

Handläggare
Maria Habazin

Datum
2015-03-12
rev 2015-05-21

Diarienummer
BMK 2013-000837

Laga krafthandling

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för kv. Murteplet, Gredelby 7:80,
Knivsta kommun, Uppsala län

Laga kraft 2015-11-02



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

Innehåll

INLEDNING	3
Handlingar	3
Bakgrund och tidigare ställningstaganden	3
Planområde	5
Syfte	5
Behovsbedömning	5
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER.....	7
Bebyggelse, verksamheter och service	7
Natur, mark och vatten	9
Gator och trafik	10
Sociala förhållanden	11
Teknisk försörjning	13
Störningar	14
Hållbarhet	16
GENOMFÖRANDE	17
Organisation	17
Fastighetsrättsliga frågor	17
Ekonomi och avtal	17
Utredningar	18
Teknik	18
Administrativa frågor	19
MEDVERKANDE I PROJEKTET.....	19

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

INLEDNING

Handlingar

Till förslaget hör:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Samrådsredogörelse
- Illustrationsplan

Bakgrund och tidigare ställningstaganden

Tidigare samrådsförslag

Detaljplaneförslaget omfattade vid samrådsskedet även fastigheten Gredelby 7:78. Efter samrådet togs beslut i Samhällsutvecklingsnämnden om att dela upp detaljplanen i två planer, där Gredelby 7:78 tillhör detaljplan för kv. Ringugnen (BMK 2015-000070).

Vision 2025

Knivsta kommuns kommunfullmäktige antog 21 mars 2013 ”Vision 2025”. I den beskrivs Knivsta som en del av tillväxtregionen Stockholm-Uppsala med 20000-25000 invånare. 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.

Översiktsplan

I gällande översiktsplan från 2006 ligger aktuellt planområde inom område för ny bebyggelse, främst bostäder. Detaljplaneförslaget anses stämma överens med Översiktsplanens intentioner, förutom gällande våningshöjden.

Fördjupad översiktsplan

Fördjupad översiktsplan för Knivsta och Alsike tätorter (FÖP) anger att befintlig bebyggelse tillsammans med ny bebyggelse i Sågenområdet kommer att utgöra småstaden Knivsta centrum. Byggnader bör placeras i gatuliv och butiker, kontor, serveringar och service bör finnas i bottenvåningarna. Lokalgatorna ska ha kantstensparkering för allmänt bruk.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan för Sågenområdet, Gredelby 7:51 m.fl. I området finns täta gator, torg, parkytor och gröna gårdar. Kvarteren kan användas för flera olika funktioner: bostäder, handel i bottenvåningarna, kontor och service samt parkeringsytor. Hushöjden kan variera mellan två och tre våningar med undantag för bostadshusen närmast Gredelbyleden, som kan vara upp till fyra våningar, och kvarteret i sydväst, där bebyggelsen delvis kan vara fem våningar.

Bygg- och miljökontoret

Parkeringsnorm för Knivsta kommun

Parkeringsnormen anger ett minimikrav för antalet parkeringsplatser för olika ändamål och ger vägledning vid detaljplaneläggning och bygglov. Normen för centrumzonen säger minst 0,6 parkeringsplatser och 2,5 cykelparkeringar per 100 kvm BTA. Vid införande av en bilpool kan normen sänkas med 30 %. Exploatörens möjligheter till parkeringslösen prövas i en särskild utredning.

Utvecklingsprogram för centrala Knivsta

Programmet utgör beslutsunderlag som ska verka för en attraktiv och levande småstadsmiljö, med bra avvägningar för fungerande trafiklösningar och trevlig miljö för invånarna.

Energistrategi

Energistrategi för Knivsta kommun samt handlingsplan för 2011-2014 (KF 2011-02-17) är ett antaget dokument som ska ligga till grund för den fortsatta bebyggelseutvecklingen i kommunen. Målsättningen är att alla nybyggda hus på kommunalägd mark är energisnåla lågenergihus och att planeringen utgår från en energieffektiv bebyggelsestruktur.

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.

Miljöprogram

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

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.

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

Planområde



Figur 1. Ortofotograf över planområde.

Planområdet ligger på det så kallade Sågenområdet i Knivsta tätort, öster om järnvägen (ostkustbanan) och omfattar fastigheten Gredelby 7:80. Det inkluderar kvarteret Murteplet och avgränsas i söder av Ostmästargatan, i väster av Klyvargatan, i norr av Tegelmästargatan, samt i öster av Faktorns gatan.

Gredelby 7:80 har en total yta av ca 6300 kvm med hela ytan planerad för kvartersmark för bebyggelse. Marken ägs av Knivsta kommun och Wåhlin fastigheter AB har markanvisning.

