som kan anläggas på platsen, t.ex. ett dagvattenmagasin med filterpaket (EcoVault eller motsvarande). De kan anläggas under mark och kan göras täta om grundvattennivåerna är höga.

Det är även osäkert om platsen på plankartan räcker till för den västra föreslagna dammen. Marken runt om den avsatta ytan är dock kommunalägd vilket borde förenkla om ytterligare mark behöver tas i anspråk för att kunna anlägga en dagvattenanläggning. Genomförbarheten berörs av ett antal parametrar såsom nödvändig flytt av befintligt spill- och dricksvattennät på platsen och omförhandling/släckning av markavvattningsföretag på platsen.

Det finns redan en detaljplan som medger bebyggelse, och bedömningen sedan tidigare och även med det nya förslaget är att den nya detaljplanen ger begränsad påverkan på dagvattnet i området. Eftersom det finns vissa oklarheter kring de föreslagna dagvattendammarnas genomförande är det extra viktigt att arbeta med övriga åtgärder som detaljplanen föreslår för att minimera föroreningar till

recipienterna såsom krav på materialval, genomsläppliga hårdgjorda ytor, dialog med exploitörer om varför denna typ av åtgärder är nödvändiga och att lokalt omhändertagande av dagvatten sker på varje fastighet.

Förvaltningens kommentar

Yttrande noteras.

Attunda brandförsvär

Transporter av farligt gods

BA har övergripande studerat planbeskrivningen för transporter av farligt gods och planens hänsyn till riskerna. Brandkåren Attunda har följande att yttra:

Sedan tidigare remisstillsfällena har Länsstyrelsen Uppsala uppdaterat sin vägledning för Riskhantering vid transportleder för farligt gods (Publikationsnummer: 2023:10). Nu inkluderar även vägar som inte är rekommenderad transportled för farlig gods men som sannolikt kommer ha transport av farligt gods passera i närheten av planområdet (Lst Uppsala, 2023, s6). Brandkåren Attunda rekommenderar kommunen att beakta den nya vägledningen och dess riskreducerande åtgärder (Lst Uppsala, 2023, s19). Brandkåren Attunda rekommenderar även att befintlig byggnad kompletteras enligt kap.2.2 (Lst Uppsala, 2023, s17). Samt att dessa riskreducerande åtgärder förs in i detaljkartan.

Riskobjekt i planområdets närhet

Brandkåren Attunda har övergripande studerat planbeskrivningen och planens hänsyn till riskerna. Brandkåren Attunda har inget att yttra

Översvämning och skyfall

Enligt plan- och bygglagen åligger det kommunen att utreda markens lämplighet utifrån bland annat risken för översvämning. I detaljplanen ska det vara klarlagt om markanvändningen är lämplig utifrån geotekniska aspekter.

Brandkåren Attunda har inte studerat översvämning och skyfall vid detta tillfälle.

Markstabilitet

Enligt plan- och bygglagen åligger det kommunen att utreda markens lämplighet med hänsyn till risken för olyckor, såsom ras och skred. I detaljplanen ska det vara klarlagt om markanvändningen är lämplig utifrån geotekniska aspekter.

Brandkåren Attunda har inte studerat ras- och skredrisk vid detta tillfälle.

Räddningstjänstens insats

Yttrande nedan syftar till att säkerställa möjlighet till räddningsinsatser med tillfredsställande säkerhet.

Utrymning med hjälp av räddningstjänsten

För detta planområde finns det begränsningar i möjligheterna till att utrymma med hjälp av räddningstjänstens medverkan. Detta eftersom insatstiden överstiger 10 minuter från den närmsta brandstationen med höjdfordon. Insatstiden understiger dock 10 minuter från den närmsta brandstationen med bärbar utskjutsstege, vilket enligt Boverkets byggregler kap. 5:323 medger viss möjlighet till utrymning med hjälp av räddningstjänsten. Brandkåren Attunda anser att dessa begränsningar ska beskrivas i planen.

