

Handläggare
Marie-Louise Elfström

Datum
2013-11-19

Diarienummer
2013-00037

Detaljplan för kv. Torkladan, Ångsågen, Gredelby 7:79, 7:82

ANTAGANDEHANDLING



| Detaljplaneprocessen | Datum |
|----------------------|---------------|
| Plansamråd | 130904-131002 |
| Granskning | 131014-131028 |
| Antagande | 131119 |
| Laga kraft | 131212 |

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

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för kv. Torkladan, Ångsågen, Gredelby 7:79, 7:82

BAKGRUND

| | |
|--------------------------|---|
| Handlingar | Planbeskrivning Plankarta med bestämmelser |
| Övriga handlingar | Fastighetsförteckning |
| Syfte | Detaljplanens syfte är att möjliggöra en ökad exploatering för fastigheterna Gredelby 7:79 och Gredelby 7:82. Den relativt låga exploateringsgraden i gällande plan anses kunna höjas som en anpassning till det blivande centrumstråket och torget samt angränsande kvarter söder om Sågenområdet. Ändamålen för fastigheterna (bostad, handel, kontor m m) behålls enligt gällande detaljplan för Sågenområdet, Gredelby 7:51 m fl (DP 2004/20014-1). |

Plandata

| | |
|---------------------------------|---|
| Läge och areal | Planområdet ligger i Sågenområdet, öster om järnvägen (ostkustbanan), och omfattar fastigheterna Gredelby 7:79 och Gredelby 7:82. Planområdet omfattar cirka 11 300 m ² . |
| Planområdets avgränsning | Planområdet omfattar kvarteren Torkladan och Ångsågen. Planområdet avgränsas i söder av Mejerskans gata, i väster av Centralvägen, i norr Tegelmästargatan, samt i öster av Mejeriparken och Klyvargatan. Kvarteren avgränsas av Ostmästargatan i öst-västlig riktning. |
| Markägo-förhållanden | Knivsta kommun är ägare till fastigheterna Gredelby 7:79 och 7:82. Markanvisningsavtal har upprättats mellan Knivsta kommun och My First Home AB samt mellan Knivsta kommun och NRE Sweden AB. Avtalen innebär att de under sex månader har option att förhandla med kommunen om köpeavtal med villkor för exploatering inom fastigheterna. |

Kommunala ställningstaganden

| | |
|----------------------|---|
| Översiktsplan | I gällande översiktsplan från 2006 ligger aktuellt planområde inom område för ny bebyggelse, främst bostäder. |
|----------------------|---|

Bygg- och miljökontoret

| | |
|--|--|
| 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. |
| Detaljplane-program | Ett detaljplaneprogram för Sågenområdet godkändes av bygg- och miljönämnden 2004. Programmet anger en karaktär av småstad söder om Gredelbyleden och en karaktär av trädgårdsstad, norr om Gredelbyleden. |
| Detaljplan | För området gäller detaljplan för Sågenområdet, Gredelby 7:51 m.fl. Detaljplanen följer programmets idé om att bygga en småstad. Här finns täta gator, torg, parkytor, gröna gårdar och tydligt skillnad mellan privata och offentliga rum. 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. |
| 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. Programmet innehåller bland annat förslag på lägen för pendlar- och cykelparkeringar, principer för utformning av gator och gaturum i centrala Knivsta, nya gator, väglänkar och cykelbanor, lokalisering och principiell utformning av ytor för kollektivtrafik samt nya torg och parker. Utvecklingsprogrammet är samordnat med arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Knivsta och Alsike tätorter. |
| Kulturmiljöprogram Knivsta tätort | Det finns ett förslag till kulturmiljöprogram för Knivsta tätort. Programmet ska vara ett vägledande kunskapsunderlag om vilka kulturvärden som är viktiga att värna om i hanteringen av bygglovärenden och i detaljplanearbetet. Det ska också vara en vägledning för kommunens invånare. Byggnader som sticker ut särskilt i Knivsta tätort finns omnämnda som märkesbyggnader. En av dessa i Sågenområdet är Mejeriet från 1894, som ligger direkt väster om planområdet. |
| 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. Ett policy dokument "Energikrav vid Nyproduktion och Markförsäljning i Knivsta kommun", innehållande en utförligare beskrivning, bakgrund till kraven samt en kravspekifikation initierat utifrån formuleringarna i |

Bygg- och miljökontoret

energistrategin, har tagits fram och är antaget av kommunfullmäktige 2013-02-14.

| | |
|------------------------------------|---|
| 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. |
| Bostadsförsörjning | Knivstabostäder AB är kommunens eget bostadsbolag. Mark för byggande av villor och radhus i kommunen finns främst i Alsike området. Det finns också ett utbud i centralorten Knivsta. Alsike Fastighets AB ägs av kommunen och har uppdraget att sälja och förmedla mark för fortsatt utbyggnad i kommunen. Bolaget säljer såväl enskilda tomter som hela kvarter till byggbolag. |

FÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

| | |
|---------------------|--|
| Bostäder | Planområdet samt angränsande fastigheter är idag obebyggda. I östra delen av Sågenområdet, är kvarteren Kantsågen och Brädgården bebyggda med två trevåningshus för äldreboende. Längs Staffansvägen mot söder finns fyravånings flerfamiljshus och kommunhuset. |
| Verksamheter | Planområdet är idag en oanvänd markyta där den tidigare sågverksverksamheten var belägen. |
| Service | I Knivsta tätort finns fullt utbud av kommersiell och offentlig service. I anslutning till planområdet kommer ytterligare förstärkning att ske genom närheten till kommunhuset och nya butiker. Ett nytt torg och en liten stadspark kommer att anläggas söder och öster om planområdet, som är kopplat till det blivande centrumstråket i nord-sydlig riktning mellan kommunhuset och ICA kvantum, norr om Gredelbyleden. |

