

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Furulund m.fl., Knivsta 26:1, 27:1 m.fl.; Knivsta kommun, Uppsala län

Detaljplanen har varit på samråd under tiden 9 juli 2014 till 8 september 2014.

Handlingarna har under denna tid funnits uppsatta i Knivsta kommunhus samt varit tillgängliga på kommunens hemsida.

Inkomna yttranden	Antal
Totalt antal inkomna yttranden	39 st
Yttrande utan erinran	9 st
Yttrande med synpunkter	30 st

Samtliga skriftliga yttranden finns i sin helhet tillgängliga för granskning på Bygg- och miljökontoret.

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA YTTRANDE

	Utan erinran	Med synpunkter	Ej tillgodosedda sakägare
Sakägare			
Knivsta 22:2		X	
Särsta 34:4		X	
Särsta 34:2		X	
Nor 49:1		X	
Knivsta 22:1		X	
Knivsta 26:1 1	X		
Knivsta 26:1 2		X	
Knivsta 26:1 3		X	
Knivsta 11:2		X	
Särsta 19:1		X	
Särsta 34:11		X	
Särsta 24:6	X		

Bygg- och miljökontoret

Knivsta 27:1		x	x
Särsta 34:8		x	
Knivsta 24:4		x	
Knivsta 21:1		x	
Särsta 34:10		x	
Knivsta 7:1		x	
Nor 52:2		x	
Knivsta 6:1 (2 yttranden)		x	x
Särsta 34:12		x	
Knivsta 25:1		x	
Knivsta 11:1		x	
Knivsta 9:2, 9:3, 24:2		x	
Särsta 34:9		x	
Myndigheter			
Lantmäteriet		x	
Länsstyrelsen		x	
Kommunala nämnder och bolag			
Roslagsvatten AB		x	
Utbildningsnämnden	x		
Statliga verk och regionala organ m.fl.			
Kommunalförbundet Norrvatten	x		
Posten Meddelande AB	x		
Skanova, Nätplanering (tele)		x	
Svenska Kraftnät AB	x		
Trafikverket, Region Öst (väg och järnväg)		x	
Upplands Lokaltrafik AB		x	
Vattenfall Eldistribution AB		x	
Vattenfall AB Värme Norden	x		
Intresseföreningar och sammanslutningar			
Ort utan lort	x		
Solhaga Vägsamfällighet		x	

Samrådsredogörelsen behandlar inkomna yttranden från berörda sakägare, myndigheter, förvaltningar m.fl. enligt PBL 5:11. Yttranden inkomna från privatpersoner, sammanslutningar, organisationer m.fl. som inte har ett väsentligt intresse i förslaget besvaras inte. Samtliga yttranden bifogas dock planhandlingarna inför beslut om granskning.

Bygg- och miljökontoret

SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER

Bebyggelse

- Försämrade levnadsvillkor för grannarna till föreslagna trevåningshus (Knivsta 22:2)
- Motsäger sig förslaget om flerbostadshus; harmoniserar inte med befintlig bebyggelse eller bibehåller områdets karaktär (Särsta 34:4, Särsta 34:2, Nor 49:1, Knivsta 22:1, Särsta 19:1, Särsta 34:11, Särsta 34:8, Knivsta 21:1, Särsta 34:10, Knivsta 7:1, Nor 52:2, Särsta 34:12, Knivsta 9:2, Knivsta 9:3, Knivsta 24:2, Särsta 34:9, Solhaga vägsamfällighet)
- Flexibilitet i fastighetsstorlekar så länge det harmoniserar med områdets karaktär (Nor 49:1)
- Inga hus över 2 våningar (Särsta 34:11)
- Nöjd med förslaget på fastighetens norra del, men inte den södra, irriterade tomter ser inte tilltalande ut (Knivsta 26:1-1 och 26:1-2)
- Alternativ 1: fastigheten lämnas utanför, 2. mer ändamålsenliga tomter, 3. mer ändamålsenliga tomter och minska storlek på stamfastigheten (Knivsta 26:1-2)
- Planbestämmelserna i områdets sydvästra hörn ger inte utrymme för variation och flexibilitet - strider mot syfte i PBL; ge möjlighet till 1-2 våningar, ta bort krav om rödmålning, ge möjlighet till andra tak än sadeltak (Knivsta 27:1, Knivsta 6:1)
- Utgår från att infartsvägens bredd fastställs enligt de arealbeskrivningar och urkund som finns; flytta egenskapsgränsen norr, så stamfastigheten blir större; (Knivsta 27:1)

Förvaltningens kommentar: Förslaget ändras för att tillgodose dessa synpunkter. Högsta våningsantal i området blir två våningar, och en största byggrätt om 200 kvm per fastighet. Gränserna för nya fastigheter regleras inte i detaljplanen, utan endast minsta storlek. En illustrationsplan bifogas för att visa hur avstyckningar skulle kunna se ut, men det blir upp till fastighetsägare själv av att avgöra, så länge man följer bestämmelserna om minsta fastighetsstorlek.

