

Handläggare
André van der Kaay

Datum
2014-09-30
Rev. 2014-11-07

Diarienummer
PLA 2011-020010

Antagandehandling

Tillägg till **PLANBESKRIVNING**

Ändring genom tillägg till Detaljplan för Knivstahemmet Knivsta kommun

Enkelt planförfarande

Läge Området inom vilket planändringen föreslås ingår i detaljplanen för Knivstahemmet, antagen 2000-12-20 (laga kraft 2001-01-12).



Gällande planområde för Knivstahemmet beläget i södra delen av Knivsta tätort mellan Ostkustbanan och Forsbyvägen med avgränsning norrut av Vårsångsvägen.

Handlingar Planförslaget omfattar:
Plankarta med bestämmelser antagen 2000-12-20
Tillägg till plankarta och planbestämmelser
Tillägg till planbeskrivning
Fastighetsförteckning

Bygg- och miljökontoret

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

Syfte	<p>Syftet med planändringen är att möjliggöra högre exploateringsgrad genom att höja planens tillåtna byggnadshöjd som en anpassning till eventuellt ytterligare behov av bostads-, skol-, vård- och kontorslokaler.</p> <p>Underliggande plans huvudsyfte ändras inte. Den ursprungliga planhandlingen består och ska läsas tillsammans med denna ändring.</p>
Bakgrund till ändringen	<p>Exploatören har en efterfrågan av fler verksamhetslokaler och gör bedömningen att en utbyggnad av Segerstaskolan på fastigheten Särsta 3:398 är möjlig för att kunna tillmötesgå framtida lokalbehov. Den låga exploateringsgraden i gällande plan anses kunna höjas, som en anpassning till gällande och framtida behov, genom att skapa möjlighet att bygga i två våningar.</p>
Markägo-förhållanden	<p>Berörd fastighet, Särsta 3:398 ägs av Reflex Vårdfastigheter AB och har en areal på ca 43 130 m². Övriga ingående fastigheter i gällande detaljplan för Knivstahemmet är Särsta 38:1 (ägare HSB Produktion AB) och Särsta 3:1 (ägare Knivsta kommun).</p>

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan	<p>I gällande översiktsplan från 2006 ligger aktuellt planområde inom område för ny bebyggelse, främst bostäder.</p>
Fördjupad översiktsplan	<p>Fördjupad översiktsplan ”FÖP för Knivsta och Alsike tätorter” antagen av kommunfullmäktige (KF 2012-09-13) anger läge för skola.</p>
Kulturmiljöprogram Knivsta tätort	<p>Knivstahemmet finns omnämnt som en märkesbyggnad i kulturmiljöprogrammet. Den ursprungliga byggnaden, Knivsta epidemisjukstuga, uppfördes redan 1923 som ett vackert tvåvåningshus i gul putsad fasad. Under 1960-talet utökades anläggningen med ett vårdhem i form av ett stort envåningskomplex och verksamheten fick namnet Knivstahemmet. I början på 2000-talet ändrades planen för området för att möjliggöra en ny användning av byggnaderna (vård, skola, kontor och bostad).</p>
Policy för full delaktighet	<p>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.</p>

Bygg- och miljökontoret

Bebyggelse

Bostäder och verksamheter

Intilliggande bostadsområde norrut, mot Knivsta centrum, består av radhus och villor. Söderut ligger ett öppet landskap innan ett nybyggt villaområde tar vid.

Bebyggelsen inom gällande plan, ligger i sin helhet på fastigheten Särsta 3:398, Knivstahemmets tomt. Den äldsta byggnaden, fd Knivsta epidemisjukhus, är idag bostäder. Det stora envåningskomplexet inrymmer rehabiliteringslägenheter, bostäder, kontor och Segerstaskolan.