Sociala förhållanden

| | |
|---------------------------------------|---|
| Trygghet och säkerhet | Området kommer att ingå i ett framtida befolkat stadsrum med bostäder, verksamheter och trafikerade gator. |
| Fritid, sport, rekreation, lek | I gällande plan för Sågenområdet finns utrymme för aktiviteter som främjar hälsan genom rekreation mm. som till exempel den angränsande |

Bygg- och miljökontoret

lilla stadsparken och möjligheten att röra sig i ett större parkområde längs Knivstaån, som ger utrymme för gångstråk, lek och bollplaner. Parken längs ån är också en port mot naturmarkerna norrut i Gredelby hage och Trunsta träsk. Mellan parken längs ån och befintliga grönstråket utanför Sågenområdets 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 trädgårdsstaden och de befintliga bostadsområdena i öster. Slutsatsen är att rekreativmöjligheterna 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 oaser i den blivande stadsmiljön.

Natur, mark och vatten

| | |
|----------------------------|--|
| Mark och vegetation | Sågenområdet domineras idag av outnyttjade ytor från den tidigare trävaruindustrin. Större partier och stråk av vegetation finns framförallt i anslutning till Knivstaån och ytterligare några mindre mot öster och längst i norr. |
| Geoteknik | Marken inom planområdet utgörs huvudsakligen av lera med varierande lerdjup. |
| Markföroreningar | En miljöteknisk markundersökning har utförts på fastigheterna Gredelby 7:79 och 7:82. Samtliga prover på fastigheten Gredelby 7:79 innehåller låga haltnivåer av föroreningar. I princip samtliga parametrar ligger under de generella riktvärdena för känslig markanvändning (KM) (riktvärden som gäller för bostadsbebyggelse) förutom i en punkt där halterna ligger i nivå med riktvärdet för känslig mark. I det sydvästra hörnet av fastigheten Gredelby 7:82 finns en punkt som visar värde över de generella riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM). I två provpunkter ligger haltnivån i nivå med mindre känslig markanvändning. |
| Markradon | Marken klassificeras som normal radonmark. Byggnader utförda på sådan mark ska utföras radonskyddande. |

Kulturmiljö

| | |
|----------------------|--|
| Kulturmiljö | Enligt förslag till Kulturmiljöprogram för Knivsta tätort finns Mejeriet, som ligger direkt väster om planområdet, omnämnt som märkesbyggnad. Mejeriet uppfördes 1894. |
| Fornlämningar | Inom det aktuella planområdet finns inga nu kända fornlämningar. |

Bygg- och miljökontoret

Gator och trafik

- Gatunät och trafik** Planområdet avgränsas i väster av huvudgatan Centralvägen, i nord-sydlig riktning, och i norr, öster och söder av lokalgatorna Tegelmästargatan, Klyvargatan och Mejerskans gata. Inom planområdet, mellan de båda kvarteren, går lokalgatan Ostmästargatan i öst-västlig riktning. I anslutning till lokalgatorna kommer parkeringsplatser att finnas.
- Gång- och cykeltrafik** En gång- och cykelväg finns längs Centralvägens västra sida och Staffansvägens norra sida. Längs lokalgatorna kommer trottoarer att finnas på båda sidor av lokalgatorna.
- Kollektivtrafik** Knivsta järnvägsstation är belägen mellan cirka 200-300 meters gångavstånd sydväst om planområdet. Busshållplatser finns på Apoteksvägen vid fastigheten Särsta 12:1. En ny bussterminal byggs hösten 2013 mellan Centralvägens förlängning och järnvägen på cirka 100-200 meters gångavstånd från planområdet.
- Parkering** Parkering som behövs för bostäder och kontor ska ske på kvartersmark, på egen fastighet. Parkering kan med fördel förläggas i källarvåning vilket skapar mer friyta. Rådande parkeringsnorm ska gälla för bilplatser och cykelparkeringar. Aktuell parkeringsnorm (antagen av bygg- och miljönämnden 2012-12-11) anger minimikrav för antal parkeringsplatser och cykel för olika ändamål inom kvartersmark. För det aktuella området gäller för bostäder och verksamheter 0,6 bil per 100 kvm BTA och för cykel 2,5 per 100 kvm. Vid införande av bilpool kan normen sänkas med 30 %.

Störningar

- Buller** 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.
- Sågenområdet 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.
- 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.

Bygg- och miljökontoret

Länstyrelsen i Stockholms län har tillsammans med Stockholms stadsbyggnadskontor och Ingemansson utarbetat en programskrift avseende trafikbuller; *Trafikbuller och planering*. I denna skrift anges förslag till kvalitetsmål för trafikbuller samt två avstegsfall; A respektive B. I avstegsfall A ska samtliga lägenheter som gör avsteg utomhus från 70 dBA maximal ljudnivå och 55 dBA ekvivalent nivå ha tillgång till tyst sida för minst hälften av boningsrummen med betydligt lägre nivåer än 55 dBA. Tyst uteplats kan ordnas i anslutning till bostaden. I avstegsfall B görs avsteg från kraven på ekvivalent ljudnivå på tyst sida i avstegsfall A. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till bullerdämpad sida om högst 55 dBA för minst hälften av bostadsrummen.

