

Antagandehandling

# Ändring av detaljplan för Östra Brännkärr

*Standardförfarande*

Knivsta kommun, Uppsala län



---

**Samhällsbyggnadskontoret**

## Handlingar

Till detta ändringsförslag för fastigheten Vrå 1:392 i Alsike hör:

- Planbeskrivning och genomförandebeskrivning (denna handling)
- Plankarta med planbestämmelser

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning

## Övriga handlingar

Markteknisk undersökningsrapport, dat. 2016-05-20, upprättad av Bjerking AB

## Läsanvisningar

Denna granskningshandling, plankarta och planbeskrivning, är en ändring av, och ska läsas tillsammans med plankartan, planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen för detaljplanen *Östra Brännkärr* (aktbeteckning 0380-P8002/2), laga kraftvunnen 2002-01-10. Under rubriken "Plandata" redogörs för vilka planbestämmelser som tillkommer respektive utgå för aktuellt område.



Bild på gällande detaljplan, *Östra Brännkärr*. Till höger en inzoomning där den del av detaljplanen som berörs av ändringen är markerad med röd streckad linje.

Plankartan 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, avtalsskrivning och för fördelning av kostnader mellan berörda parter m.m. efter planens antagande.

---

## Samhällsbyggnadskontoret

## Syfte

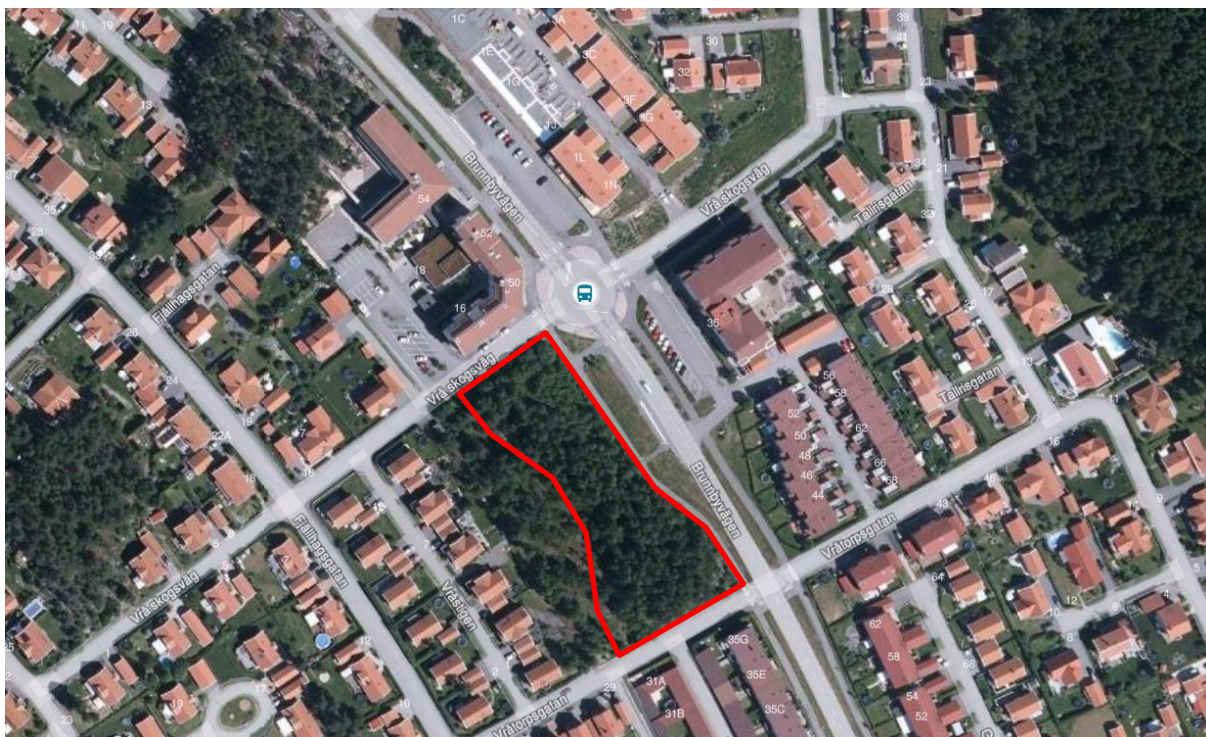
Syftet med ändringen är att möjliggöra vård- och förskoleverksamhet på fastigheten Vrå 1:392. I gällande detaljplan medges bostäder och centrumverksamhet. För att anpassa fastigheten till nya ändamål måste gatumarken breddas något så att angöring och kantstensparkering blir möjligt att anordna. Det innebär att viss kvartersmark i och med ändringen övergår till allmän plats (GATA). Underliggande detaljplans huvudsyfte ändras inte.