Fd Knivsta epidemisjukhus, idag bostäder



Del av envåningskomplexet

Knivsta kommun har ett växande elevantal, vilket innebär en efterfrågan på flera undervisningslokaler. De nuvarande envåningsbyggnaderna utgör en bra kapacitet för att kunna tillgodose det behovet, genom att envåningskomplexet kan höjas till två våningar. Planändringen möjliggör en byggnadsarea på 6500 m² genom att tillåta en högsta byggnadshöjd på 9 meter i planen.

Komplementbyggnader får dock endast uppföras i en våning.

Bygg- och miljökontoret

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

Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till kommunens vatten- och avloppsnät.

Fastigheten är ansluten till befintligt elnät.

Fastigheten är ansluten till befintligt telenät.

Ett område för tekniska anläggningar, ett s.k. E-område införs inom planområdet för att säkra elbehovet för framtida verksamheter.

Tillgänglighet

Ny byggnad för allmänt tillträde ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig för personer med funktionsnedsättningar och deras livsvillkor. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglov- och byggsamrådsskedet.

Följande ska vara tillgängligt för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga:

- alla offentliga byggnader och platser
- alla servicelokaler
- alla nya arbetsplatser
- alla bostäder, undantag medges dock för övervåning i tvåvåningshus

Gator och trafik

Gatunät, trafik och parkering

Forsbyvägen, med separat gång- och cykelväg på den östra sidan, är ett av huvudstråken in till Knivsta centrum. En busshållplats anpassad för skolskjuttrafiken finns sedan sommaren 2012 anlagd på samma sida som fastigheten Särsta 3:398. Angränsande smalare lokalgator har mer funktion som angöringsgator till bostadsområdena.



Korsningen Forsbyvägen-Margaretavägen

Den framtida utbyggnaden enligt planförslaget medför eventuellt behov av att ändra marknivån mot Forsbyvägen, samt en röjning av buskar och

Bygg- och miljökontoret

träd, för att skapa en trafiksäker in-/utfart med god sikt.

Fastighetsägaren till Särsta 38:1, direkt öster om planområdet, har tidigare visat intresse för en framtida exploatering där. För att inte bygga bort möjligheten att både Särsta 38:1 och 3:398 kan få ut-/infart mot en förlängning av Margaretavägen, läggs planbestämmelsen förbjudet att bebygga marken (prickmark) i den östra delen på fastigheten Särsta 3:398. Skulle det realiseras kan antalet in-/utfarter hållas nere mot Forsbyleden vilken har funktionen av att vara en genomfartsled.



Illustrationsförslag på framtida vägutformning

Befintlig parkering för 25-30 bilar för boende och övrig verksamhet ligger inom fastigheten Särsta 3:398. Antalet parkeringsplatser anses täcka behovet även efter planändringen.

**Gång- och cykel-
trafik**

Forsbyvägens utbyggda gång- och cykelväg ger möjlighet till alternativt färdssätt till området och Segerstaskolan, med sitt relativt centrala läge inom Knivsta tätort.

Bygg- och miljökontoret

MILJÖKONSEKVENSER

Ändring genom tillägg till Detaljplan för Knivstahemmet påverkar inte markanvändningen i området och bedöms därför inte medföra en sådan miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § Miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats enligt kraven i plan och bygglagen (PBL) 4 kap. 34 §.

Planområdets byggrätt utökas för att möjliggöra byggnation i två våningar. Detaljplanen får samtidigt en begränsande bestämmelse som innebär max 6500 m² byggnadsarea och en högsta byggnadshöjd av 9 meter.

Detaljplaneändringen bedöms inte medföra något negativt för området. Byggnader i två våningar finns redan idag både inom planområdet och intilliggande kvarter.