Även 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 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. Råden anger följande princip för avsteg i de bullerintervall som är aktuella inom planområdet: Där den dygnsekvivalenta bullernivån vid fasad överskrider 60 dBA men underskrider 65 dBA bör nya bostäder kunna medges, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller i vart fall en ljuddämpad sida (45-50 dBA vid fasad). Minst hälften av boningsrummen, liksom uteplats, bör vara vänd mot tyst eller ljuddämpad sida. Det bör alltid vara en strävan att ljudnivåerna på den ljuddämpade sidan är lägre än 50 dBA. Där det inte är tekniskt möjligt att klara 50 dBA utmed samtliga våningsplan på ljuddämpad sida bör det accepteras upp till 55 dBA vid fasad, normalt för lägenheter på de övre våningsplanen. 50 dBA bör dock alltid uppfyllas för flertalet lägenheter samt vid uteplatser och gårdsytor.

Trafikbullerutredningar för Gredelby 7:79 och 7:82 har upprättats. I utredningarna ingår framtida prognos för trafikflöden för vägtrafiken och järnvägen (Ostkustbanan), se tabell 1 och 2.

Tabell 1. Trafikflöden enligt framtida prognos

| Sträcka | Antal fordon/åmd (st) | Skyltad hastighet (km/h) | Andel tunga fordon (%) |
|---------------|-----------------------|--------------------------|------------------------|
| Centralvägen | 4 174 | 40 | 5 |
| Gredelbyvägen | 7 923 | 40 | 5 |
| Gredelbyleden | 10 741 | 40-60 | 10 |
| Staffansvägen | 3 400 | 40 | 5 |

Bygg- och miljökontoret

Tabell 2. Järnvägstrafik (år 2030)

| Tågtyp | Antal/dygn (st) | Hastighet (km/h) | Tåglängder (max) (m) |
|-----------|-----------------|------------------|----------------------|
| Godståg | 22 | 100 | 500 |
| X2000 | 22 | 200 | 150 |
| Pendeltåg | 140 | 50 | 200 |
| Övriga | 142 | 160 | 200 |

Ett bullerplank längs järnvägen kommer att uppföras enligt gällande detaljplan för Sågenområdet. Arbetet med detta kommer att påbörjas under 2013 och slutföras under 2014. Beräkningarna är utförda med en 2,75 m hög skärm längs järnvägen i höjd med Staffansvägen i söder, som sedan övergår till en 3 m hög skärm i höjd med Ostmästargatan (Gredelby 3:12:s norra fastighet) i norr.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna saknar idag anslutning till allmänna vatten- och avloppsledningar. Fastigheterna ligger inom verksamhetsområdet för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen. Fastigheterna kommer att få förbindelsepunkt i fastighetsgränserna.

El, tele, bredband, 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.

Avfall

Planområdet saknar för närvarande användning.

Dagvatten

Kvartersmarken utgörs av lera i vilken infiltrationsmöjligheterna är låga. Marken sluttar svagt mot Knivstaån. I Ostmästargatan och övriga omgivande gator finns dagvattenledningar med anslutningspunkter i fastighetsgräns.

Risker

Farligt gods

En riskbedömning rörande farligt gods på ostkustbanan har gjorts. Riskberäkningar har gjorts dels för individen (risken för enskilda individer vid vistelse utomhus) och dels för samhällsriskerna (riskerna för olyckor med flera inblandade). En osäkerhetsanalys visar att risknivåerna kan hamna inom området för tolerabla risker. Utifrån detta rekommenderas att vissa säkerhetshöjande åtgärder vidtas. Järnvägen ligger lägre än marknivån mot angränsande parkeringsyta i södra delen av planområdet. Generellt sluttar området svagt ned mot järnvägen och Knivstaån vilket innebär en lutning bort från planområdet.

Bygg- och miljökontoret

FÖRSLAG

Bebyggelse

De grundläggande förutsättningarna för bebyggelseutformningen framgår av antagen fördjupad översiktsplan "FÖP för Knivsta och Alsike tätorter". En modern småstad eftersträvas med täta befolkade stadsrum. Kvarteren Ångsågen och Torkladan och dess omgivning tillhör därför de områden i Knivsta där höga krav bör ställas på byggnaders utformning, både vad gäller volymer och struktur och när det gäller material, färgsättning och andra detaljer. Planförslaget medger bostäder, handel och kontor inom de båda kvarteren. Mot Sågverkstorget och Mejeriparken ska byggnadernas bottenvåning utformas för verksamhetslokaler t.ex. butiker och caféer. I bottenvåningen mot Klyvargatan ska handel och gemensamma utrymmen kunna anordnas vilket innebär förhöjd bottenvåning.

Placering och utformning

Bostäder ska vara flerbostadshus. Huvudbyggnader ska placeras med långsida utmed gräns mot gata/torg/park och byggnader ska placeras i tomtens rätvinkliga hörn. Loftgång räknas som fasad till huvudbyggnad. Högsta tillåtna våningstal är fem våningar i kvarterens västra delar. För övriga delar i kvarteret Torkladan tillåts upp till fyra våningar.

I kvarteret Ångsågen medges två våningar i kvarterets centrala delar. Mot Sågverkstorget och Mejeriparken ska byggnad uppföras i tre våningar. På taket till den byggrätt som får byggas i 1-2 våningar ska en gemensam gård för bostäderna med vistelseytor i form av gräsytor, träd och trädäck anläggas. Komplementbyggnader inom kvarteren ska vara en våning.

