

Samrådshandling

Planbeskrivning

Detaljplan Kv. Takteglet, del av Gredelby 7:76 m.fl.
Knivsta kommun, Uppsala län

Utökat förfarande

Samråd fr.o.m. 2019-09-20 t.o.m. 2019-10-18



Samhällsbyggnadskontoret

Innehåll

<i>INLEDNING</i>	3
Handlingar	3
Planprocessen	3
Läshänvisningar.....	3
Bakgrund och tidigare ställningstaganden.....	3
Syfte och huvuddrag.....	4
Miljöbalken (MB).....	5
<i>FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER</i>	5
Plandata	5
Landskapsbild/Stadsbild.....	6
Bebyggelse och gestaltning	7
Park- och naturmiljö.....	11
Offentlig och kommersiell service	12
Gatunät och trafik.....	13
Markföreningar	13
Dagvatten, vattendrag och miljö kvalitetsnormer	14
Geoteknik	16
Teknisk försörjning	17
Störningar	18
Riskbedömning.....	19
Tillgänglighet och trygghetsaspekter	19
<i>GENOMFÖRANDE</i>	20
Organisation och tidplan	20
Arbetsfördelning.....	20
Tekniska åtgärder	21
Fastighetsrättsliga frågor	21
Ekonomi och avtal.....	22
Administrativa frågor	22
<i>MEDVERKANDE I PROJEKTET</i>	23

Samhällsbyggnadskontoret

INLEDNING

Handlingar

Till förslaget hör:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning, Vesterlins, 2019-XX-XX
- Dagvattenutredning, Geosigma AB, 2019-02-04
- Bullerutredning, ACAD, 2018-12-17, rev bullerkartor 2019-05-10
- Riskutredning, Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2018-10-24
- Geotekniska förutsättningar för del av tomten Gredelby 7:76, JM AV, 2018-11-14
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Orbicon, 2018-11-01

Planprocessen

Detaljplanprocessen regleras i plan- och bygglagen och syftar till att pröva om ett förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Under samråd och granskning ges möjlighet för sakägare, myndigheter och andra berörda att inkomma med synpunkter.



Läshänvisningar

En detaljplan består av en plankarta och en planbeskrivning. Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning. Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan, plan- och bygglagen (PBL) 4 kap 30-31 §.

Bakgrund och tidigare ställningstaganden

Kommunstyrelsen beslutade 2017-12-11 att ge Samhällsutvecklingsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Kv. Takteget, del av Gredelby 7:76 m.fl.. Förslag till detaljplan genomförs med utökad förfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900), då planförslaget strider mot den fördjupade översiktsplanen (2012) vad gäller antalet tillåtna våningar (PBL 5 kap. 7 § p 1. I ärendet prövas planläggning för bostäder tillsammans med centrumverksamheter. Planläggningen avser även att pröva antalet tillåtna våningar på platsen.

Översiktsplan

Gällande fördjupad översiktsplan

Den fördjupade översiktsplanen för Knivsta och Alsike tätorter 2012 anger att befintlig bebyggelse tillsammans med ny bebyggelse i det så kallade Sågenområdet ska utgöra småstaden i Knivsta. Bebyggelsen i Knivsta bör vara i 1- 4 våningar, där de högre byggnaderna förekommer i centrala

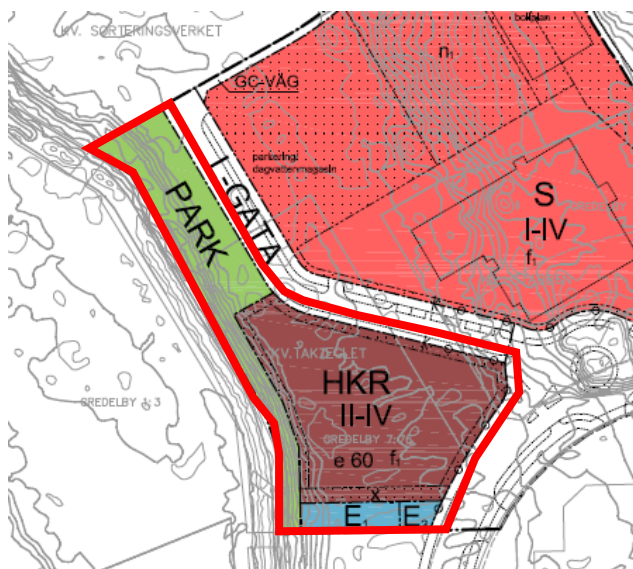
lägen. Enstaka byggnader i speciella lägen, kan tillåtas i 5 våningar där det fungerar med tanke på stadsbilden.