## Behovsbedömning

Ändring av detaljplan för Östra Brännkärr har inte bedömts kunna innebära betydande miljöpåverkan enligt Miljöbalken 6 kap 11 §. Miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

## Bakgrund

En ansökan om planbesked för en ändring av gällande detaljplan, *Östra Brännkärr*, har inkommit till kommunen. Ändringen gäller fastigheten Vrå 1:392, markerad med röd linje på ortofotot nedan. Nuvarande planbestämmelse för fastigheten tillåter bostäder samt centrumverksamhet. Byggnader får uppföras i två till fyra våningar. Därtill finns en rad utformningsbestämmelser för fastigheten. Fastighetsägaren vill möjliggöra förskole- och vårdverksamhet på platsen och har därför ansökt om ändring av detaljplanen.



*Bild över fastigheten, ungefärlig fastighetsgräns markerat med röd kantlinje.*

## Översiktsplan

För området gäller "Fördjupad översiktsplan för Knivsta och Alsike 2012". Den 13 december 2017 antog kommunfullmäktige en ny kommuntäckande översiktsplan som ännu inte vunnit laga kraft. Planförslaget är förenligt med både gällande och den nyligen antagna översiktsplanen.

---

### Samhällsbyggnadskontoret

### **Gällande detaljplan**

Gällande detaljplan för området är *Östra Brännkärr* (aktbeteckning 0380-P8002/2), laga kraftvunnen 2002-01-10, som reglerar den östra delen av stadsdelen Brännkärr i Alsike. Planområdets sammanlagda areal är cirka 30 hektar. Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut.

### **Markägoförhållanden**

Fastigheten Vrå 1:392 ägs av Genova Property Group och är 6 049 kvm stor.

### **Trafikstrategi**

Kommunens strategi 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.

### **Miljöprogram**

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

### **Grönstrukturplanen**

Grönstrukturplanen har som syfte att vara en plattform för Knivsta kommuns arbete med grönstrukturfrågor. Den ska bl.a. tydliggöra vilka åtgärder som behöver genomföras för att skydda, stärka och tillgängliggöra grönstruktur.

### **Policy för full delaktighet**

Utgångspunkten i policyn för personer med funktionsnedsättning är principen om mänskliga rättigheter. Den 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.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Kommunstyrelsens planutskott fattade den 22 maj 2017 beslut om att ge positivt planbesked för ändring av detaljplan för fastigheten Vrå 1:392.

### **Mark och vegetation**

Fastigheten som berörs av ändringen ligger i kvarteret Flatstenen i Alsike. Den avgränsas av Vrå skogsväg i norr, Brunnbyvägen i öst, Vrårörpsgatan i söder och ett naturområde i väster. Terrängen består av ett lågparti i norra delen och övergår till högre delar med berg i dagen längre väster- och söderut. Fastigheten är inte bebyggd.

---

### **Samhällsbyggnadskontoret**

## Markteknisk undersökning

En markteknisk undersökningsrapport har tagits fram för att utreda undergrundens beskaffenhet som underlag för projektering av två nya hus inom fastigheten. Resultatet av utförda undersökningar framgår av "Markteknisk undersökningsrapport", daterat 2016-05-20, upprättad av Bjerking AB.

## Kulturhistoriska värden, fornlämningar

Fastigheten berörs inte av några kända kulturhistoriska värden eller fornlämningar.