Entréer till byggnaderna placeras mot gata och torg/park. Entréer kan med fördel vara genomgående. För kvarteret Ångsågen ska byggnader huvudsakligen utformas med fasadmateriäl i puts, trä eller tegel samt ska fasad utföras med vertikalt skilda kulörer. Mot gata i kvarteret Ångsågen ska tomtmarken mellan hus avgränsas av plank/staket eller häck. Fasad mot torg får inte ha inglasade balkonger. Balkong mot torg får inte kraga ut utanför fasadliv 0-5 m från mark.

Bygg- och miljökontoret



Illustration av planerad bebyggelse i kvarteren Torkladan och Ångsågen



Illustration av planerad bebyggelse i kvarteret Torkladan

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



Illustration av planerad bebyggelse i kvarteret Ångsågen



Fasader mot öster och Klyvargatan



Fasader mot väster och Centralvägen

Grundläggning

Planerad byggnation på Gredelby 7:79 bör grundläggas med spetsbärande pålar. Planerad byggnation på Gredelby 7:82 bör grundläggas med pålar och eventuellt kan grundläggning utföras med plintar på fast botten där lermäktighet understiger ca 3 meter. Garage kan behöva göras vattentätt om färdiggolvsnivå understiger +13,5. Bergschakt kan komma erfordras för grundläggning av garage.

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 byggsamrådskedet. 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

Bygg- och miljökontoret

Tillgänglighet prioriteras högt i projekteringen i Sågenområdet, särskilt i de centrala stråken runt torgen med ledstråk mellan olika målpunkter (bussterminal, perrong och kommunhus). I detta ingår också belysning. De mest allergena växterna kommer inte att väljas inne i kvarteretsstaden. Samtliga övergångsställ kommer vara utformade med en nedfasad del utan kantsten på en meters bredd i enlighet med VGU (vägar och gators utformning).

**Fastighets-
bildning**

De berörda fastigheterna Gredelby 7:79 och Gredelby 7:82 har fastställda gränser. För fastigheten Gredelby 7:82 planeras en tredimensionell fastighetsbildning.

Exploatören ansvarar för och bekostar bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar och servitut hos Lantmäteriet efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Sociala förhållanden

**Sociala
förhållanden**

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 och den lilla stadsparken kommer också att fungera som gröna oaser i den blivande stadsmiljön.

**Lek och
rekreation**

Planområdet ska exploateras med urban bebyggelse där boende och besökare ska kunna vistas och också färdas med bil inom ett samlat stadsrum. Områdets läge i tätorten ger gångavstånd till parker, centrumfunktioner, bollplaner m.m. som barn med eller utan vuxna i sällskap kan nyttja. Gårdsmiljöerna i kvarteren ska utformas med tillräckliga friytor och med god kvalitet för att ge möjlighet till säker och trivsam utevistelse.

Natur och kultur

**Mark och
vegetation**

En gemensam gård i kvarteret Gredelby 7:79 kommer att utgöras av vistelse- och parkeringsytor kopplade till boendet. Västra delen av kvarteret Gredelby 7:82 samt i källarplan kommer att utgöras av parkeringsytor som planen medger. På taket till den bygggrätt som får byggas i 1-2 våningar ska en gemensam gård för bostäderna med vistelseytor i form av gräsytor, träd och trädäck anläggas.

Gator och trafik

**Gatunät och
trafik**

Centralvägen och Staffansvägen kommer att få ett relativt stort trafikflöde medan övriga lokalgator som omger planområdet är smala och mer fungerar som angränsande gator till angränsande kvarter. Det nord-

Bygg- och miljökontoret

sydgående centrumstråket inom Sågenområdet får karaktären av gångfartsgata med låga hastigheter och därmed låg framkomlighet.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägar finns längs Gredelbyleden och Gredelbyvägen, längs med Staffansvägen och ned mot järnvägen och längs den förlängda Centralvägen från Gredelbyleden. Ett gc-stråk planeras genom norra delen av Sågenområdet som kommer att knyta samman den nybyggda gc-vägen längs Centralvägen och stråket genom södra Sågenområdet med Högåsens/Hasselbackens befintliga gc-vägar ända fram till Gredelby hagar. Längs med Knivstaans östra sida föreslås i gällande detaljplan en promenadväg, som ansluts till ovan nämnda nord-sydliga gång- och cykelstråk.

Parkering

Parkering löses inom respektive kvarter. 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 antal mot vad som normalt förväntas. En tätare exploatering på bilplatsernas bekostnad är i detta läge väl motiverat ur ett hållbarhetsperspektiv.

Störningar

Buller

Planbestämmelser anger att bostäder och lokaler ska disponeras så att störningsfrihet från trafikbuller eftersträvas. Byggnader ska utformas så att bostäder får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. I de fall detta inte uppfylls ska minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå utanför fönster. Inomhus ska ekvivalentnivån vara högst 30 dBA och momentannivån högst 45 dBA nattetid. Varje bostad ska ha tillgång till någon, ev. gemensam, uteplats där ekvivalentnivån är max 55 dBA och momentannivån max 70 dBA.

Bostäder ska utföras så att stomljud inte överstiger 30 dBA S vid tågpassage.

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 till och med alldeles intill skärningspunkten mellan två sådana stråk. Kvarteren ligger, med undantag för ett litet kvarter invid Sågverkstorget, så nära järnvägsstationen och bussterminalen i Knivsta som det är möjligt på den sida av järnvägen där Knivsta centrum är beläget.

Knivsta är en expansiv kommun med stadigt ökande befolkning. I kommunens vision, som antogs hösten 2012, 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

Bygg- och miljökontoret

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 motiverad. 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.