Ny översiktsplan

Enligt Översiktsplan 2017 för Knivsta kommun som antogs 2017, men ännu ej vunnit laga kraft, ska lokaler och anläggningar för kultur och idrott lokaliseras i centrala lägen. I tätorten ska bebyggelsen vara blandad med varierande användning, hushöjder och arkitektoniska uttryck. Antalet våningar preciseras inte närmare i översiktsplanen utan där anges att ju närmare centrum och järnvägsstationen desto högre täthet.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan Kv Stabben och Takteglet (Kv Stabben och Takteglet, akt nr 2011-020012), laga kraftvunnen 2014-03-24. Genomförandetiden för planen är 5 år och har därmed löpt ut. Nuvarande detaljplan medger uppförande av handel, kontor, kultur och fritid i två till fyra våningar med en största byggnadsarea om 60 procent av kvarteret. Vidare regleras området längst i söder som teknisk anläggning (E-område) för återvinningsstation samt transformatorstation.



Figur 1. Aktuellt planområde är markerat med rött. Källa: utklipp från plankartan för DP Kv Stabben och Takteglet.

Syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att möjliggöra för bostäder och centrumverksamhet inom kvarteret samt för ett varierande våningsantal på upp till maximalt sex våningar. Utformningen och gestaltningen av området ska följa nedanstående principer:

Syfte och mål med utformning och gestaltning av planområdet är att:

- ge förutsättningar för ett gott stadsliv
- skapa en stadsmiljö med långsiktiga och hållbara värden
- skapa platser som bidrar till möten mellan människor
- skapa en ny bebyggelse som ingår i en helhet och samspelar med topografi, befintlig skala och täthet
- skapa en bebyggelse som accentuerar viktiga punkter och stråk i staden för orienterbarhet
- skapa en god arkitektonisk utformning med utrymme för variation
- skapa plats för grönska och ekosystemtjänster i tätorten

- ge förutsättningar för faktiskt och upplevd trygghet i gaturum, torg, parker och gårdar
- skapa goda ljud-, ljus- och solförhållanden för en god boendemiljö

Miljöbalken (MB)

Undersökning

Enligt PBL 4:34 ska bestämmelserna i Miljöbalken 6:11–6:18 och 6:22 tillämpas om genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. För att kommunen ska kunna ta ställning till om en detaljplan medför en betydande miljöpåverkan eller inte, görs en undersökning utifrån förordningen (2017:966) om miljöbedömningar.

En undersökning, daterad 2018-08-29, har gjorts för denna detaljplan. Kommunens bedömning av undersökningen är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att någon miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. Kommunen har samrått undersökningen med Länsstyrelsen, som i sitt yttrande 2018-10-24 delar kommunens uppfattning.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Plandata

Geografiskt läge

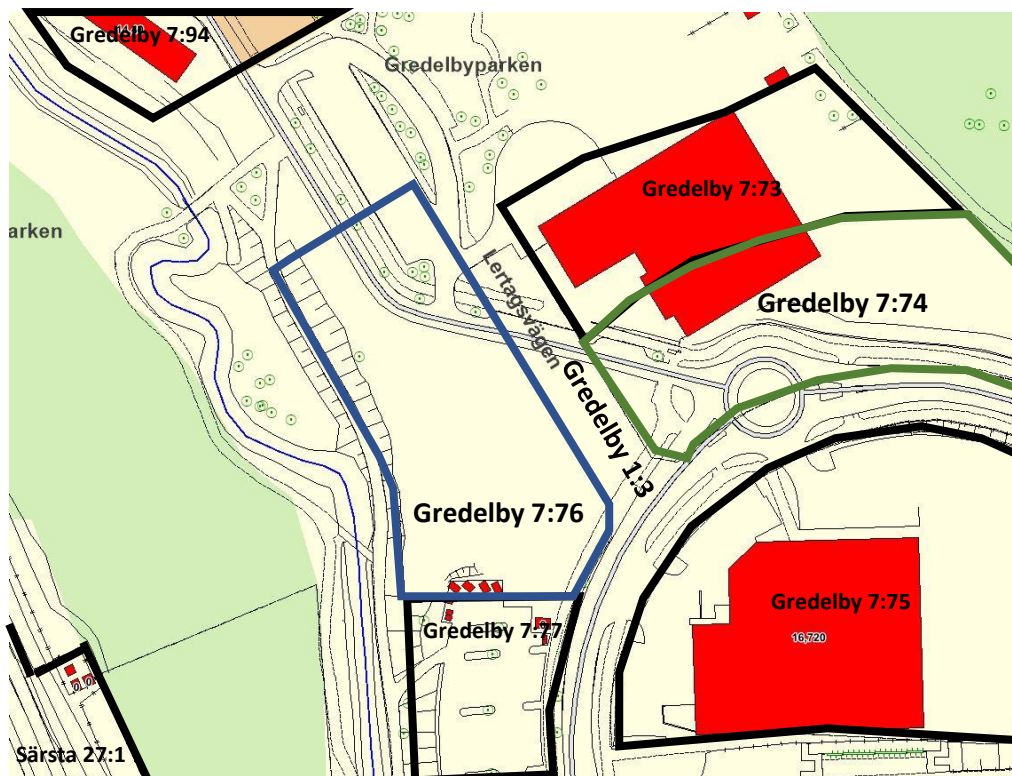
Planområdet är beläget i centrala Knivsta i Knivstaåns dalgång. Omkring 110 meter väster om området sträcker sig Ostkustbanan i nordsydlig riktning och cirka 60 meter söder ut skär Gredelbyleden igenom Knivsta. Pendeltågsstationen ligger inom ett avstånd av 500 meter.