## FÖRSLAG PÅ DISPONERING INOM FASTIGHETEN

### Kvarter och bebyggelse

Förslaget redovisar två nya byggnader, huskropp "A" och huskropp "B" enligt situationsplanen nedan. Huskropp "A", som angränsar till korsningen Brunnbyvägen/Vrå Skogsväg, planeras för förskola och äldreboende. Huskropp "B", som angränsas till korsningen Brunnbyvägen/Vråtorpsgatan, planeras för bostäder. Strax öster om fastigheten, utanför planområdet, anordnas en angöringsplats och resterande ytor bevaras som grönyta som ska ha karaktär av vårdad naturpark. Mot väster ramar husen in en gestaltad gårds- och lek miljö som kompletterar det kuperade och gröna naturområdet. I och med platsens naturliga höjdskillnader övergår byggnaderna längs med lokalgatorna mot naturområdet i tre våningar.



*Situationsplan över fastigheten när den är fullt utbyggd.*

Den nya bebyggelsen kommer att samspela med den befintliga bebyggelsen, då den ansluter till den 4-våningsskala som finns representerad på båda sidor om det breda gaturummet. Enligt förslaget planeras utbyggnaden av fastigheten att ske i två etapper. Den första etappen rymmer äldreboende och förskola i samma byggnad, hus "A". I samband med det anläggs en

---

### Samhällsbyggnadskontoret

markparkering med 22 parkeringsplatser. I den andra etappen planeras ett flerbostadshus med ca 50 lägenheter och garage för 45 bilar, samtidigt som de 22 markparkeringarna tas bort. Nedan illustreras etapputbyggnaden.