Gredelby 7:79

Riktvärdet på 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad innehålls för alla byggnadskroppar utom den södra. Vid den södra byggnadens västra och södra fasad uppgår den ekvivalenta ljudnivån som högst till 56 dBA vid 8 lägenheter. Dessa 8 lägenheter i den södra byggnaden har öppningsbart vädringsfönster mot gården med ljudnivå på högst 45 dBA. Alla lägenheter har tillgång till gemensam uteplats med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå.

Den maximala ljudnivån blir upp mot 77 dBA på den mest utsatta fasaden. På den gemensamma uteplatsen på gården innehålls riktvärdet 70 dBA maximal ljudnivå.

Gredelby 7:82

Med planerad byggnation uppfylls kravet om högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för alla lägenheter med undantag för lägenheten i byggnadens sydvästra hörn. Där uppgår den ekvivalenta ljudnivån till 58 dBA för fasaden som vetter mot Centralvägen. För denna lägenhet klaras avstegsfall med tyst sida på högst 55 dBA. Den maximala ljudnivån blir 80 dBA vid den mest utsatta fasaden. Med hjälp av skärmning kan en gemensam uteplats anordnas på gården där riktvärdet på 70 dBA maximal ljudnivå kan erhållas.

Om byggrätten, som medger upp till 5 våningar i kvarterets västra del, bebyggs förbättras bullersituationen för lägenheterna i östra delen av kvarteret. Den ekvivalenta ljudnivån längs fasaden mot Centralvägen, och mot norr och söder på en sådan huskropp beräknas ligga på 57-63 dBA. För det sydvästra och nordvästra hörnet kommer det i bygglovet vara nödvändigt att ställa särskilda krav på lägenheternas disposition och storlek för att klara avstegsfallen.

Slutsatsen är att det är motiverat med avstegsfall och till viss del också tekniska lösningar för att klara buller. Avstegsfall A och B får tillämpas endast inom begränsade delar av planen. Inom en begränsad del av kvarteret Torkladan måste byggnad förses med vädringsfönster för att säkerställa att bullerdämpad sida åstadkoms.

Målet för trafikbuller inomhus kan åstadkommas genom lämpligt val av fönster och fasad. Fasadisoleringen bör studeras i detalj under

Bygg- och miljökontoret

projekteringen. Målet för stömljud 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.

Markföroreningar

Innan området bebyggs med bostäder och handel måste området saneras enligt miljöenhetens krav. Föroreningar måste transporteras bort och omhändertas. Miljöenheten ska informeras innan markarbetena påbörjas inom förorenat område och informeras även om markföroreningar upptäcks i fortsatt exploatering. För fastigheten Gredelby 7:82 ska en åtgärdsplan för hantering av massorna upprättas. Marksaneringen ska vara genomförd innan bygglov beviljas.

Luftföroreningar

Luftkvaliteten inom och angränsande till planområdet ligger klart under nedre utvärderingströskeln vad gäller kväveoxid (dygnsmedel 12-15 mikrogram/m³) och luftpartiklar (PM10, dygnsmedel 14-16 mikrogram/m³). Gällande miljökvalitetsnormer för luftkvalitet beräknas därför inte överskridas vid genomförande av detaljplaneförslaget.

Luktolägenhet

I anslutning till planområdet finns inga befintliga eller förutsägbara framtida förhållanden som kan antas medföra påverkan i form av olägenhet från lukt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet kommer att anslutas till allmänna vatten- och avloppsledningar. Förbindelsepunkter kommer att upprättas i tomtgräns för dricks-, spill- och dagvatten. Fastigheten Gredelby 7:79 kommer att anslutas mot Tegelmästartgatan och fastigheten Gredelby 7:82 ansluts både mot Ostmästargatan och Mejerskans gata. Dricksvattnet kommer från Norrvattens vattenverk i Järfälla kommun med Mälaren som råvattentäkt. Spillvatten kommer att ledas till Knivsta reningsverk.

EI, tele, bredband och värme

Kanalisation för fiberdragningar för tele, bredband och övrig kommunikation finns i gatemark 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

Bygg- och miljökontoret

utrymmet ska även anpassas så att personer med funktionsnedsättning obehindrat kan lämna avfallet.

Dagvatten

Dagvatten leds i konventionellt ledningsnät till recipienten Knivstaån. Förbindelsepunkter till de aktuella fastigheterna kommer att upprättas i fastighetsgräns. Dagvattenledningarna är dimensionerade efter branschstandard för stadsmiljö.

När Sågenområdet nu byggs ut hårdgörs stora ytor vilket ökar avrinningen från området. Marken i området består till stor del av lera. Om grundvattenytan sänks i sådan mark finns risk för marksättningar, vilket bör undvikas. Dagvatten från kvartersmark ska infiltreras på den egna fastigheten för att motverka avsänkning av grundvattenytan.

Dagvatten från parkeringsytor på kvartersmark ska i första hand ledas till grönytor och infiltreras för att lägga fast föroreningar och sekundärt samlas upp i fördröjningsmagasin och ledas till ledningsnätet.

Höjdsättningen på mark i kvarteren och placering av husen får inte utformas så att instängda områden uppkommer. Planområdet ska dimensioneras för att klara regn med 2-års återkomsttid för fylld dagvattenledning och 10 år för trycklinje på dagvattenledning i marknivå. Dimensionerande regnmängder ska omhändertas på fastigheten. Tillåten avrinning från vardera fastigheten får vara högst 22 l/s, ha, 10 % av beräknat regn med återkomst 10 år. Detta åstadkoms genom att dagvatten från kvarteren ska ledas till fördröjningsmagasin som ska ha en volym om minst 47 m³ inom Gredelby 7:79 och 80 m³ inom Gredelby 7:82.