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en höjd exploatering jämfört med gällande detaljplan i form av flerbostadshus med hög arkitektonisk kvalitet, samt att skapa förutsättningar för en levande stadskärna. Den relativt låga exploateringsgraden i gällande plan anses kunna höjas som en anpassning till Knivstas vision om att vara en växande modern småstad samt en föregångskommun för det hållbara samhället.

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 eller ett planprogram kräver miljöbedömning görs först en samlad behovsbedömning. Den samlade behovsbedömningen ska klargöra om miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver upprättas. Om planen/planprogrammet kan antas medföra betydande miljöpåverkan krävs att en MKB för planen upprättas. Om planen/planprogrammet inte antas medföra betydande miljöpåverkan krävs ingen MKB.

Samlad behovsbedömning

Nedanstående bedömning av Detaljplan för kv. Murteplet, Gredelby 7:80, 7:78 har gjorts utifrån kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4.

Ett genomförande av detaljplanen:

- står i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner
- står i överensstämmelse med nuvarande markanvändning
- påverkar inte landskaps/stadsbild

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

- 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 inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

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

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse, verksamheter och service

Planområdet är en av de sista obebyggda tomterna på det så kallade Sågenområdet, Knivstas nya stadskärna. Bebyggelsestrukturen är till största del styrd av gällande detaljplan, och har en klassisk kvartersstruktur.

I Knivsta tätort finns fullt utbud av kommersiell och offentlig service i form av skolor, förskolor, vård, bibliotek, butiker och två större mataffärer. I anslutning till planområdet kommer ytterligare förstärkning att ske genom nya butiker och verksamheter längs med det nya centrumstråket. Ett nytt torg har anlagts och en liten stadspark håller på att anläggas söder om planområdet.

Bostäder

Inom planområdet finns det ingen befintlig bebyggelse, men det är omringat av ett framväxande centralt bostads- och centrumområde. På Sågenområdet finns det förutom traditionella flerbostadshus även kvarter med mindre ungdomslägenheter, hyresrätter, äldre- och trygghetsboende, samt en nybyggd skola byggd som ett passivhus.

Den planerade bebyggelsen som detaljplanen prövar kommer att komplettera den nuvarande bebyggelsen. Wåhlin fastigheter AB planerar att upprätta ca 150 hyresrätter med en stor gemensam innergård (se figurer 2-5).



Figur 2. Situationsplan, Utopia Arkitekter

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



Figur 3. Vy från hörnet Klyvargatan/Ostmästargatan, Utopia Arkitekter



Figur 4. Vy från hörnet Tegelmästargatan/Klyvargatan, Utopia Arkitekter



Figur 5. Flygvy från nordväst, Utopia Arkitekter

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

Kvarterets storlek gör det nödvändigt att bryta upp byggnadernas volymer för att skapa variation. Byggnadernas former kompletteras med en enhetlig fasad i tegel för att skapa en industrikänsla vilken anspelar på platsens historia som sågverk och tegelbruk. I dess sydvästra hörn skapas en torgbildning, och det är i detta hörn, utmed huvudstråket, som ett flertal lokaler ska lokaliseras. Byggnaden i det nordvästra hörnet ska utformas med en förhöjd bottenvåning, så att möjligheten att vid framtida behov lokalisera verksamheter i bottenplan finns.

Konsekvenser

Planförslaget innebär en höjd exploatering jämfört med gällande plan, vilket bidrar till en mer stadsmässig utformning. Då planförslaget skulle kunna innebära ca 150 nya bostäder, bidrar det till underlag för att skapa ett levande centrum i Knivsta. Stadsbilden påverkas av den höjda exploateringen, men avspeglar kommunens vision om att växa till en modern småstad. I kommunens översiktsplan beskrivs att centrumbebyggelsen inte ska överskrida fem våningar, men då översiktsplanen är ca 10 år gammal och i processen att förnyas så anses inte planförslaget strida mot dess intentioner. Baserat på Vision 2025 anses förslaget bidra till den utveckling som kommunen strävar efter; en stadskärna som bidrar till en hållbar utveckling.

Natur, mark och vatten

Mark och vegetation

Planområdet består av ett före detta industriområde (tegelbruk och brädgård) med marknivå varierande mellan 15 meter och 18 meter. Industrimarken har ett lager med morän i botten med överliggande lerlager med ca 2-6 meter mäktighet. Ovan lerlagret finns ett lager med utfyllnad.

Inom planområdet finns ingen större tillgång till grönstruktur, men större partier och stråk av vegetation finns framförallt i anslutning till Knivstaån och ytterligare några mindre mot öster och längst i norr.