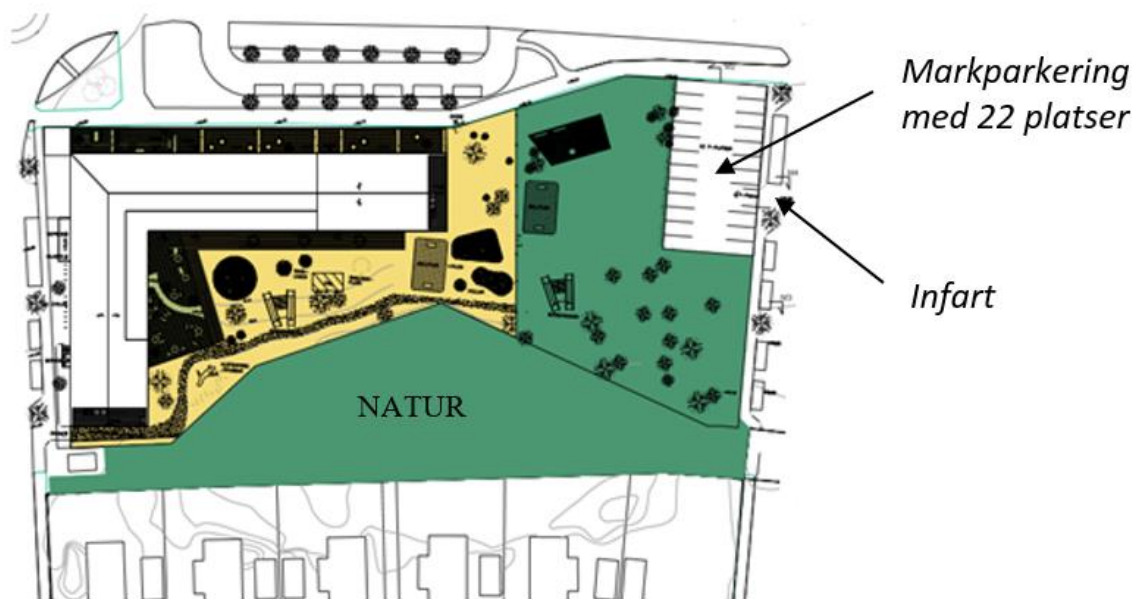


Illustration över etapp 1

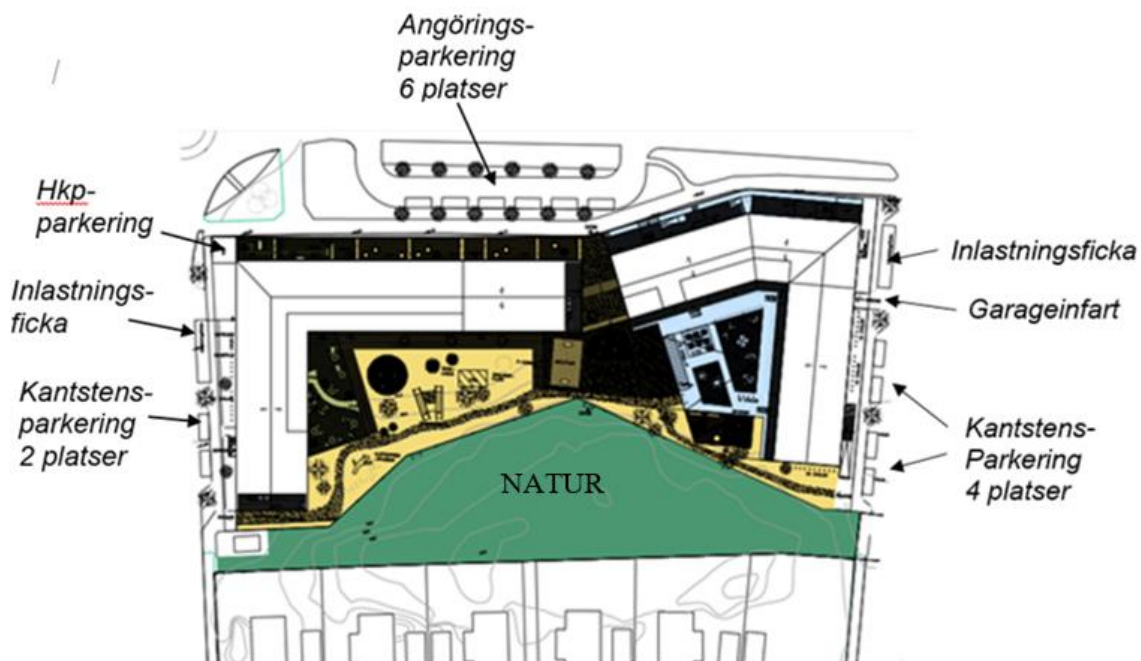


Illustration över etapp 2

### Samhällsbyggnadskontoret

### **Angöring och parkering**

Enligt förslaget redovisas ett parkeringsgarage som kommer att vara tillgängligt för boende och för personal till förskola och vårdboende. Några platser är tänkta för bilpool vilket minskar behovet av boendeparkering. Hur många parkeringar som kommer att avsättas för personalparkering styrs av antalet avdelningar som tillkommer vid utbyggnaden av förskole- och vårdverksamheten, och beaktas i kommande bygg- och byggsamrådsskede.

Angöring för hämtning/lämning på förskola sker i första hand genom en särskild angöringsplats med plats för 6 bilar som anläggs utmed Brunnbyvägen. Angöringsplatsen anläggs utanför planområdet på redan planlagd gatumark.

På var sida om kvarteret anordnas kantstensparkering för besökande samt angöringsplats för varutransporter. På Vrå skogsväg anordnas två vanliga bilplatser, en parkeringsplats för rörelsehindrad samt en angöringsplats för varutransporter. På Vråtorpsgatan anordnas fyra vanliga bilplatser och en angöringsplats för varutransporter. Förskolan och vårdboendet kommer att ha ett gemensamt kök vilket minskar antalet varutransporter.

Utformning av parkeringar ska ske på ett tilltalande sätt med möjlighet för trädplantering.

### **Utomhusmiljö**

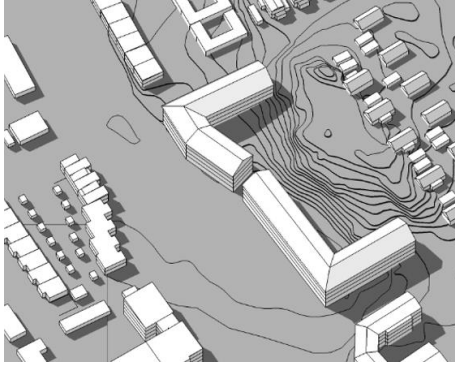
Enligt förslaget är äldreboendets utomhusmiljö beräknad till ca 300 kvm inom fastigheten och utomhusmiljön för bostadshuset beräknad till ca 400 kvm inom fastigheten.