Gredelby 7:79

Huskropparnas tak lutas i möjligaste mån in mot gården. Taken avvattnas med stuprör. Vattnet från stuprören släpps på mark för att rinna över de hårdgjorda ytorna och ut i grönytan, centralt i kvarteret. Grönytan utformas som en skål med de omkringliggande hårdgjorda ytorna ca två till tre decimeter högre. I grönytornas lågpunkter placeras en kupolsil med sin normala intagsnivå ca två decimeter över gräsytan. På detta sätt får vi en grönyta bestående av gräs och ev. planteringar som även har funktionen som infiltrationsyta och utjämningsmagasin för fastighetens dagvatten. Från dessa kupolbrunnar leds dagvattnet i öppna ledningar typ dräneringsledning fram till tät ledning förlagd under den hårdgjorda ytan och vidare till den av kommunen byggda dagvattenledningen i Tegelmästargatan. Kommunen har upprättat förbindelsepunkt för dagvatten vid fastighetsgräns mot Tegelmästargatan.

Gredelby 7:82

Dagvatten från innergården leds till grönytor inom gården. Överskottet leds till rännstensbrunnar inom parkeringsytorna. Från parkeringsytor samlas vattnet upp på de hårdgjorda ytorna via rännstensbrunnar och leds till en slam- och oljeavskiljare. Efter

Bygg- och miljökontoret

oljeavskiljaren leds vattnet till ett perkolations-/fördröjningsmagasin placerat inom tomten innan det ansluts till kommunala ledningar i Ostmästargatan och Mejerskans gata. Dränvatten och vatten från ramp till parkeringsgarage pumpas till parkeringens dagvattensystem. Takdagvatten leds ut via stuprör till samma fördröjningsmagasin som dagvattnet från parkeringar leds till.

Oljeavskiljaren av typ klass 1 med provtagningsbrunn placeras innan perkolations-/fördröjningsmagasin. Perkolations-/fördröjningsmagasinet utförs som ett stenfyllt magasin, alternativt med dagvattenkassetter.

Risker

Farligt gods

Utförd ”Riskanalys transport av farligt gods” visar att inga riskreducerande åtgärder krävs för de i planen ingående kvarteren.

Brandkåren Attunda bedömer också att avståndet till järnvägen och planens omfattning gör att ingen vidare riskhänsyn behöver tas med anledning av väg- och järnvägstransporter av farligt gods.

Brand

Brandkåren Attunda, som är ett brandförsvarsförbund med sex medverkande kommuner, svarar för räddningstjänsten i Knivsta kommun.

Planområdet ligger inom 10 minuts insatstid från nuvarande brandstationsplacering i Knivsta. Med insatstid avses summan av anspänningstid, körtid och angreppstid. Framkomligheten för räddningstjänstens fordon skall säkerställas innan bygglov beviljas.

Avståndet mellan uppställningsplats och räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats skall vara maximalt 50 meter. Om det allmänna gatu- och vägnätet efter detaljutformning inte medger tillräcklig framkomlighet skall en speciell räddningsväg anordnas enligt gällande regler.

Detaljplanen medger flerbostadshus, som kan innebära krav på utrymning med hjälp av räddningstjänstens utrustning. I framtiden kan nya regler komma att ändra beroendet av räddningstjänst vid utrymning. Detta för att säkerställa att byggnader uppförs som klarar av att lösa de problem som kan tänkas uppkomma samt att inte låsa byggnadens användningsområde till vad för typ av räddningstjänst som finns i kommunen, eller hur pass nära brandstationen byggnaden ligger. Brandkåren Attunda förutsätter att konventionellt system för brandvatten ordnas enligt Svenskt Vattens rekommendationer. Samtliga lokaler där man förväntas vistas mer än tillfälligt ska ha minst två av varandra oberoende utrymningsvägar. Från bostäder medges under vissa förutsättningar att en av dessa vägar ut är med hjälp av räddningstjänstens utrustning via balkong eller fönster där en

Bygg- och miljökontoret

förutsättning är att räddningstjänsten har tillgång till denna utrustning. Brandkåren Attunda har ingen maskinstege stationerad i Knivsta, vilket innebär att man i byggskedet endast kan projektera med räddningstjänstens assistans vid utrymning upp tom fjärde våningen (11 m).

Brottsförebyggande åtgärder

Kvaliteten och kvantiteten på belysningen av gator, parker och torg liksom de enskilda gårdsmiljöerna är viktiga för att göra miljöerna trygga.

Om ovanstående genomförs bidrar planen till att höja tryggheten i området. Det finns goda råd vad gäller planering för trygghet, bland annat finns en handbok framtagen av polismyndigheten i Stockholm tillsammans med forskare från KTH och Chalmers, "Bo tryggt 05".

Det är också viktigt att parkeringar under mark utformas på ett sätt som ökar känslan av trygghet.