Markföroreningar

Då planområdet är utpekade som ett område med risk för markföroreningar, så har en miljöteknisk markundersökning utförts. Denna utredning visar på farliga föroreningshalter och bygglösa kommer inte att medges innan marken är sanerad.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunens nuvarande verksamhetsområde för dagvatten. Nederbörden från området avleds idag via dagvattenledningar till Knivstaån vilken avvattnas via Lövstaån till Garnsviken. Området har idag inte någon dagvattenanslutning, utan avvattnas genom brädning mot Tegelmästargatan och Centralvägen samt avdunstning.

Knivstaån är uppdelad i flera vattenförekomster. Nedströms detaljplaneområdet finns vattenförekomst Knivstaån-Lövstaån. Den delen av Knivstaån har klassats ha måttlig ekologisk status och god kemisk status (exklusive kvicksilver). Den

Bygg- och miljökontoret

ekologiska statusen beror på övergödning och syrefattiga förhållanden, miljögifter samt ett förändrat habitat. Miljökvalitetsnormen för Lövstaån är att den ekologiska statusen ska vara god till 2021 och den kemiska statusen ska bibehållas god. Även nedströms liggande vattenförekomst Mälaren-Garnsviken har problem med övergödning för att uppnå god ekologisk status.

En översiktlig dimensionering av dagvattenanordningar har utförts. De geologiska och geohydrologiska förhållanden, och avsaknaden av lämpliga närliggande yt- eller grundvattenrecipienter innebär dock att en 100 % LOD-lösning (lokalt omhändertagande av dagvatten) inom planområdet inte är möjlig. Dagvattnet inom detaljplaneområdet måste därför utjämnas och fördröjas i magasin. Enligt bedömning kan dagvatten från planområdet förväntas innehålla måttliga till höga föroreningshalter. Ett antal reningsfunktioner föreslås därför ingå i systemet för hantering av dagvatten. Inom planområdet föreslås totalt sju stycken utjämningsmagasin, se PM Dagvatten.

Efter att ha passerat sedimentations-/fördröjningsmagasin kan dagvattenkvaliteten förväntas vara sådan att analysresultat understiger de gränsvärden för dagvatten som satts upp i rapporten "Förslag till riktvärden för dagvattenutsläpp, feb 2009" Regionplane- och trafikkontoret i Stockholm. Det innebär att de miljökvalitetsnormer som finns för vatten inte kommer att påverkas negativt av detaljplaneförslaget.

Trots dessa åtgärder kommer det ändå att finnas tillfällen vid mycket stora regnmängder, exempelvis 50-100årsregn, då dagvattensystemet vid Gredelby 7:80 kommer att brädda. Att bygga ut ett dagvattensystem som skulle klara av att fördröja, rena och avleda dagvatten från dessa stora regn är inte ekonomiskt möjligt, och det görs normalt inte i samhället i övrigt idag. De topografiska förutsättningarna för en sådan utbyggnad finns heller inte. Vid regn med längre återkomsttid än 10 år, måste dagvattnet kunna avrinna på mark, i detta fall Centralvägen och i viss mån Ostmästargatan, sedan vidare till Knivstaån via en anvisad och säkerställd rinnväg.

Konsekvenser

Den planerade utbyggnaden av Gredelby 7:80 kommer att medföra att medelårsavrinningen från området kommer att öka. Med de i dagvattenutredningen föreslagna åtgärder för hantering av dagvatten såsom utjämningsmagasin kommer dock de framtida flödena att minska något i förhållande till dagens situation. Baserat på dagvattenutredningen anses planförslaget inte ha någon negativ påverkan på recipienten samt de miljökvalitetsnormer för vatten som finns.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Det finns goda förutsättningar att röra sig till fots eller med cykel till och från planområdet. En gång- och cykelväg finns längs Centralvägens västra sida och Staffansvägens norra sida. Längs lokalgatorna kommer trottoarer att finnas på båda sidor av gatorna. I angränsande detaljplaneförslag (detaljplan för kv. Ringugnen) avsätts plats för en gång- och cykelväg

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

söder om Gredelbyleden, samt en koppling från Sågenområdet upp mot Gredelbyleden med en eventuell övergång till andra sidan.

Kollektivtrafik

Knivsta järnvägsstation är belägen mellan cirka 200-400 meters gångavstånd sydväst om planområdet. En bussterminal med bussar mot bland annat Alsike och Sigtuna finns i anslutning till tågstationen.