Den nya förskolan kan komma att rymma ca 50-75 barn (fyra avdelningar). En förskolgård på 1 950 kvadratmeter innebär en utomhusyta på mellan 26-39 kvadratmeter per barn.

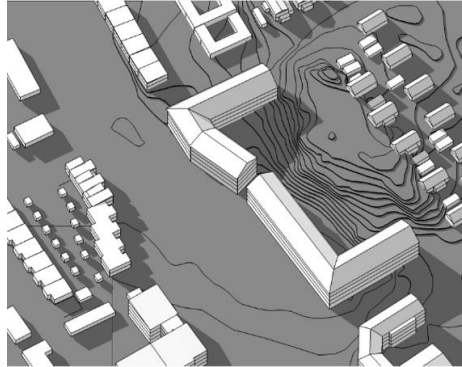
Utomhusmiljöerna ska vara vårdade och tillgänglighetsanpassade samt kunna erbjuda både skugga och sol.

### **Solstudier**

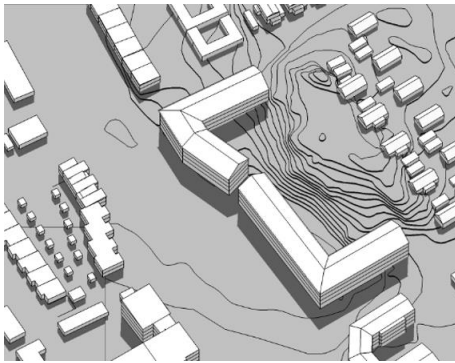
Ändringen av detaljplanen innebär inte andra volymer än vad som tillåts inom gällande detaljplan och skuggningseffekterna skulle därför bli desamma som om fastigheten bebyggs i enlighet med gällande plan. Planområdet är idag också bevuxet med höga träd som ger skugga. Solstudierna visar att skuggan främst kommer att falla på de omgivande gatorna, mestadels på Brunnbyvägen. De närliggande husen på grannfastigheterna kommer endast i en liten grad påverkas av skuggningen av de nybyggda husen inom fastigheten. Sommarkvällar är det främst en närliggande bostadsfastighet som påverkas av skuggning.