KONSEKVENSER AV FÖRSLAGET

De konsekvenser förslaget bedöms ge upphov till beskrivs nedan. Förslaget kan jämföras mot ett nollalternativ som är en fram-skrivning av dagens förhållanden utan föreslagen planändring.

| | |
|----------------------------|---|
| Nollalternativ | Om gällande plan inte ändras kommer kvarteren att bebyggas med en småskalig stadsbebyggelse i huvudsak i 2-3 våningar. På ett ställe kan en byggnad i fyra våningar uppföras. Någon större dagligvaruhandel i kvarteret Gredelby 7:82 skulle inte vara möjlig att kombinera med bostäder. Påverkan av trafikbuller och luftföroreningar för utomhusmiljön skulle vara belägna inom riktvärdena. |
| Mark och vegetation | Stadsmässiga kvarter skapas med skyddande innergårdar för boende och verksamheter inom kvarteret. Ingen skillnad mot nollalternativet. |
| Djurliv | Inget djurliv i bemärkelsen naturligt förekommande vilda djurarter kommer att finnas. Ingen skillnad mot nollalternativet. |
| Klimat | En viss förhöjd lufttemperatur kan förväntas soliga sommardagar på grund av stor andel hårdgjorda ytor och avsaknad av uppväxt vegetation. Något ökande vindhastigheter i markplanet kan förmodligen uppstå i gathörn med hus i tomtgräns mot gata. Ingen skillnad mot nollalternativet. |
| Trafik | Biltrafik tillkommer vilket också är avsikten med att skapa en tät och trygg stadsstruktur med ett levande innehåll. Planförslaget medför något mer trafikrörelser än nollalternativet, eftersom fler människor kommer |

Bygg- och miljökontoret

| | |
|-------------------------------|---|
| | att vistas i området och ha området som målpunkt. |
| Hälsa | En högre exploatering inkluderat en större dagligvaruhandel kommer att medföra något försämrad luftkvalitet och en något sämre bullersituation. |
| Stadsbild | En kvartersstad skapas. |
| Dagvatten | Trots lokalt omhändertagande av dagvatten kommer momentanflödena från planområdet till recipienten Knivstaån förmodligen att öka något. Vid kraftig nederbörd kommer dock det fördröjda dagvattnet från kvarteren sannolikt inte att rinna ut i ån och passera Knivsta tätort, samtidigt som avrinningen från huvuddelen av åns avrinningsområde gör det. Flödesmaxima som beror av avrinningen uppströms kommer senare. Det bör i sammanhanget tilläggas att kvarteren i fråga utgör en bråkdel av åns avrinningsområde uppströms. Exploateringen av kvarteren bedöms därför knappast kunna påverka åns vattenstånd på något avgörande sett. |
| Grundvatten | Grundläggning ska ske utan att grundvattennivån påverkas. |
| Miljöprogram | Genomförande av planförslaget överensstämmer med Knivsta kommuns antagna miljöprogram. En tät stadsstruktur medför god hushållning genom minskat bilberoende, bra kollektivtrafikmöjligheter, bra gång- och cykelvägar, ökat underlag för service, effektivt utnyttjande av redan gjorda infrastrukturinvesteringar i gator och ledningar samt befintliga anläggningar inom skola och fritidssektor. Ingen skillnad mot nollalternativet. |
| Sociala konsekvenser | Befolkat stadsrum över så stor del som möjligt av dygnets timmar ger en attraktiv, trygg och tilltalande livsmiljö med plats för spontana möten och närhet till handel och service. Ingen skillnad mot nollalternativet. |
| Barnperspektivet | Barnens intresse och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksammats, inte minst i stadsbyggnads-sammanhang. Behoven växlar över tiden i takt med barnens ålder och utveckling. Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för att allsidigt tillgodose behoven, men huvudsakligen formuleras förutsättningarna i detalj först vid genomförandet av planen. |
| Kommunala styrdokument | Planförslaget är en vidareutveckling av tankegångar i översiktsplan, gällande detaljplan för Sågenområdet och de kommunala målsättningar som finns uttalade om energieffektiv bebyggelsestruktur och hållbar utveckling genom väl planerade försörjningssystem, minskat transport- och bilberoende samt goda förutsättningar för kollektivtrafiken och gång- och cykeltrafiken. |

Bygg- och miljökontoret

BEHOVSBEDÖMNING

| | |
|-------------------------------------|--|
| Avsikten med behovsbedömning | <p>När kommunen upprättar en ny detaljplan ska en behovsbedömning av planen göras. Avsikten med miljöbedömningen är att kunna förutse och eventuellt förebygga betydande miljöpåverkan.</p> <p>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.</p> |
| Samlad behovsbedömning | <p>Nedanstående bedömning av förslag till detaljplan för kv. Torkladan och Ångsågen, Gredelby 7:79 och 7:82 har gjorts utifrån kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4. Bilaga 2 och 4 handlar bl.a. om att behovsbedömningen görs utifrån platsen – påverkan – planen.</p> <p>Ett genomförande av detaljplanen:</p> <ul style="list-style-type: none"> -står i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner. -motsvarar nuvarande markanvändning i gällande detaljplan. -påverkar inte landskaps/stadsbild. -påverkar inga skyddade kultur- 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. |
| Måluppfyllelse | <p>Nedan anges och kommenteras de nationella, regionala och lokala mål och styrdokument som bedömts relevanta för aktuell plan.</p> <p><u>Nationella miljömål</u> Bedömningen är att ett genomförande av förslaget ligger inom ramen för de mål som fastställts inom det nationella miljömålet ”God bebyggd miljö” och inom folkhälsomålen.</p> <p><u>Lokala miljömål</u> Förslaget bedöms följa Knivsta kommuns fastställda mål i miljöprogrammet avseende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - God bebyggd miljö - Förbättrade förutsättningar för gång- och cykeltrafik |

Bygg- och miljökontoret

- Främjande av kollektivtrafik
- Närhet till service
- Bevarande av kulturmiljövärden
- En sund, säker och trygg miljö

Barnkonventionen

Bedömningen är att ett genomförande av förslaget ligger inom ramen för de mål som fastställts inom det nationella miljömålet ”God bebyggd miljö” och inom folkhälsomålen.