Gatunät och trafik

Planområdet avgränsas i norr av Tegelmästargatan, i väst av Klyvargatan, och i öster och söder av lokalgatorna Ostmästargatan och Faktorns gata. Detaljplaneförslaget innehåller ingen allmän plats i form av gator. Det nord-sydgående centrumstråket som befinner sig utanför planområdet får karaktären av gångfartsgata med låga hastigheter och därmed låg framkomlighet.

I anslutning till planområdet befinner sig Gredelbyleden, en trafikled som förbinder den västra och östra delen av Knivsta. Leden är den enda broförbindelsen över järnvägen i Knivsta tätort, vilket gör den till en oerhört viktig del av Knivstas infrastruktur. Samtidigt finns det ett behov att omvandla den till en mer stadsmässig gata, för att minska dess effekt som barriär. Denna omvandling behandlas i detaljplaneförslaget för kv. Ringugnen.

Parkering

Parkering för fastigheten kommer att lösas enligt kommunens parkeringsnorm. Med hänsyn till det mycket centrala läget och närheten till kollektivtrafik kan det antas att bilinnehavet för de boende kommer att bli mindre både i efterfrågan och i antal mot vad som normalt förväntas. En tätare exploatering på bilplatsernas bekostnad är i detta läge väl motiverat ur ett hållbarhetsperspektiv.

Konsekvenser

Planförslaget har inga direkta konsekvenser på gatunätet då det endast omfattar kvartersmark. En ökad befolkning kan innebära ett ökat trafikflöde i området. Beroende på parkeringslösning så kan detta ha konsekvenser på parkeringssituationen.

Sociala förhållanden

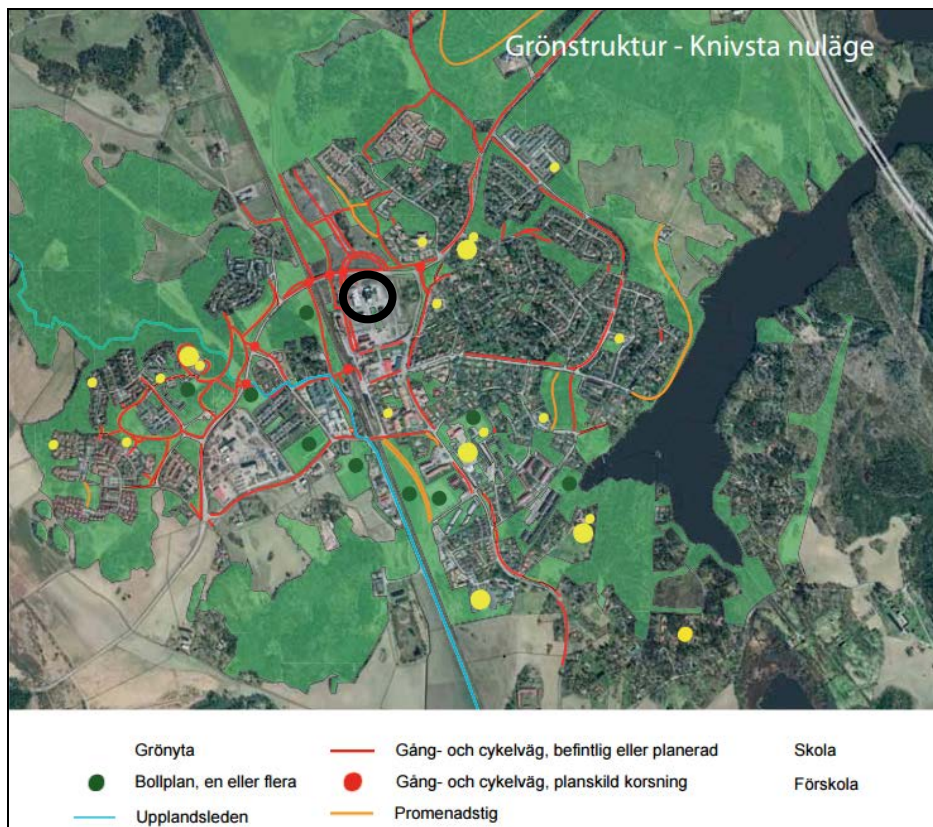
Fritid, sport, rekreation, lek

Planområdet är en del i ett större stadsbyggnadsprojekt för hela Sågenområdet i Knivsta tätort som kommer att befolka en stor del av Knivstas centrala delar. En bebyggelse med bostäder, verksamheter och kontor, sammanbunden med belysta gator och trottoarer med trafik och gående kommer att ge en ökad social trygghet i det offentliga rummet. Det framtida torget i angränsande detaljplaneförslag och den lilla stadsparken söder om planområdet kommer också att fungera som gröna oaser i den blivande stadsmiljön.