Areal

Planområdet är ca 7700 kvm.

Markägoförhållanden

Detaljplanen utgörs till största del av del av fastigheten Gredelby 7:76, samt till mindre del av del av 7:74, 7:77 och del av 1:3 som samtliga ägs av Knivsta kommun.



Figur 2: Befintliga fastigheterna inom och i angränsning till planområdet.

Landskapsbild/Stadsbild

Förutsättningar

Planområdet ligger i Knivstaåns dalgång. I dagsläget är området obebyggt men det finns en outnyttjad byggrätt för del av området som tillåter bebyggelse i upp till fyra våningar.

Knivstaån med tillhörande parkstråk avgränsar området i väster och längre norrut kopplar stråket till naturreservatet Gredelby hagar. Planområdet är relativt flackt men avgränsas genom en brantare slänt ner mot Knivstaån.



Bild 1: Å-parken och Knivstaån åt norr.

Kv. Takteglet är en av de sista obebyggda tomterna av Sågenområdet som under de senaste tio åren har genomgått en omfattande förvandling från tidigare industrimark, i form av sågverk och tegelbruk, till att nu utgöra en öppen kvartersstad med bostäder och handelsmöjligheter med en bebyggelse som i dagsläget varierar på mellan tre till sex våningar.

År 1900 uppfördes ett sågverk med hyvleri på Gredelbytomten i Knivsta och år 1906 byggdes ett tegelbruk för tillverkning av mur och taktegel. Tegeltillverkningen upphörde 1956 och sågverket i början av 2000-talet¹.

Nordost om planområdet ligger Högåsskolan och öster om finns en större matvarubutik. Både dessa utgör solitära byggnader som tydligt bidrar till upplevelsen av området.



Bild 2. Vy från öster ner mot rondellen och planområdet.

Norr om Högåsskolan ansluter ett bostadsområde där skalan och tätheten är lägre med flerbostadshus i två våningar.

Förslag och konsekvenser

Tillkommande byggnader ska harmonisera med övrig intilliggande bebyggelse samt förstärka viktiga platser, till exempel mötet mellan planområdet och cirkulationsplatsen, här kan en högre bebyggelse tillåtas för att tydliggöra entrén till Knivstas centrala delar. De byggnader som tillförs platsen kommer att behöva samspela med de idag angränsande byggnaderna Högåsskolan och matvarubutiken. Dessa båda byggnader utgör två tydliga solitärer i stadsrummet som bidrar till upplevelsen av platsen.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Planområdet är idag obebyggt. Gällande detaljplan (dnr 2011-020012) medger för att 60 procent av kvartersmarken bebyggs i två till fyra våningar. Tillåtna användningsområden är kontor, handel och kultur och fritid. Vidare finns en planbestämmelse om att takkupor, trapphus, hisschakt samt enstaka anordningar för teknisk försörjning får bryta takfallet. Utfartsförbud är förlagt mot Centralvägen samt ca 30 meter in på Lertagsvägen. Kvartersmarken är försedd med 3 meter prickmark/förgårdsmark mot Centralvägen, Lertagsvägen samt mot parkområdet.