BEHOVSBEDÖMNING

Avsikten med behovsbedömning	När kommunen upprättar en ny detaljplan ska en behovsbedömning av planen göras. Avsikten med miljöbedömningen är att kunna förutse och eventuellt förebygga betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en plan kräver miljöbedömning görs först en samlad behovsbedömning. Den samlade behovsbedömningen ska klargöra om miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver upprättas. Om planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan krävs ingen MKB.
Samlad behovsbedömning	Nedanstående bedömning av Detaljplan för Knivstahemmet har gjorts utifrån kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4. Ett genomförande av detaljplanen: <ul style="list-style-type: none"> -står i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner. -står i överensstämmelse med nuvarande markanvändning. -påverkar inte landskaps/stadsbild. -påverkar inga skyddade kulturvärden eller naturvärden internationellt, nationellt eller lokalt. -påverkar inte rekreation/friluftsliv. -påverkar inga känsliga mark- och vattenområden. -har ingen negativ påverkan på områden av betydelse för hushållning med natur- och samhällsresurser nationellt eller lokalt. -leder inte till några ökade störningar för omgivningen eller risker för människors hälsa och säkerhet. -motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.
Kommunförvaltningens ställningstagande	Med utgångspunkt från ovanstående gör förvaltningen den bedömningen att ett genomförande av detaljplanen endast innebär mindre ändring genom tillägg av gällande detaljplan och att den inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Bygg- och miljökontoret

GENOMFÖRANDE

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 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.

Organisation

Planförslaget är handlagt med enkelt planförfarande. Målsättningen är att planen ska antas av Bygg- och miljönämnden våren 2015.

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

**Huvudmannas-
skap, arbetsfördel-
ning** Fastighetsägaren ansvarar för alla byggnadsåtgärder och därmed sammanhängande utredningar, undersökningar som krävs för planens genomförande inom fastigheten Särsta 3:398.

Knivsta kommun ansvarar för ombyggnad av allmän platsmark.

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

Ett befintligt 4 meter brett u-område för allmänna underjordiska ledningar, som går över fastigheten Särsta 3:398, behålls.

Ett ledningsrättsområde (Lr) finns på fastigheten Särsta 3:398 till förmån för Roslagsvatten AB. Markarbeten eller ändrad markanvändning som kan påverka ledningen inom ledningsrättsområdet får ej ske utan nyttjanderättshavarens medgivande.

Därutöver finns huvudmän för el-, kommunikations- och fjärrvärmeledningar i området.

Avtal Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och ägaren till Särsta 3:398.

Bygg- och miljökontoret

Avtalet reglerar utbyggnad av allmänna anläggningar, ansvarsfördelning, markfrågor, kvalitet i bebyggelse, avgifter och kostnader för anläggningar inom och i direkt anslutning till området.

Plankostnadsavtal har tecknats mellan Knivsta kommun och ägaren till Särsta 3:398, Riflex Vårdfastigheter AB.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning Befintlig fastighet Särsta 3:398 ägs av Riflex Vårdfastigheter AB.

Ekonomi

Riflex Vårdfastigheter AB svarar för alla kostnader i samband med framtagandet av förslaget till planändring enligt plankostnadsavtal.

Fastighetsägaren Riflex Vårdfastigheter AB svarar för kostnader för de tekniska utredningar som krävs för projektering och byggande inom fastigheten Särsta 3:398 utöver vad som reglerats i exploateringsavtalet och plankostnadsavtalet.

Knivsta kommun svarar för alla kostnader i samband med ombyggnad av allmän platsmark med tillhörande kommunaltekniska anläggningar.

Huvudmän för el-, kommunikations-, och fjärrvärmeledningar svarar var för sig för alla kostnader för utbyggnad av respektive anläggningar.

Teknik

El Vattenfall är huvudman för elnätet i området.

Vatten- och avlopp Roslagsvatten genom Knivstavatten AB är huvudman för befintliga vattenanläggningar.

Administrativa frågor

Genomförandetid Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Bygg- och miljökontoret

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Förslaget har tagits fram av kommunförvaltningen i samarbete med ägaren till fastigheten Särsta 3:398, Riflex Vårdfastigheter AB.

KOMMUNFÖRVALTNINGEN
Bygg och miljökontoret

Björn Sjölund
Stadsarkitekt

André van der Kaay
Fysisk planerare

Bygg- och miljökontoret

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