I gällande plan för Sågenområdet finns utrymme för aktiviteter som främjar hälsan genom rekreation m.m. som till exempel den angränsande lilla stadsparken och möjligheten att röra

Bygg- och miljökontoret

sig i ett större parkområde längs Knivstaån, som ger utrymme för gångstråk, lek och bollplaner. Den blivande årummet är också en port mot naturmarkerna norrut i Gredelby hagar och Trunsta träsk (se Figur 6). Mellan parken längs ån och befintliga grönstråket utanför Sågenområdet östra gräns mot Hasselbacken och Högåsen skapas en grön länk i form av dels ett naturområde på det befintliga höjdpartiet, dels en park. Här ges utrymme för en allmän lekplats. Ett gångstråk mellan de två bostadskvarteren bidrar också till kopplingen mellan norra Sågenområdet och de befintliga bostadsområdena i öster. Slutsatsen är att rekreativsmöjligheterna för boende i området och hela Knivsta kommer att förbättras på detta sätt. Det framtida torget och den lilla stadsparken kommer också att fungera som gröna inslag i den blivande stadsmiljön.



Figur 6. Grönstruktur i Knivsta tätort. Planområdet inringat i svart.

Trygghet och säkerhet

Det idag obebyggda området kommer att ingå i ett framtida befolkat stadsrum med bostäder, verksamheter och trafikerade gator, vilket skapar en ökad känsla av trygghet. Lokaler i bottenvåningen, samt entréer från gatan bidrar också till detta.

Jämställdhet och barnperspektivet

Barnens intresse och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksamats, inte minst i stadsbyggnadssammanhang. Behoven växlar över tiden i takt med barnens ålder och utveckling. Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för att

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

allsidigt tillgodose behoven, men huvudsakligen formuleras förutsättningarna i detalj först vid genomförandet av planen.

I detta fall bidrar exploateringen av kollektivtrafiknära mark till att skapa möjligheter för alla människor i samhället att röra sig mer fritt. Den stora gröna innergården med lekplats på Gredelby 7:80 skapar en social mötesplats.

Konsekvenser

Planförslaget kommer att bidra till en ökad känsla av trygghet jämfört med dagsläget, då det kommer att vara en del av ett befolkat stadsrum. Det kommer att ha en positiv effekt på människors vardagsliv, då det befinner sig inom gångavstånd från bland annat kollektivtrafik, skola, livsmedelsbutiker samt offentlig service.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inom planområdet finns befintliga kommunala vatten- och avloppsledningar utbyggda i gatumark. Fastigheterna saknar idag anslutning till allmänna vatten- och avloppsledningar. Fastigheterna ligger inom verksamhetsområdet för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen och kommer att få förbindelsepunkt i fastighetsgränserna.

Dricksvattnet kommer från Norrvattens vattenverk i Järfälla kommun med Mälaren som råvattentäkt. Spillvatten kommer att ledas till Knivsta reningsverk.

El, tele, bredband och värme

Fjärrvärmeledningar finns i angränsande gator. Befintlig kanalisation för tele finns utmed fastighetsgränser. Anläggningar för el finns inom och i närheten av planområdet. Kablar kan förläggas i lokalgator för att försörja planerad bebyggelse. Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och anläggningarna måste uppfylla de säkerhetsavstånd som finns enligt föreskrifter.

Kanalisation för fiberdragningar för tele, bredband och övrig kommunikation finns i gatumark runt kvarteren. Områdets bebyggelse kan anslutas till fjärrvärmenät eller till lokalt nät med värmeproduktion som är likvärdig från lokal och global miljösynpunkt.

Avfall

Avfallshantering ska lösas inom kvartersmark. Möjlighet till återvinning ska finnas. Verksamheter inom planområdet förutsätts avsätta utrymme för sophantering inom respektive tomter. Vid nybyggnation av avfallsutrymme ska krav på tillgänglighet och arbetsmiljö uppfyllas. Soputrymmen ska utformas och placeras så att källsortering kan ske och så att de kan nås av sopbilar utan backande rörelser. Utformningen av utrymmet ska även anpassas så att personer med funktionsnedsättning obehindrat kan lämna avfallet.

Bygg- och miljökontoret

Riskbedömning

Vid byggnader över 4 våningar ställs det krav på brandsäkra trapphus, då Räddningstjänsten i Knivsta inte har några höjdfordon.