Förslag och konsekvenser

I planförslaget möjliggörs för bebyggelse på upp till sex våningar i den del som vetter mot cirkulationsplatsen i öster. Den övriga bebyggelsen tillåts bli upp till fem våningar. Tak på huvudbyggnader ska utformas som sadeltak där vind tillåts inredas utöver det angivna våningsantalet. Byggnaderna ska placeras längs med gatorna Centralvägen och Lertagsvägen för att bidra till en tyst och solbelyst gård för de boende och för att skapa ett tydligare gaturum. Bostadsgården och byggkropparna kommer att öppna upp mot Å-parken i väster vilket kommer ge insläpp av solljus på bostadsgården.

¹ <http://www.knivstahistoria.se/knivsta-tatort/> 2019-06-12



Figur 3. Situationsplan på föreslagen utformning. Illustration gjord av FOJAB

Den del av byggnaden som föreslås kunna bli upp till sex våningar är placerad mot cirkulationsplatsen och skolan, en plats som utgör en av entréerna till Knivstas mer centrala och tätbebyggda delar. En högre byggnad kan därför tillåtas för att på så vis markera denna plats.



Figur 4. Vy från Centralvägen. Illustration gjord av FOJAB

Detaljplanen möjliggör för bostäder och centrumverksamhet. Bestämmelsen ”centrum” har i planförslaget ersatt de i gällande detaljplans bestämmelser handel, kontor samt kultur och fritid då majoriteten av dessa ryms inom användningen ”centrum”.

Tillkommande byggnader inom planområdet ska dels samspela med intilliggande Högsåsskolan och matvarubutiken och dels bidra till området med sin egen identitet. Sågenområdet har en historia som gör att även historiska anspelningar är intressant för gestaltningen. Här fanns under 1900-talet ett sågverk samt ett tegelbruk.



Bild 3. Högåsskolan.



Bild 4. Matvarubutiken

Exploatören vilka har tecknat ett markanvisningsavtal med kommunen planerar för mellan 70-100 lägenheter i varierande storlek inom planområdet.

Huvudentréer ska i huvudsak vändas ut mot gatorna där så är möjligt för att bidra med liv och rörelse i området och i stor utsträckning även vara genomgående för att underlätta möjligheten för de boende att ta sig till bostadsgården.

Balkonger mot innergården upplevs lätt konkurrerar med innergårdens funktion och det är därför viktigt att omsorg och eftertänka läggs på utformningen av dessa båda.

Planteringar och trädgårdar med odlingsmöjligheter får gärna anläggas på gården då de bidrar till att skapa ett mer privat rum. Avgränsningen mot omgivande fastigheter, gator och parker måste vara tydlig. Det ska finnas en tydlig avgränsning mellan det privata och offentliga ytorna, vid avsaknad av gränsdragning går ofta ansvarskänslan och därmed gårdskänslan förlorad. För just detta kvarter är det viktigt att avgränsningen mot parken i väster markeras för att klargöra gränsen samtidigt får inte kvarteret inkräkta på upplevelsen av den offentliga parken, som inte får privatiseras.

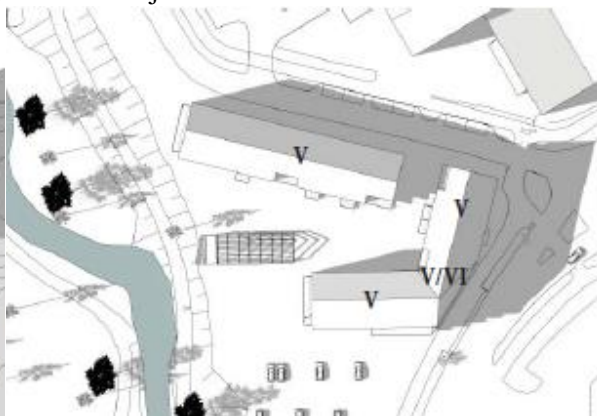
Skuggstudie

En skuggstudie har tagits fram av FOJAB Arkitekter (20190823) vilken visar att tillkommande bebyggelse enligt detaljplanen inte kommer leda till betydande skuggning för intilliggande områden. Högåsskolans entré mot sydväst kommer i ökad utsträckning att skuggas under eftermiddagar och kvällar under de mörkare delarna av året. Skuggstudien är gjord utifrån två förslag, en maximalt utbyggd detaljplan och en med exploatörens nu liggande förslag.

Delar av bostadsgården inom planområdet kommer att vara solbelyst under eftermiddagarna under de mörkare månaderna av året men vara mer solbelyst under de ljusare delarna av året.