Trafik, parkering, gator, gång och cykelvägar

- Ingen utfart på Genvägen, endast koppling med gc-väg (Knivsta 22:2, Särsta 34:4; Särsta 19:1, Solhaga vägsamfällighet)
- Led ut trafiken från området på Ledingevägen i anslutning till pumpstationen (Solhaga vägsamfällighet)
- Hur tänker kommunen angående utfart på Genvägen? (Nor 52:2)
- Lokalgatan bör dras om (Nor 49:1, Knivsta 21:1)
- Anlägg gång- och cykelväg längs Ledingevägen/Forsbyvägen (Nor 49:1, Särsta 19:1, Solhaga vägsamfällighet)
- Vill inte ha utfart norrut (Knivsta 6:1)
- Utfartsförbud mot Ledingevägen ökar endast trafiksäkerheten marginellt - motsatt effekt på Genvägen och Forsbyvägen (Knivsta 9:2, Knivsta 9:3, Knivsta 24:2)
- Nämnas inga planer på gc-väg från Olof Thunmans väg (Knivsta 9:2, Knivsta 9:3, Knivsta 24:2)
- I samband med flytt av busshållplatsen så bör den tillgänglighetsanpassas med kantsten, taktillmarkering m.m. Bör säkerställas att det finns säkra gång- och cykelvägar till och från hållplatsen samt en säker passage över vägen (Kollektivtrafikförvaltningen UL)

Bygg- och miljökontoret

Förvaltningens kommentar: Dragningen av den nya lokalgatan inom planområdet justeras något, samt utformas med en vändplan i anslutning till Genvägen. En koppling för gång- och cykeltrafik kommer att finnas, men biltrafik ska köra ut på Forsbyvägen. En separat vägförening för lokalgatan behöver upprättas. Busshållplatsen ska ligga kvar på dess befintliga plats och planeras ej att flyttas.

Vegetation, grönområden, friytor och lekplatser

- Inga ”parker” eller ”allmän platsmark”, de används inte i småhusområden (Knivsta 22:2, Knivsta 21:1)
- Grönområden som tas i anspråk skapar inget värde (Särsta 34:4)

Förvaltningens kommentar: Då det inte finns något intresse för att skapa gemensamma ytor för de boende inom planområdet så tas dessa ytor bort.

Dagvatten och VA

- Önskar ny dragnings för VA-ledning (Knivsta 11:2)
- Bifogat skiss var en tänkt VA-anslutning kan ske (Knivsta 25:1)
- Eget förslag på ny anslutningspunkt för VA, önskar behålla egen dricksvattenbrunn (Knivsta 11:1)

Förvaltningens kommentar: Roslagsvatten är huvudman och ansvarig för VA-utbyggnaden i området, då det kommer att bli ett kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Synpunkter angående anslutningspunkter framförs till huvudmannen för VA. De berörda fastigheternas önsknings kommer att tillgodoses.

- Ta hänsyn till gamla dagvattenlösningar, dagvattenrör, spolbrunn, exploatera inte bort diken då det varit problem med dagvatten (Knivsta 22:2, Nor 49:1, Knivsta 11:2, Knivsta 24:4)
- Kommunen bör utreda till vilken recipient dagvattnet från lokalatorna kommer att avledas, recipientens ekologiska och kemiska status samt miljö kvalitetsnormerna för vatten och om det finns risk att dessa inte kan nås till följd av detaljplanens genomförande (Länsstyrelsen)
- En utredning bör göras av vilka volymer dagvatten som kommer att avrinna från planområdet, samt redovisa åtgärder för att rena och fördröja vatten innan det avleds från området (Länsstyrelsen)
- Fördjupning av diken kan vara tillstånds- eller anmälningspliktigt enligt 11 kap. Miljöbalken (Länsstyrelsen)
- Till nästa skede behöver det beläggas på vilket sätt Ledingevägen och dess vägområde berörs i form av tillkommande vatten i diket (Trafikverket)

Förvaltningens kommentar: Plankartan och planbeskrivningen kompletteras med mer information om dagvattenhanteringen.

Bygg- och miljökontoret

Tekniska anläggningar

- Behövs pumpstationen på den platsen och stora ytan? Oklart vem som ska ansvarar för utbyggnaden av pumpstationen och vem som ska äga marken - förtydliga uppgifter om pumpstationen (Knivsta 26:1-1)
- Går pumpstationen att flytta? (Knivsta 26:1-2)
- Pumpstationen bör flyttas en bit från vägen, inga fasta hinder bör placeras närmare än 12 meter från vägområdet (Trafikverket)

Förvaltningens kommentar: Till granskningsförslaget så föreslås en VA-lösning med en pumpstation utanför planområdet. Roslagsvatten har en dialog med markägaren och ska säkerställa platsen för pumpstationen via avtal.