Begreppet insatstid avser tid från alarmering av räddningsstyrkan till dess att räddningsarbetet har påbörjats.

Brandkåren Attunda vill dock belysa att det genom byggnadstekniska lösningar är möjligt att åstadkomma tillfredsställande möjlighet till utrymning från kontor utan räddningstjänstens medverkan, exempelvis genom en särskild utformning av trapphusen.

Åtkomlighet för räddningstjänstens fordon

Åtkomligheten för räddningstjänstens fordon bedöms ha hanterats i planen.

Om utrymning ska kunna ske med räddningstjänstens medverkan krävs särskilt utformade uppställningsplatser för räddningstjänstens höjdfordon alternativt bärbara stegar. För att klara åtkomligheten kan särskilda räddningsvägar och uppställningsplatser behöva anordnas.

Mer information finns i Brandkåren Attundas vägledning för utrymning med räddningstjänstens stegutrustning.

Brandvattenförsörjning

Planhandlingarna anger att brandvattenförsörjningen kommer att tillgodoses.

Förvaltningens kommentar

Planbeskrivningen har uppdaterats med information om insatstiden. Gällande vägledning för riskreducerande åtgärder så är flera aspekter beaktade i detaljplaneskedet. Sedan förra granskningen har det också exempelvis begränsats vilka användningar som medför riskkänsliga verksamheter som tillåts i området. Vidare är flera av de föreslagna åtgärderna någonting som hanteras i ett senare skede såsom brandskyddsåtgärder och utrymningsvägar i bygglovsprövningen.

Region Uppsala

Trafik och samhälle hänvisar till remissyttrandet på granskningshandlingar daterat 2023-02-17.

Förvaltningens kommentar

Yttrande noteras.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt 11 kap 10 § PBL.

Förvaltningens kommentar

Yttrande noteras.

Polisen

Lokalpolisområde Uppsala Knivsta har tittat på detaljplanen för Södra AR etapp 1. Planen är väl genomarbetad men saknas gör brottsförebyggande- och trygghetsfrågor. Vilka frågor som bör beaktas i det avseendet finns bl.a. beskrivna i handboken BO TRYGGT 2030 som Stiftelsen Tryggare Sverige <https://tryggaesverige.org/> tagit fram. Det syftar till att underlätta planeringen av bostadsområden, bostäder, offentliga platser etc. sett ur det brottsförebyggande perspektivet. Förutom att människor kan utsättas för brott kan det brottsförebyggande arbetet även påverka olika typer av egendomsbrott, exempelvis skadegörelser i olika former. Detta kan även leda till vilka typer av åtgärder som behöver finnas med i planen och som kan implementeras i detaljplanearbetet. Ofta handlar det om situationell brottsprevention. Polisen anser generellt att trygghets- och brottsförebyggande frågor bör få ett stort genomslag i stadsbyggnadsprojekt och det är viktigt är att det sker tidigt i processen. Polismyndigheten har även samverkat med Knivsta kommun i gemensamma utbildningar som genomförts av Stiftelsen Tryggare Sverige.

Förvaltningens kommentar

I detaljplanen beaktas trygghet och brottsförebyggande perspektivet genom att beskriva att förändringarna i detaljplanen medför en viss förbättring gällande trygghet och brottsförebyggande eftersom fler möjliga användningar ger fler människor som besöker området under större del av dygnet. Eftersom det är ett område med verksamheter och området till stor del redan är utbyggt så finns det dock begränsningar i vad man kan göra gällande trygghet och brottsförebyggande åtgärder. Det är heller inte lämpligt att blanda vissa användningar som annars kanske skulle bidra positivt till trygghet och brottsförebyggande. Vidare är många av de åtgärder som berör trygghet och brottsförebyggande någonting som hanteras i ett genomförandeskede av detaljplanen och därför inte kan hanteras i detaljplaneskedet. Synpunkten skickas därmed också vidare till mark- och exploateringsenheten som arbetar med genomförandefrågor.