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.

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 mm regleras genom respektive speciallag.

Organisation

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen ska antas av Bygg- och miljönämnden hösten 2013.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap, arbetsfördelning

Knivsta kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för drift, skötsel och underhåll av den del av Ostmästargatan som ingår i planförslaget samt övrig anslutande allmän platsmark som gator, Sågverkstorget och Mejeriparken.

Knivsta kommun ansvarar för utbyggnad av vatten-, avlopps- och dagvattenledningar i Ostmästargatan och övriga anslutande gator.

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,

Bygg- och miljökontoret

ventiler, pumpstationer mm.

Fastighetsägarna ansvarar för alla byggnadsåtgärder inom kvartersmark.

Därutöver kommer det att finnas huvudmän för el-, kommunikations- och fjärrvärmeledning i området.

Avtal

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.

Fastighetsrättsliga frågor

**Fastighets-
bildning**

Berörda fastigheter har fastställda gränser.

Exploatörerna, My First Home AB och NRE Sweden AB, ansvarar för och bekostar bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar och servitut hos Lantmäteriet efter att detaljplanen vunnit laga kraft. NRE Sweden AB planerar för genomförande av tredimensionell fastighetsbildning på fastigheten Gredelby 7:82. För bildande av detta behöver rättigheter säkerställas genom inrättande av gemensamhetsanläggningar och bildande av servitut gällande rättigheter för tillträde, tekniska installationer mm. Den tredimensionella fastighetsbildningen har som syfte att skilja mellan verksamheten på källar- och bottenplan och bostäderna ovanpå. På detta sätt blir bostäderna på de övre planen genom fastighetsbildningen en egen fastighet och verksamheten på bottenplan en egen. Projektering och byggnation planeras med tredimensionella fastighetsbildningen i åtanke för att underlätta genomförandet av denna. Parkeringar som krävs för boende och verksamheter kan säkerställas genom att huvudman för parkering/parkeringsgarage anlägger parkering/parkeringsgarage. Parkeringsplaster kan sedan hyras ut till boende och verksamheter inom kvarteret.

Fastighetsplan

Någon fastighetsplan för fastighetsbildningen inom planområdet behöver inte upprättas.

Ekonomi

Fastighetsägarna My First Home AB och NRE Sweden AB svarar för kostnader i samband med framtagandet av detaljplaneförslaget i enlighet med exploateringsavtalen samt planavtalen.

Fastighetsägarna My First Home AB och NRE Sweden AB svarar för kostnader för de tekniska utredningar som krävs för projektering och

Bygg- och miljökontoret

byggande inom kvartersmark utöver vad som regleras i exploateringsavtalen och planavtalen.

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

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

My First Home AB och NRE Sweden AB ansvarar för och bekostar erforderlig fastighetsbildning samt inrättande av gemensamhetsanläggningar och bildande av servitut.

Anläggningsavgift för anslutning till allmänna va-ledningar kommer att debiteras enligt vid anslutningstillfället gällande va-taxa.

Utredningar

PM Geoteknik Gredelby 7:79 – Markförhållanden och grundläggning, 2013-06-18, Structor

PM Geoteknik Gredelby 7:82 – Markförhållanden och grundläggning, 2013-06-18, Structor

PM Radon Gredelby 7:79, 2013-06-05, Cowi

PM Radon Gredelby 7:82, 2013-06-05, Cowi

PM Dagvatten Gredelby 7:79, 2013-08-12, Structor

PM Dagvatten Gredelby 7:82, 2013-08-12, Ramböll

Miljöteknisk markundersökning inför nybyggnation, 2013-06-18, Structor

Externbullenutredning Gredelby 7:79, 2013-07-01

Trafikbullenutredning Gredelby 7:82 samt bil A och B, 2013-08-06

Riskanalys transport av farligt gods, 2013-08-09, Norconsult

Solstudier för Gredelby 7:79, 2013-06-14

Teknik

| | |
|--------------------------|---|
| EI | Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för elnätet i området. All eventuell flytt/förändring av befintligt nät utförs av Vattenfall men bekostas av exploitören. Vid eventuella schaktningsarbeten ska kabelutsättning begäras. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. |
| Vatten och avlopp | Roslagsvatten upprättar förbindelsepunkt för allmänna va-ledningar i fastighetsgräns. Exploatörerna ansvarar för byggnation av fastighetens VA-installation. |
| Dagvatten | Dagvatten ska fördröjas på fastigheten innan det leds till allmänna dagvattenledningar för att dels undvika grundvattensänkningar och dels rena dagvatten från parkeringsytor. |

Bygg- och miljökontoret

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

**Överskotts-
massor,
markarbeten,
marklov** Massbalans eftersträvas inom planområdet. Innan området bebyggs med bostäder och handel måste området saneras enligt miljöenhetens krav. Föroreningar måste transporteras bort och omhändertas. Miljöenheten ska informeras innan markarbetena påbörjas inom förorenat område och informeras även om markföroreningar upptäcks i fortsatt exploatering. För det aktuella området ska en åtgärdsplan för hantering av massorna upprättas. Marksaneringen ska vara genomförd innan bygglov beviljas.

Administrativa frågor

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

**Huvudmannas-
skap** Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Förslaget har tagits fram av kommunförvaltningen i samarbete med My First Home AB och NRE Sweden AB.

KOMMUNFÖRVALTNINGEN
Bygg och miljökontoret

Björn Sjölund
Stadsarkitekt

Marie-Louise Elfström
Planarkitekt

Bygg- och miljökontoret