Störningar

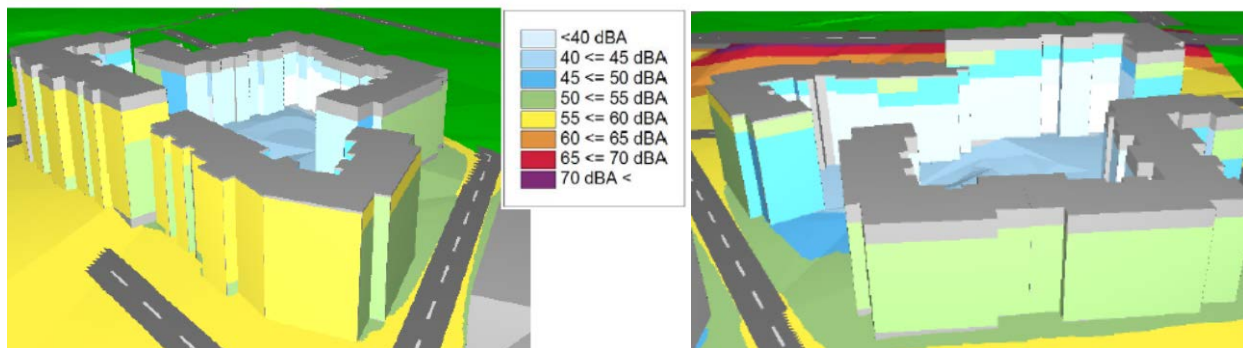
Buller, Ljus och luftföroreningar

De störningar som kan påverka framtida boenden inom området är främst buller och vibrationer från järnvägstrafik och vägtrafik. Ljus, luftföroreningar och strålning bedöms ge små eller inga störningar. Planområdet är idag utsatt för buller från både järnvägen (Ostkustbanan), Gredelbyleden, Gredelbyvägen och Staffansvägen. Av dessa är järnvägen den dominerande bullerkällan. Buller tillkommer även från den förlängda Centralvägen.

Bullerutredningar har gjorts på fastigheten och visar på att avsteg från Boverkets allmänna råd kommer att behövas göras (se Figur 7). De dygnsekvivalenta ljudnivåerna uppnår som högst 58 dBA vid fasad, detta är mot Tegelmästargatan. Det innebär att lägenheter som vetter mot Tegelmästargatan måste vara genomgående och ha minst hälften av boningsrummen mot gården, ljudnivån mot gården kommer dock att överskrida 45 dBA på grund av ljudet från järnvägen. Maximal ljudnivå uppgår vid fasad till ca 80 dBA och orsakas av den lätta trafiken på lokalgatorna. Uteplatser och balkonger skall utföras mot gården alternativt skall en gemensam uteplats på gården anordnas.

Enligt riksdagsbeslut gäller följande långsiktiga kvalitetsmål för bostäder: Ekvivalentnivå högst 55 dBA utanför fasad och högst 30 dBA inomhus. Maximal nivå får vara högst 70 dBA på uteplats och 45 dBA inomhus nattetid. Avsteg från dessa kvalitetsmål är ibland nödvändiga för att tätorter med bulleralstrande transportsystem ska kunna växa på ett ändamålsenligt och hållbart sätt.

Boverkets Allmänna råd 2008:1 *Buller i planeringen – planera för bostäder i områden utsatta för buller från väg och spårtrafik* anger att det i vissa fall kan vara motiverat att göra avsteg från huvudregeln: I centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär, till exempel ordnad kvartersstruktur. Avsteg kan också motiveras av tät bebyggelse längs kollektivtrafikstråk eller vid komplettering med ny tätare bebyggelse, till exempel ordnad kvartersstruktur, längs kollektivtrafikstråk i större städer.



Figur 7. Ekvivalentnivåer för Trafikbuller på Gredelby 7:80

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

Motiv till avsteg från huvudregeln

Kommunen anser att det i detta läge är motiverat att göra avsteg från huvudregeln i de allmänna råden gällande trafikbuller eftersom detaljplanen möjliggör bebyggelse med tät stadskaraktär och en ordnad kvartersstruktur i ett centrumnära läge, inte bara längs kollektivtrafikstråk, utan alldeles intill både buss- och järnvägsstationerna.

Knivsta är en expansiv kommun med stadigt ökande befolkning. I kommunens vision, som antogs våren 2013, är en av målsättningarna att takten i befolkningstillväxten ska öka under perioden fram till 2025. Ett långsiktigt hållbarare sätt att ta hand om delar av denna expansion än att bygga bostäder på dessa kvarter, om man ser till läget, finns inte i Knivsta kommun. Tillgången på byggbar mark så nära tåg och busstrafik är mycket begränsad i Knivsta varför de avsteg från huvudregeln som medges är väl motiverade. Normerna är mycket svåra att uppnå och fördelarna med bostäder inom planområdet är som framförts mycket stora. Till detta ska också beaktas att planområdet är en del av ett större stadsbyggnadsprojekt som syftar till att förtäta Knivsta med fler bostäder i ett centralt läge. Närheten till ostörda miljöer/naturområden kvarstår även efter exploatering.