Norrvatten

Norrvatten informerar om att de inte berörs av projektet.

Förvaltningens kommentar

Yttrande noteras.

Trafikverket

Ostkustbanan

Trafikverket vill informera om att Ostkustbanan ska byggas ut mellan Uppsala och länsgränsen mot Stockholm. En projektorganisation planerar nu arbetet med att bland annat ta fram järnvägsplaner. I arbetet med att ta fram planerna ska olika alternativ utredas och analyseras för var någonstans de nya järnvägsspåren lämpligast kan placeras mellan länsgränsen och Söder Bergsbrunna. Samråd för lokalisering utredningen genomfördes mellan den 8 januari och den 5 februari 2024 och det officiella beslutet om lokalisering förväntas vara fattat under hösten 2024. Planområdet ligger i en av de aktuella korridorerna som utreds. Allt eftersom arbetet med järnvägsplanerna fortskrider kommer det bli tydligare var någonstans de nya spåren ska placeras och det är först då som Trafikverket i detalj vet vilka fastighetsägare som berörs och i vilken omfattning. Trafikverket anser därför att kommunen lämpligen bör avvakta exploatering på platsen och invänta det officiella beslutet om lokalisering innan detaljplanen antas för att inte försvåra utvecklingen av riksintresset och orsaka omtag och förseningar i detaljplanearbetet. Om järnvägsplanen skulle strida mot antagen detaljplan åligger det kommunen att bekosta de ändringar som krävs/upphävande av detaljplanen. Trafikverket anser också ur det perspektivet att genomförandetiden bör ändras till fem år.

Trafik

Alla kostnader till följd av exploateringen ska bekostas av kommunen/exploatören när det handlar om åtgärder på det statliga vägnätet.

Förvaltningens kommentar

Det finns en gällande detaljplan i området som medger uppförande av ny bebyggelse. Denna detaljplan förändrar inte detta. Bedömningen är därför att föreslagen detaljplan inte medför någon betydande påverkan på riksintresset för ostkustbanans alternativa lokalisering. Genomförandetiden har även ändrats till 5 år för den kvartersmark som är öster om Carl von Paykulls väg.

Föreningar

Naturskyddsföreningen

Naturskyddsföreningen har inga synpunkter, då det gäller redan ianspråktagen mark.

Förvaltningens kommentar

Yttrande noteras.

Företag

MIAB Mälarinvest förvaltning i Ar AB

Vi Miab Mälarinvest Förvaltning i AR AB, Brunnbyborg Fastighets AB och TTV Fastighets AB äger fastigheterna Gredelby 22:2, Gredelby 1:20, Gredelby 1:25, Gredelby 1:26, Gredelby 1:27, Gredelby 1:31, Gredelby 28:1 och Gredelby 28:7 och vill lämna ett yttrande över nämnda detaljplaneförslag.

Vi ställer oss starkt negativa till att man sänker nockhöjderna från 25 meter till 14 meter. Vill man ha en detaljplan som sträcker sig in i framtiden och inte bara klarar av dagens etableringar och verksamheter måste man tillåta större byggnader. Så var tanken när detaljplanen för Ar antogs på 1980-talet. Vi vidhåller att fastigheterna Gredelby 1:25, 1:26 och 1:27 ska ha 25 meters nockhöjd. En mycket stor etableringsförfrågan på dessa tomter på senare år, som även inkluderat Näringslivsenheten, har sett takhöjden som en förutsättning för sin volymkrävande verksamhet.

Vi ställer oss också starkt negativa till att man i två aspekter ytterligare inskränkt användandet av våra fastigheter från föregående granskning till denna granskning. Detta är gjort utan någon som helst föregående kommunikation med oss vilket sätter en del käppar i hjulet.