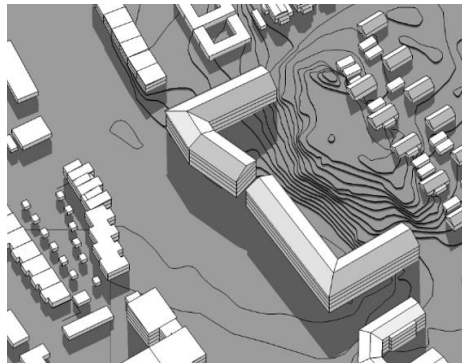
*1 juni  
kl. 9.00*



*21 mars  
kl. 9.00*



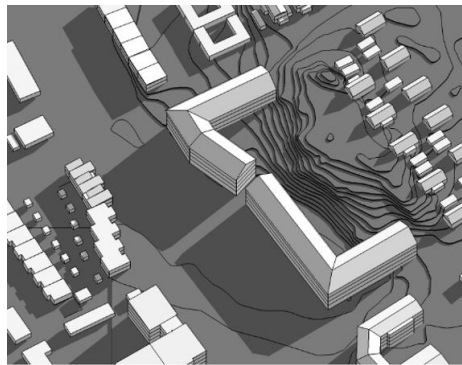
*1 juni  
kl. 12.00*



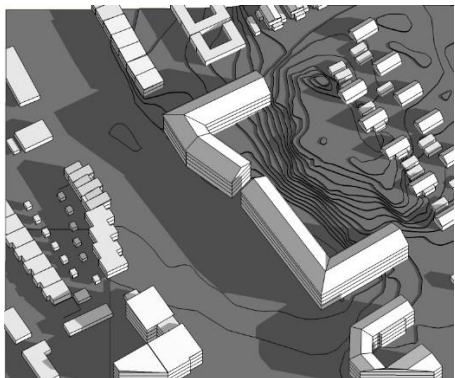
*21 mars  
kl. 12.00*



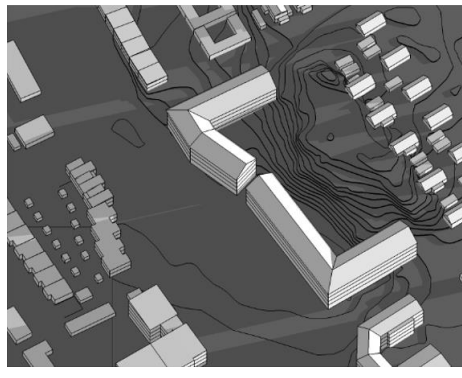
*1 juni  
kl. 17.00*



*21 mars  
kl. 15.00*



*1 juni  
kl. 18.00*



*21 mars  
kl. 17.00*

*Solstudier*

---

### 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](mailto:knivsta@knivsta.se)  
[www.knivsta.se](http://www.knivsta.se) • Org. nr. 212 000-3013



## Plandata och bestämmelser

Ändring av detaljplanen avser fastigheten Vrå 1:392.

I den gällande planen för Östra Brännkärr (aktbeteckning 0380-P8002/2), laga kraftvunnen 2002-01-10 gäller, inom fastigheten Vrå 1:392, följande markanvändning: "BC - Bostäder, centrum" samt en rad egenskapsbestämmelser. I planförslaget, i delen som är fortsatt kvartersmark, behålls markanvändningen "BC" samtidigt som det tillkommer två nya typer av markanvändning: "D - vård" och "S<sub>1</sub> - förskola".

Inom den del av planen som fortsatt är kvartersmark utgår tre egenskapsbestämmelser; dessa är:

- *e<sub>2</sub> - 70 kvm av kvarters yta skall av sättas för ett gemensamt behov av lekplats*
- *p - Huvudbyggnader, friliggande eller sammanbyggda skall placeras utmed förgårdsmark. Veranda, burspråk och dylikt får placeras på förgårdsmark i övrigt skall byggnad hålla ett avstånd av minst 4,5m från tomtgräns. Garage och förrådsbyggnad får placeras 1 m från tomtgräns eller sammanbyggas i gemensam gräns mot granntomt. Angöringssidan på garage skall placeras minst 6m från tomtgräns mot gata.*
- *g - Inom enskilda kvarter kan det bli aktuellt med gemensamhetsanläggningar, samfälligheter, för tillfartsvägar, ledningar och eventuellt samordnad sophantering.*

En egenskapsbestämmelse tillkommer i den del av planen som är fortsatt kvartersmark; *p - Huvudbyggnader, friliggande eller sammanbyggda skall placeras utmed förgårdsmark. Veranda, burspråk och dylikt får placeras på förgårdsmark. Garage och förrådsbyggnad får placeras 1m från tomtgräns eller sammanbyggas i gemensam gräns mot granntomt.*

Yta på cirka 93 kvm kvartersmark i norra delen av fastigheten och yta på cirka 107 kvm kvartersmark i södra delen av fastigheten övergår till allmän platsmark och får markanvändning "GATA". Det innebär att alla gällande bestämmelser utgår i dessa delar av planområdet och istället regleras marken som gata.

## Ställningstagande

Genom att ändra gällande detaljplan för fastigheten Vrå 1:392 så att även vård- och förskoleverksamhet tillåts på platsen kan kommunen möta kommande behov av service när Alsike byggs ut och förtätas.

I grönstrukturplanen, antagen 2016-11-07, är fastigheten utpekad som *närnaturområde*, bland annat används området av förskolorna i Alsike i deras pedagogiska verksamhet. Ändringen innebär inga större husvolymmer än som redan tillåts i gällande detaljplan och inga intrång i den mark som regleras som natur.