Målet för trafikbuller inomhus kan åstadkommas genom lämpligt val av fönster och fasad. Fasadisoleringen bör studeras i detalj under projekteringen. Målet för stomljud och vibrationer kan åstadkommas genom lämplig dimensionering av byggnaden. Detta bör studeras i detalj under projekteringen.

Vibrationer och markradon

Vibrationsstörningar förekommer i området, främst på grund av järnvägstrafiken. Bostäder ska utformas så att vibrationer inte överstiger 0,4 mm/s. Marken klassas som normalradonmark och byggnader ska därför utföras radonskyddande.

Luftföroreningar

En uppdaterad kartläggning av kvävedioxid (NO₂)- och partikelhalter (PM₁₀) i Stockholms och Uppsala län samt Gävle kommun och Sandvikens kommun utfördes på uppdrag av LVF (LVF 2011:19) år 2011-2012. Utredningen är genomförd av SLB-analys vid Miljöförvaltningen i Stockholm och visar att Knivsta tätort ligger långt under miljö kvalitetsnormen för luft. Planområdet bedöms, med hänvisning till genomförd kartläggning, inte överskrida gränsvärdet efter byggnation.

Konsekvenser

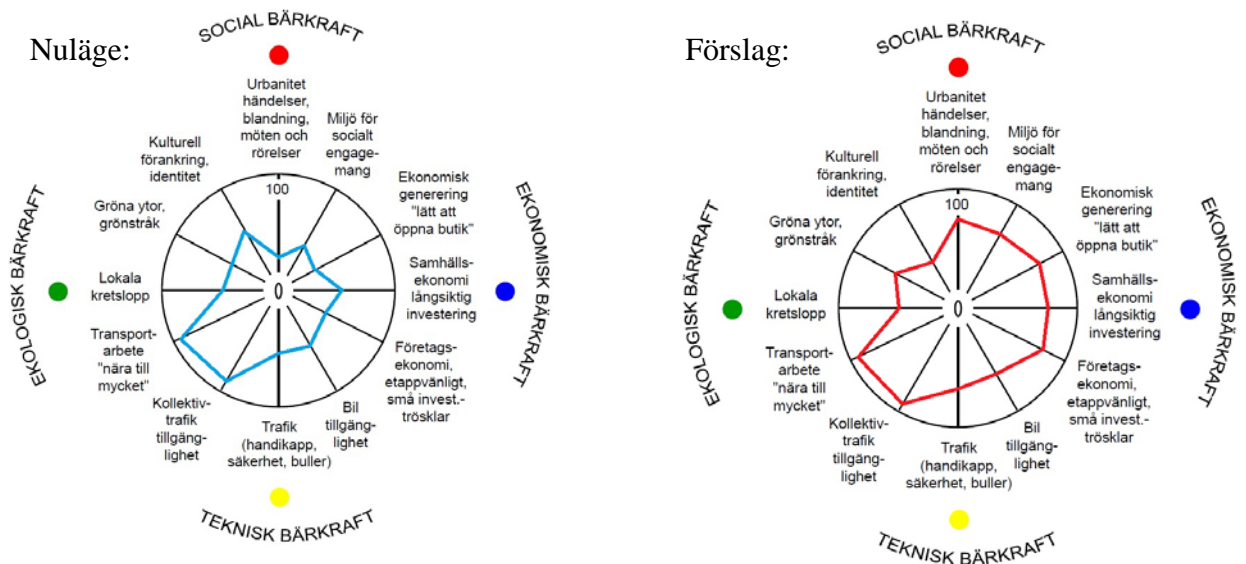
Planförslaget kommer att innebära att störningar för boende inom planområdet, främst i form av utsättning för trafikbuller. Detta vägs mot möjligheten att bo i kollektivtrafiknära lägen, samt närhet till service vilket underlättar det vardagliga livet.

Bygg- och miljökontoret

Hållbarhet

Hållbar utveckling är en utveckling som tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov. Om vi vill leva hållbart kan vi alltså inte använda mer råvaror eller energi än vad naturen klarar av att återskapa, eller lämna efter oss utsläpp till luft och vatten och sopor som naturen inte klarar av att ta hand om utan att ta skada. Inom stadsplanering ska en balans mellan de olika aspekterna av hållbarhet eftersträvas.