- Den första inskränkningen som nu föreslås är att ta bort möjligheter till idrotts- och aktivitetsanläggning på fastigheterna Gredelby 1:26 och 1:27. Vi vill ha kvar denna möjlighet för att i samband med framtida verksamheter även kunna integrera det med någon form av anläggning med idrott- och aktivitet.
- Den andra inskränkningen som nu gjorts är att på fastigheterna Gredelby 1:20 och Gredelby 28:7 ta bort möjligheten till Vårdmottagning och bara tillåta det på Gredelby 28:1. Vi håller tillsammans med vård-hyresgästerna på Gredelby 28:1 på med en flytt av deras verksamhet till en vakant lokal på Gredelby 28:7 (då den fanns med i förra detaljplaneförslaget). De vill hamna i markplan vilket vi kan tillgodose på Gredelby 28:7. Bygglov är precis inlämnat för Hyvelgatan 16. Vi har även långt framskridna planer på att etablera en vårdcentral på Gredelby 1:20 varför vi även vill ha kvar den möjligheten (och inte endast). Ett kluster av olika vårdverksamheter är inte fel varför vi även vill ha kvar den möjligheten i enlighet med förslaget på Gredelby 28:1. Detta pga att tolkningen om vad som är vårdverksamhet är mycket vid enligt kommunen och omfattar sådant som vi trodde kunde vara i kontor. Olika kompletterande vårdverksamheter i ett kluster skapar en positiv rörelse av personer som gagnar alla övriga verksamheter i Ar.

I enlighet med detta så anser vi för övrigt att vi fortfarande måste få ha kvar livsmedelshandel på fastigheten Gredelby 1:26 i enlighet med nuvarande plan och även komplettera med det på Gredelby 1:25. Vi delar inte er bedömning att inte

tillåta livsmedelshandel för att koncentrera allt sådant till centrala Knivsta (finns ju numera även livsmedelshandel i Alsike på flera ställen). Ar knyter ihop Knivsta och Alsike så låt oss få området levande även med livsmedelshandel stora delar av dygnet med personer i rörelse, om inte annat bara på en tomt Gredelby 1:25 eller 1:26 så som detaljplanen är utformad och tänkt idag. RSD 2021 pekar ut detta område som möjlig tidig etablering av livsmedelshandel. Det vore ju tråkigt om man istället endast satsar på livsmedelshandel vid Knivsta entré eller där omkring.

Förvaltningens kommentar

Begränsningen av höjden på bebyggelsen görs som en anpassning till kulturmiljövärden och anpassning efter hur området har utvecklats över tid. Förändringarna gällande användningarna baseras på avvägningen att minska risker för människors hälsa och säkerhet genom att begränsa riskkänsliga verksamheter. Gällande idrott- och aktivitetsanläggning så har det även i det föregående förslaget som var ute på granskning III inte föreslagits varit möjligt på de aktuella fastigheterna. Det är alltså inte en förändring som uppkommit till denna granskning. Gällande vårdmottagning så har det begränsats till där befintlig verksamhet finns idag. Bedömningen har varit att det inte är lämpligt att möjliggöra för fler områden med användningen vårdmottagning kopplat till riskhänseende. Gällande begränsning av livsmedelshandel så är det en politisk avvägning att inte möjliggöra för livsmedelshandel inom detaljplanen. Begränsningen baseras också på två äldre utredningar som berör livsmedelshandel vilka finns beskrivna i planbeskrivningen.

Avslutning

Sammanfattning av ändringar efter granskning IV

- Redaktionella förändringar i plankartan och planbeskrivningen
- Ändring av genomförandetiden i den östra delen av detaljplanen.

Kommunens ställningstagande

Efter att planen kompletterats utifrån det som redovisas i granskningsutlåtandet är bedömningen att alla inte har fått sina synpunkter tillgodosedda. De som inte fått sina synpunkter tillgodosedda är följande:

- Polisen
- Trafikverket
- Miab Mälارينvest förvaltning i Ar AB