## Barnperspektivet

Utöver Boverkets rekommendation på 40 kvm friyta/barn kan andra kompensatoriska åtgärder vägas in för att säkra tillgången av en god utemiljö. Däribland beaktas närheten till närliggande grönytor. Sådär ser avståndet ut till olika typer av grön- och aktivitetsområden från planerad förskolegård:

- Bostadsnära natur – 0 m

---

## Samhällsbyggnadskontoret

- Natur/skogsområde – 200 m
- Multifunktionell grönyta/fotbollsplan – 450 m
- Rekreatiomsområde/friluftsområde – 900 m

Förskolegården kommer att anläggas precis intill det området som regleras som natur på plankartan. Genom att placera grindar mot naturmarken vidgas de ytor som barnen kan nyttja för utevistelse. Den närliggande naturmarken är en populär vistelseyta för barn bosatta i Alsike. Att förgrena den ytan med en förskolegård bidrar dels till en ökad variation i barnens utemiljö, men också till en ökad trygghet då de intilliggande byggnaderna har en utblick över området.



*Ortofoto över Alsikes grönområden. Röd markering visar på byggnadernas ungefärliga placering*

### **Genomförandebeskrivning**

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

---

### **Samhällsbyggnadskontoret**

ska fungera som en vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande i frågor som rör fastighetsbildning, vatten- och avloppsanläggningar, gator m.m. regleras genom respektive speciallag.

### **Planförfarande**

Planprocessen sker enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) med standardförfarande.

### **Tidplan**

Exploateringsavtal mellan kommunen och byggherre – innan antagande av detaljplanen

Antagande – April 2018

Laga kraft – Andra kvartalet 2018

Fastighetsbildning – hösten 2018

Genomförande allmän plats – 4:e kvartalet 2018 / 1:a kvartalet 2019

Uppförande av bebyggelse inom kvartersmark – 2018 / 2019

### **Huvudmannaskap, arbetsfördelning**

Knivsta kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för att gator, parker och andra kommunala anläggningar byggs ut samt ansvarar för drift och underhåll av dessa.

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 detaljplan
- Bygg- och miljökontoret ansvarar för myndighetsutövning vid bygglov och miljötillsyn.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.
- Mark och exploatering ansvarar för träffande av erforderliga avtal och överenskommelser.
- Samhällsbyggnadskontoret ansvarar för anläggande av allmän platsmark.
- Roslagsvatten ansvarar för utbyggnaden av vatten- och avloppsledningar i anslutande gatumark.
- Samhällsbyggnadskontoret ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark.