Figur 5 21 mars kl 16:00, exploatörens förslag



Figur 6 21 juni kl 16:00, exploatörens förslag



Figur 7 21 mars kl 16, maximalt nyttjad byggrätt



Figur 8 21 mars kl 16, maximalt nyttjad byggrätt

Planbestämmelser i plankartan:

Användningsbestämmelser kvartersmark

- B Bestämmelsen bostäder möjliggör bebyggelse med bostadsändamål i samtliga våningar
- C Centrum tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

Omfattning

e:0000 För huvudbyggnader är största byggnadsarea angivet i värde i m².

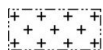
e:0000 För huvudbyggnader är största bruttoarea ovan mark angivet i värde i m².

e₃ 150 För all kvartersmark (exklusive korsmark) får det utöver huvudbyggnad uppföras komplementbyggnader med en största bruttoarea om maximalt angivet värde i m².

VI Högsta antal våningar. Vind får inredas.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.



Marken får endast förses med komplementbyggnad.

Placering

p₁ Huvudbyggnader ska i huvudsak placeras minst 1 meter från och maximalt 3 meter från användningsgränsen GATA.

p₂ Byggnad ska placeras minst 1 meter från användningsgränsen PARK.

Utformning

f₁ Huvudentréer till huvudbyggnader ska vara markerade och genomgående.

f₂ Huvudentréer till huvudbyggnader ska vara markerade och minst hälften ska vara genomgående.

f₃ Fasad ska utformas med variation, t.ex. genom materialval, färgsättning, fönstersättning och/eller med utskjutande och indragna byggnadsdelar.

f₄ Tak på huvudbyggnader ska utformas som sadeltak.

Utfart



Utfartsförbud. Körbar förbindelse får inte anordnas.

Utförande

Minst 280 m² av marken ska vara genomsläpplig. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att det avsetts tillräckligt med mark för att klara dagvattenhanteringen för området.

Park- och naturmiljö

Förutsättningar

Den norra delen av planområdet är sedan tidigare planlagd som park. Området har dock ännu inte iordningställts utan består idag av sly, högt gräs och grus.

Väster om planområdet ligger ett befintligt parkstråk även kallad Å-parken vilken följer Knivstaån vilken som närmast ligger cirka 10 meter från planområdets västra gräns. Det är en höjdskillnad på omkring 3-4 meter mellan parkstråkets gångväg och kvartersmarken där den nya bebyggelsen kommer att uppföras. Mötet mellan parken och kvartersmarken kommer därför vara viktigt att arbeta med för att göra en så naturlig övergång som möjligt. Gränsdragningen mellan park och kvartersmark går mitt i slänten i gällande plan.

Förslag och konsekvenser

I detaljplanen bekräftas den redan tillåtna markanvändningen park för det norra området och förslag på utformning av parken kommer att arbetas fram till granskningen av detaljplanen. Eventuellt kan åtgärder som förbättrar Knivstaåns ekologiska status komma att inkluderas i utformningen (se rubrik

Dagvatten, vattendrag och miljö kvalitetsnormer). Parkmarken utökas till att inkludera hela slänten för att underlätta underhåll samt tydliggöra gränsdragning mellan park och kvartersmark.

För upplevelsen av parkstråket som en offentlig och öppen plats behöver mötet med tillkommande bebyggelse säkerställas. Tillkommande byggnader på kvartersmarken får inte upplevas som inträngande på parkstråket och gränsdragningen mellan det offentliga och privata rummen behöver tydliggöras. Byggnader ska därför placeras minst 1 meter från användningsgränsen PARK.



Figur 7. Vy från parkstråket. Illustration gjord av FOJAB.

Planbestämmelser

PARK Ett grönområde som helt eller delvis är anlagt och som kräver skötsel. En park är främst avsedd för rekreation och promenader. I användningen ingår även komplement för parkens användning.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Högåsskolan (årskurs F-6) ligger direkt nordost om Lertagsvägen. Närhet till skola är således god.

På den östra sidan av Centralvägen ligger en livsmedelsbutik och cirka 300 meter längre söderut finns ytterligare en livsmedelsbutik. Möjligheterna till dagligvaruhandel samt restauranger och caféer är god för området.

I Knivsta finns även tillgång till annan offentlig service, så som t.ex. vårdcentral, tandläkare och bibliotek.