För att utvärdera planförslaget ur ett hållbarhetsperspektiv så används värderosen, ett verktyg utvecklat av Arken Arkitekter och Ekologigruppen. Värderosen är ett mätverktyg som mäter/värderar ekologisk, ekonomisk, social och fysisk hållbarhet hos olika förslag och befintliga stadstyper. Den kan användas för att värdera och jämföra hållbarheten i olika nybyggnadsförslag - ur flera samverkande perspektiv. Ju fler höga poäng som ett projekt får ur ett flertal kriterier, desto större yta får Värderosen - vilket indikerar hög hållbarhet.



Konsekvenser

Värderosen visar på att planförslaget kommer kunna bidra till att öka hållbarheten i planområdet, främst genom att skapa möjligheten för människor att bo i ett kollektivtrafiknära läge, nära till service och sociala mötesplatser. Den gröna innergården som är planerad skapar en grönyta på en plats som tidigare varit industriområde. Då många människor flyttar in i ett nybyggt område så kan den kulturella förankringen saknas i ett initialt skede, men det finns förutsättningar för att detta kan förändras med tiden. Byggnadens utformning knyter an till platsens historia och blandningen av olika upplåtelseformer och olika typer av verksamheter som kommer att finnas på Sågenområdet i framtiden bidrar till känslan av en komplett stad, om än på en mindre skala, något som har saknats i Knivsta.

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

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

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen ska antas av kommunfullmäktige sommaren år 2015.

Huvudmannaskap, arbetsfördelning

Knivsta kommun ansvarar för utbyggnaden av vatten- avlopps- och dagvattenledningar i anslutande gatumark.

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 mm.

Fastighetsägaren ansvarar för alla byggnadsåtgärder inom kvartersmark. Därutöver kommer det att finnas huvudmän för el-, kommunikations- och fjärrvärmeledningar i området.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsgränserna för Gredelby 7:80 behöver justeras enligt detaljplaneförslaget så att de stämmer överens med projekterad gatumark. Vid försäljning av fastigheten så bör en fastighetsreglering göras så att gränserna överensstämmer med detaljplanegränsen. Detta bekostas av Knivsta kommun.

Ekonomi och avtal

Detaljplanen har bekostats via plankostnadsavtal. Det innebär att ingen planavgift uttas i samband med bygglov för den byggrätt på Gredelby 7:80 som planen medger.

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören. Avtalet reglerar utbyggnad av allmänna anläggningar, ansvarsfördelning, markfrågor, servitut och ledningsrätt, tidplan, kvalitet i bebyggelse, miljöfrågor och landskapsbild, avgifter och kostnader för anläggningar inom och i direkt anslutning till området.

Bygg- och miljökontoret

Wåhlin Fastigheter AB svarar för de kostnader som belastar Gredelby 7:80 i samband med framtagandet av detaljplaneförslaget.

Utredningar

- PM Dagvatten - Riktlinjer för projekteringsarbete, 2014-11-20, Structor Mark Stockholm AB
- 2014-151 r01.1 Gredelby Bullerutredning, 2014-10-28 rev2014-11-07, Structor Akustik AB
- 2014-045 r01 kv Murteglet, Gredelby Trafikbullerutredning, 2014-06-24, Structor Akustik AB
- 14U26477 PM Miljöteknisk undersökning, 2015-02-05
- Solstudier

Teknik

EI

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för elnätet i området. All eventuell flytt/förändring av befintligt nät utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören. Vid eventuella schaktningsarbeten ska kabelutsättning begäras. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangennomförandet.

Tele

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Dessa ska så långt som möjligt behållas i nuvarande läge. Skydd och eventuella undanflyttningsåtgärder bekostas av exploatören.

Vatten och avlopp

Roslagsvatten upprättar förbindelsepunkt för allmänna VA-ledningar i fastighetsgräns. Exploatörerna ansvarar för byggnation av fastighetens VA-installation.

Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas och renas innan det leds till allmänna dagvattenledningar för att dels undvika grundvattensänkningar och dels rena dagvatten från parkeringsytor.

Fjärrvärme

Vattenfall AB Värme Uppsala är huvudman för fjärrvärme i området. Planområdet kan anslutas till fjärrvärmenät. Beslut gällande detta tas i ett senare skede. Eventuell flyttning, rivning och deponering av befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av byggherren eller regleras via markavtal mellan Knivsta kommun och Vattenfall.

Bygg- och miljökontoret

Administrativa frågor

Genomförandetid

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

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Förslaget har tagits fram av kommunförvaltningen i samarbete med Hanna Palmgren från Utopia Arkitekter.

KOMMUNFÖRVALTNINGEN
Bygg och miljökontoret

Björn Sjölund
Stadsarkitekt

Maria Habazin
Planarkitekt

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