- Önskar generellt att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova generellt att den part som initierar åtgärden även bekostar den (Skanova)
- Begär att E-områden reserveras för transformatorstationer enligt bifogad skiss; begär att befintliga redovisade ledningar inom kvartermark reserveras som U respektive L-områden, samt redovisa ledningar inom allmän platsmark (Vattenfall Eldistribution AB)
- Vattenfall har inom planområdet både mark- och luftledningar, vilka kan behöva flyttas i samband med byggnation, en eventuell flytt utförs av Vattenfall med bekostas av exploatören.

Förvaltningens kommentar: Ett E-område ritas in på naturmark för att inte ta någon kvartermark i anspråk. Den befintliga transformatorstationen skyddas med en egenskapsbestämelse. Plankartan kompletteras med U-områden. Planbeskrivningen uppdateras med information kring ledningar.

Kulturmiljö och fornlämningar

- Fornlämningar bör ges bättre skydd (Lantmäteriet)

Förvaltningens kommentar: Fornlämningarna är utmärkta på plankartan och de skyddas genom annan lagstiftning än PBL.

- Bebyggelse i planområdets sydvästra hörn medför stor risk att skapa upplevelsen av ”villamatta” som bryter in i det öppna odlingslandskapet och stör siktperspektiv från Knivsta gård. Anser att tillkommande bebyggelse i denna del av planområdet bör ges ytterligare anpassning för att inte skada centrala värden i riksintresset. (Länsstyrelsen)
- Vill påminna om att planområdets högra halva även är ett regionalt intresseområde för kulturmiljö (Landskapet kring Valloxen och Säbysjön), även utpekad som bevarandeområde för odlingslandskapet på grund av sina höga natur- och kulturvärden (Länsstyrelsen)

Förvaltningens kommentar: Förvaltningen förstår att ny bebyggelse kommer att förändra karaktären i områdets sydvästra hörn, men anser att bestämmelser som reglerar minsta fastighetsstorlek och en exploateringsgrad på 20 % räcker som reglering. Då det inom planom-

Bygg- och miljökontoret

rådet inte är en specifik fasadfärg eller taktyp som dominerar, så ser vi inte syftet med att reglera dessa aspekter. En 12 meter bred remsa med prickmark och ett område med naturmark fungerar som en begränsning i landskapet. Förvaltningen ser inte att det sydvästra hörnet kan anses vara en del av det öppna odlingslandskapet som ligger direkt söder om planområdet.

- En arkeologisk utredning kommer att behöva utföras för att klargöra fornlämnings-situationen inom de områden som ska bebyggas (Länsstyrelsen)

Förvaltningens kommentar: En arkeologisk utredning i två etapper är genomförd.

Störningar

- Saknas redovisning av bullerutredning, finns risk att Boverkets riktlinjer överskrids längs med Forsbyvägen. Kommunen bör redovisa hur vibrationer kommer att hanteras i det fortsatta planarbetet. (Länsstyrelsen)

Förvaltningens kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med information kring bullervärden. Vibrationer från järnvägen anses inte vara en fråga i det fortsatta planarbetet, då man vid utredningar ca 1 km norr om planområdet (detaljplan för Särsta park och fritidsområde, PLA 12-20004-1), betydligt närmare tågspåren, kommit fram till att riktvärdena för vibrationer inte kommer att överstigas. Då detaljplan för Furulund befinner sig över 300 meter från tågspåren, och de geotekniska förhållandena inte bedöms skilja sig avsevärt från ovan nämnda utredning, bedömer förvaltningen att gällande riktvärden för komfortvägda vibrationsnivåer, 0,4 mm/s RMS inte kommer att överskridas.

Huvudmannaskap och genomförande

- Vilka kostnader innebär utförandet av gator, belysning och GC-väg? (Knivsta 26:1-1)

Förvaltningens kommentar: Kostnader för utförandet av gator regleras i samband med framtida lantmäteriförrättning där andel i vägsamfällighet utgör utgångspunkten för kostnadsberäkning.