En återvinningsstation, med fraktioner för glas, kartong, metall, plast och tidningar, är i dag placerad i planområdets södra del, inom det område som i gällande plan är avsedd för just detta ändamål.

Förslag och konsekvenser

Den primära användningen av planområdet kommer att vara bostäder men inom området tillåts även centrumverksamheter. Exploatören har i nuläget inga planer på att inrymma centrumverksamheter i bebyggelsen men möjlighet finns för att i framtiden göra förändringar.

Återvinningsstationen föreslås flyttas till söder om planområdet och förses med staket och ljuddämpande kärl för att minska störningen för den föreslagna bostadsbebyggelsen. Flytten innebär att cirka fyra parkeringsplatser från pendlarparkeringen tas bort.

Planbestämmelser i plankartan:

- C Centrum tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.

Gatunät och trafik

Förutsättningar

Längs planområdets östra sida löper Centralvägen. Enligt genomförd trafikmätning (oktober 2018) färdas det i snitt 2833 fordon (cykel/moped/mc/bil/lastbil) per dygn på gatan. På båda sidor av gatan finns gång- och cykelvägar. Längs gatans västra sida finns även en busshållplats vilken trafikeras av flertalet busslinjer (inklusive skolbuss till Högåsskolan) i kommunen.

Lertagsvägen omsluter planområdet i norr. På den norra sidan av Lertagsvägen finns en gång- och cykelväg samt kantstensparkering för den intilliggande Högåsskolan.

I det östra hörnet av planområdet finns cirkulationsplatsen där Centralvägen och Lertagsvägen möts.

Kommunen är huvudman för de båda gatorna.

Förslag och konsekvenser

Inga större förändringar föreslås av det befintliga gatunätet, dock planläggs endast en del av de befintliga gatorna som GATA för att möjliggöra bestämmelsen om utfartsförbud mot delar av Centralvägen och Lertagsvägen. På den västra sidan av Lertagsvägen kommer en gångbana att anläggas vilket varit tanken sedan gatan projekterades och anlades. Ett genomförande av detaljplanen förväntas generera mer trafik då antalet boende i området kommer att öka.

Parkeringsnorm

Kommunens nuvarande parkeringsnorm (daterad 2012-12-11, rev. 2013-10-22) anger ett p-tal för bil om 0,6 per 100 kvm BTA. Vid införande av bilpool kan normen sänkas med 30 %.

Antalet parkeringsplatser för cyklar är reglerad till 2,5 platser per 100 kvm BTA.

I bygglovsskedet tillämpas då gällande parkeringsnorm.

Planbestämmelser i plankartan:

- GATA Bestämmelsen tillämpas inom områden för både fordonstrafik och gång- och cykeltrafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan.

-  Körbar förbindelse får inte anordnas.

Markföroreningar

Fastigheten har ej tidigare varit bebyggd men har fungerat som upplagsyta för byggnadsmaterial och dylikt. Den miljötekniska markundersökningen omfattade 9 stycken provpunkter som provtogs med hjälp av skruvborrning monterad med borrhandsvagn. Femton jordprover skickades för analys till ackrediterade laboratorium. I samtliga provpunkter, utom möjligtvis i provpunkt BH4, noterades fyllnadsmaterial i hela borrhoprofilen ned till erhållet borrhstopp vid förmodat berg på nivån 2,4-4,0 meter under markytan. I fyllnadsmaterialet noterades stora mängder spån, flis och bark samt tegel- och/eller asfaltkross.

Alifatiska kolväten >C16-C35, PAH H, kadmium och PCB-7 noterades i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM (känslig mark) i fyllnadsmaterialet. Av dessa ämnen har PCB-7 även noterats i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för MKM (mindre känslig mark). Utöver dessa ämnen förekommer PAH M samt zink och bly i fyllnadsmaterialet i halter över Naturvårdsverkets nivåer för MRR.

Spån och flis har påträffats i jorden inom fastigheten. Spån/flis medför en låg TS-halt och hög TOC-halt (27-38 % TS), vilket kan bli problematiskt om jordmaterialet måste omhändertas externt. Förhöjda halter av alifatiska kolväten C16-C35 har påvisats i jordmaterialet med halter över KM. Mottagningsanläggningar som tar emot IFA massor har gränsvärden för TOC på 5 %. Mottagningsalternativ för spån/flis kan därmed bli förbränning.

Klorfenoler och dioxin har noterats i halter över laboratoriets rapporteringsgräns i fyllnadslager bestående av bark, spån och flis. Inga halter överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärden, men då antalet analyser är få kan högre halter i området inte uteslutas.