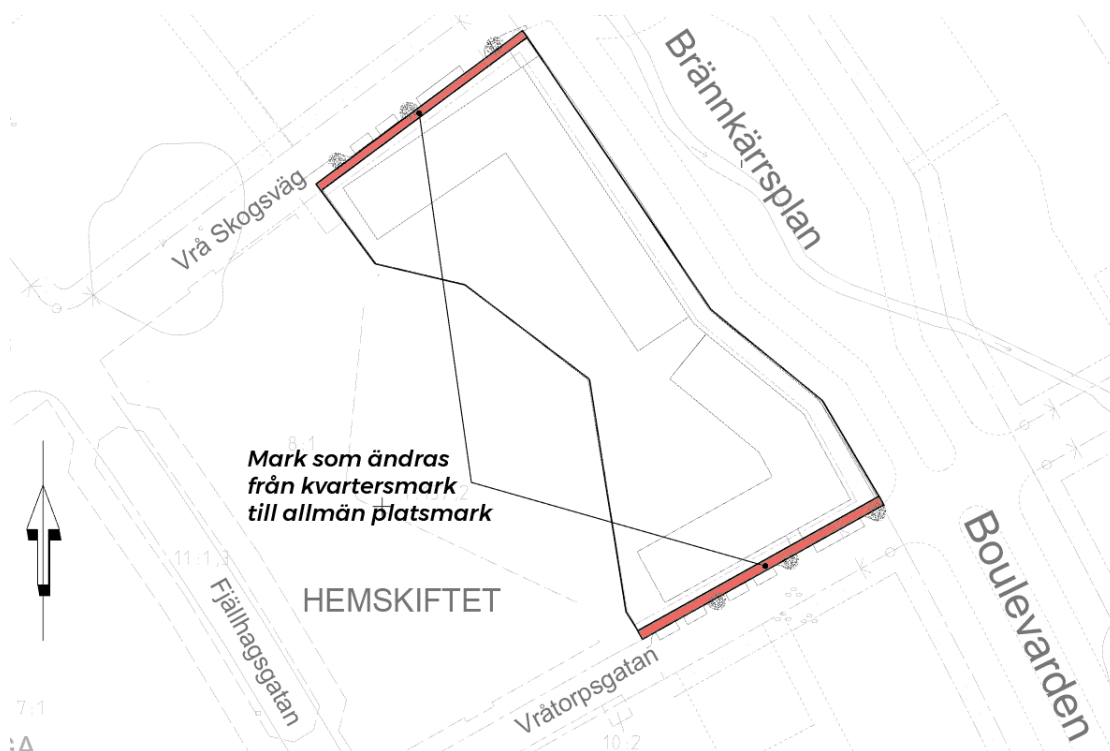
---

### **Samhällsbyggnadskontoret**

- Byggherren ansvarar för uppförande, drift och skötsel av nybyggnation inom kvartersmark.

### Fastighetsrättsliga frågor

Ändringen av detaljplanen innebär att cirka 200 kvadratmeter kvartersmark övergår till allmän platsmark. Planens genomförande förutsätter fastighetsreglering vilket ska initieras och bekostas av exploatören/byggherren. Den del av fastigheten Vrå 1:392 som är planlagd som allmän platsmark överförs till fastigheten Vrå 1:137.



Figuren illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella. De, de röda områdena kommer att ändras från kvartersmark till allmän platsmark.

### Teknik

#### Vatten och avlopp

Roslagsvatten upprättar förbindelsepunkt för allmänna va-ledningar i fastighetsgräns. Exploatören/byggherren ansvarar för byggnation av fastighetens va-installation.

#### Ledningar

Eventuell el-, kommunikations- och fjärrvärmeanslutning ska klarläggas i samråd med respektive ledningsinnehavare. Även ändring/flytt av ledningar ska samrådas med ledningsinnehavare.

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

---

### Samhällsbyggnadskontoret

#### *Dagvatten*

Dagvatten ska fördröjas och renas innan det avleds från fastighet.

#### *Utredningar inför bygglovsprövning*

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

#### *Markföreningar*

Om markföreningar påträffas ska dessa rapporteras till tillsynsmyndighet.

### **Ekonomi**

Detaljplanen har bekostats via plankostnadsavtal. Det innebär att ingen planavgift tas ut i samband med bygglov för den byggrätt som planen medger. Exploatören bekostar nya gator samt natur- och parkområden inom planområdet. Markägaren genomför och bekostar aktuella byggnadsåtgärder inom planområdet.

### **Avtal**

#### *Plankostnadsavtal*

Detaljplanen bekostas via plankostnadsavtal som undertecknats mellan kommunen och Genova Bostad Projektutveckling AB. Det innebär att ingen planavgift tas ut i samband med bygglov för den byggrätt som planen medger.

#### *Exploateringsavtal*

Ett exploateringsavtal godkänt av kommunstyrelsen den 19 mars 2018 ska reglera byggande av gator och övrig allmän plats samt övriga gemensamma anläggningar, kostnadsfördelning, tidplan, betalningsplan och överlåtelse av mark m.m.

### **Administrativa frågor**

#### *Genomförandetid*

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

#### *Huvudmannaskap*

Allmän platsmark (GATA) inom planområdet ska ges kommunalt huvudmannaskap.

## **KOMMUNFÖRVALTNINGEN**

Samhällsbyggnadskontoret

Planchef  
Moa Odin

Planarkitekt  
Sara Andersson

---

### **Samhällsbyggnadskontoret**