- Kommunen bör vara huvudman för gata och grönområden (Knivsta 27:1, Knivsta 6:1)
- Ingen erinran mot val av huvudmannaskap, men tror inte att de boende förespråkar enskilt; ledningsrätt för VA bör skapas (Lantmäteriet)

Förvaltningens kommentar: Förvaltningen står fast vid bedömningen att kommunen inte ska vara huvudman för allmän plats i form av lokalgata, med utgångspunkt i den policy för huvudmannaskap som kommunfullmäktige i Knivsta har antagit (se planbeskrivning)

- Ska kommunen ansöka om att fastighetsägare ska avstå mark utan ersättning? (Lantmäteriet)

Förvaltningens kommentar: Kommunen avser inte att ansöka om beslut från Länsstyrelsen angående att avstå mark utan ersättning, utan avser att reglera detta via avtal med berörda fastighetsägare.

Bygg- och miljökontoret

- Exploateringsavtal mellan exploitörer, kommun och Roslagsvatten måste tas fram för att klargöra parternas roller samt säkerställa projektets ekonomi och genomförandetid (Roslagsvatten)

Förvaltningens kommentar: Dialog med inblandade parter är inledd och ska resultera i ett sådant avtal.

Planhandlingar

- Tror det behövs fastighetsindelningsbestämmelser för genomförandet (Lantmäteriet)
- Saknas bestämmelser om: minsta tomtstorlek på vissa tomter, minsta avstånd till fastighetsgräns, förgårdsmark mot gata (Lantmäteriet)
- Knivsta ga:1 ska redovisas på plankartan (Lantmäteriet)
- Mark för busshållplats borde vara allmän plats (Lantmäteriet)
- Utökade lovplikten bör preciseras i planbestämmelsen (Lantmäteriet)
- Rutnät med koordinatuppgifter saknas (Lantmäteriet)

Förvaltningens kommentar: Granskningsförslaget reglerar fastighetsstorlek och exploateringsgrad. Övriga bestämmelser anses inte nödvändiga för detta område, då frågor om t.ex. avstånd till fastighetsgräns prövas vid bygglov. Lägen för befintlig gemensamhetsanläggning och servitut kommer att redovisas i antagandehandlingarna.

- Ta bort värderosen ur planbeskrivningen (Knivsta 21:1)

Förvaltningens kommentar: Värderosen är förvaltningens verktyg för att tygiggöra områdets hållbarhet och kommer inte att tas bort.

Övrigt

- Varför hölls inget samrådsmöte? (Särsta 34:11)
- Fick inte info - varför? (Särsta 34:12)

Förvaltningens kommentar: Samrådsmöten är inte ett krav enligt lag. Då det i fastighetsförteckningen saknades några fastigheter så förlängdes samrådstiden så att dessa skulle få tid att yttra sig.

- Ta helhetsgrepp över hela området (Nor 52:2)

Förvaltningens kommentar: Det togs ett helhetsgrepp när det gjordes ett detaljplaneprogram för hela Nor-området. Detta område har delats upp i fyra detaljplaner för att underlätta genomförandet.

- Förutsätter att de inte drabbas av andra kostnader än VA-anslutning (Knivsta 25:1)

Förvaltningens kommentar: Förvaltningen kan inte identifiera några övriga kostnader, dock så kan en framtida avstyckning av fastigheten behöva gå med i den blivande vägsamfälligheten.

- Delar av planområdet omfattar en yta där föroreningar kan förekomma, riskklass 3, bör nämnas i planen (Länsstyrelsen)

Bygg- och miljökontoret

Förvaltningens kommentar: Den nämnda ytan ligger utanför planområdet.

- Av stor vikt att plangränsen justeras så att vägområdet längs Ledingevägen inte omfattas av kvartersmarken; önskvärt att prickmarken utökas till 12 meter (Trafikverket)

Förvaltningens kommentar: Prickmarken är utökad till 12 meter längs Ledingevägen. Planområdet omfattar inte Ledingevägen.

Övrigt – inte planfrågor

- Föreslår att vägar som ansluter till Forsbyvägen från Knivsta kyrka och till centrum ska lämna företräde och skyltas till Centralvägens förlängning kan genomföras (Knivsta 25:1)
- Vill lösa in mark i anslutning till Knivsta 22:2 och ta ansvar för dagvatten (Knivsta 22:2)
- Vill köpa markbiten av Särsta 19:1 som ligger utanför plangränsen (Särsta 24:6)

Förvaltningens kommentar: Dessa frågor berör inte planarbetet.

KOMMUNFÖRVALTNINGENS STÄLLNINGSTAGANDE

Ej tillgodosedda sakägare

Efter att planen kompletteras/ändras utifrån det som redovisas i samrådsredogörelsen är bedömningen att sakägare som inkommit med synpunkter under samrådet får dessa tillgodosedda. Två sakägare (Knivsta 27:1 och 6:1) har efterfrågat kommunalt huvudmannaskap för gata, vilket inte tillgodoses.

Kommunförvaltningen

Björn Sjölund
Stadsarkitekt

Maria Habazin
Planarkitekt

Bygg- och miljökontoret