För att kunna exploatera aktuell fastighet rekommenderas kompletterande provtagning samt en riskbedömning avseende ovannämnda ämnen.

Förändringar

Miljökontroll med provtagning inför kommande schaktarbeten samt slutprovtagning i schaktväggar och schaktbotten ska genomföras för att säkerställa att åtgärdsmålen uppfylls för planerad markentreprenad. En anmälan ska göras till Knivsta kommuns miljöenhet innan planerade markarbeten påbörjas.

Sanering av föroreningarna kan innebära schakt ned till 3 meter i, och omkring identifierade "hotspots". Om förorening påträffas ska tillsynsmyndigheten enligt 10 kap 11§ Miljöbalken underrättas av den som äger eller brukar en fastighet. Efterbehandling i förorenat område, som avses i 10 kap Miljöbalken, är anmälningspliktigt enligt 28§ förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, om åtgärden medför risk för spridning av föroreningar och risken bedöms som icke ringa.

Planbestämmelser i plankartan:

Startbesked får inte ges för ny byggnad förrän sanering av markföroreningar har kommit till stånd.

Dagvatten, vattendrag och miljö kvalitetsnormer

Geosigma har genomfört en dagvattenutredning för planområdet. Planområdets västra gräns ligger som närmast cirka 10 meter från Knivstaån. Knivstaån är recipient för avrinningsområdet, ån ansluter nedströms till Lövstaån för att sedan mynna ut i Mälaren. Knivstaån är en preliminär vattenförekomst men fick en statusklassning i länsstyrelsens karttjänst VISS i juli 2019. Den ekologiska statusen för vattendraget är dålig och den uppnår ej god kemisk status. De kvalitetsfaktorer inom den ekologiska statusen som ej är tillfredställande är vattendragets morfologiska tillstånd (otillfredställande) och konnektiviteten (måttlig). Inför granskningen av detaljplanen kommer dagvattenutredningen att kompletteras med ett avsnitt om eventuella åtgärder som krävs inom detaljplanen för att förbättra statusen. I det Lokala Åtgärdsprogrammet för Knivstaån (Sweco, 2018) har Sweco statusklassat Knivstaåns kvalitetsfaktorer, kartlagt påverkanskällor och beräknat påverkansbelastning för ämnen som inte uppnår god status. Lövstaån nedströms Knivstaån (SE662018-161144) har en måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Jordarterna inom utredningsområdet är främst fyllnadsmaterial och en smal rand av lera närmast Knivstaån vilken står i direkt anslutning till planområdet i västlig riktning. Infiltrationsmöjligheterna anses relativt goda. Utredningsområdet ingår i ett större avrinningsområde (för ytavrinning) som avvattnat till Knivstaån som nedströms rinner vidare till Lövstaån och Mälaren. Dagvattenutredningen

har gjorts med förutsättningen att recipienten Knivstån inte får påverkas negativt av exploateringen. Särskild hänsyn har tagits till reningen av ämnena fosfor, kväve och arsenik då dessa ämnen idag medför att recipienten inte uppnår god status.

En förändring av markanvändningen enligt erhållen situationsplan (se dagvattenutredningen), utan anläggningar för fördröjning och rening av dagvatten, tillsammans med framtida klimatförändringar medför ökade dimensionerande dagvattenflöden med cirka 544 % sett över hela området. För att skapa en fungerande dagvattenhantering som följer Knivsta kommuns riktlinjer för dagvatten och inte leder till en ökad belastning för recipienten föreslås bland annat följande åtgärder:

- Sammanlagd erforderlig fördröjningsvolym i föreslagna dagvattenlösningar ska totalt uppgå till 84 m³ för att säkerställa att utflödet från utredningsområdet inte ökar i och med nybyggnationen för att dimensionerande 20-årsregn.
- Anläggningar som föreslås i syfte att uppnå reningsvolymen är växtbäddar på en yta motsvarande 280 m². Dagvattnet ska ledas från hårdgjorda ytor till dessa anläggningar. Samtliga lösningar bör förses med bräddavlopp till befintligt dagvattennät-
- Området bör höjdsättas så att avrinning från takyta leds bort från byggnader. Takvattnet ska fördelas i områdets dagvattenlösningar på ett balanserat sätt.



Den föreslagna parkeringen är områdets största källa till föroreningar vilket gör det viktigt att parkeringen höjdsätts så att vattnet rinner ner från respektive parkeringsplats till de små växtbäddarna som föreslås mellan parkeringsfickorna. Väster om den tänka parkeringen måste en yta reserveras för dagvattenanläggning i syfte att rena dagvattnet från parkeringen.

En del av innergården får inte hårdgöras för att en relativt stor växtbädd behöver anläggas på den västra delen av innergården som angränsar mot parkstråket i väster. Detta säkerställs genom en planbestämmelse i plankartan. Förslagsvis anläggs växtbädden i den västra delen av planområdet och utgör en del av bostadsgården.

Med föreslagna dagvattenlösningar bedöms belastningen minska på såväl dagvattennätet som recipienten.

Planbestämmelser i plankartan:

Minst 280 m² av marken ska vara genomsläpplig. Bestämmelsen gäller inom kvartersmarken.

Marklov krävs även för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att det inom kvartersmarken finns minst 280 m² för att ta hand om dagvattnet inom planen.

Geoteknik

Sammanställningen av markförhållandena för planområdet grundar sig på uppgifter från SGU:s geokarta samt tidigare genomförda geo-/miljöundersökningar i området.

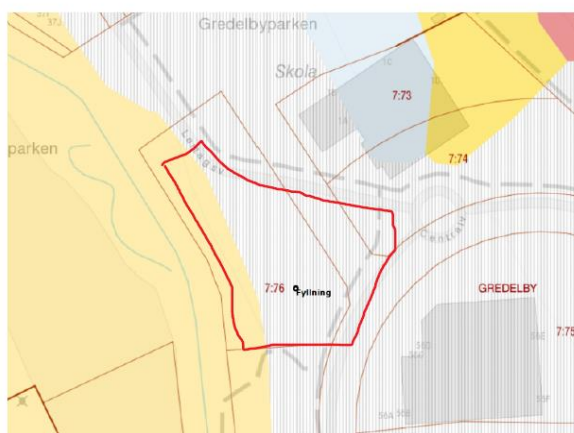
Topografi

Den östra delen av planområdet är plant och består idag av en större grusyta. I väster lutar det ned mot parken och Knivstaån. Vid grusytan ligger marknivån på mellan +15 och +16 m.ö.h.. Vid parken mot Knivstaån ligger marknivån på mellan +11 och +12 m.ö.h.. De olika nivåerna delas av med en slänt strax öster om parkstråket.

Jordlagerföljd

Jordlagren består i aktuellt område av fyllningsmassor och lera. Undersökning i intilliggande område visar att det även finns morän under leran. Fyllningsmassorna i intilliggande område har bestått av blandad fyllning som sprängsten, lera, tegel och även grovavfall.

Miljöundersökningen Översiktlig MMU Gredelby 7:76 vidare att fyllnadsmaterialet i aktuellt område till stor del består av spån, flis, bark samt tegel och asfaltskross. I denna provtagning som utfördes med skruvborr har man antagit förmodat berg på 2,4 m till 4 m under markytan. Denna uppgift är motstridig mot bergnivån som anges på SGU:s geokarta. En förklaring till detta skulle kunna vara att fyllningen ligger på en sprängstensbädd med ev underliggande lerlager. Detta bör utredas vidare i kommande geoundersökning vilket kommer att tas fram som underlag till bygglov.

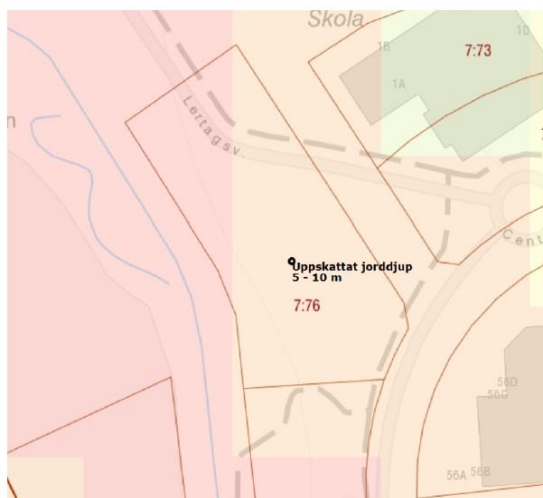


Grått fält visar fyllning.

Gult fält visar lera.

Rött visar berg idagen.

Figur 8. Jordlager. Tagen från SGU:s geokarta.



Rosa fält visar jorddjup till berg 10-20m.

Beige fält visar jorddjup till berg 5-10m.

Figur 9. Jorddjup. Tagen från SGU:s geokarta.

Grundvattennivå

Vid tidigare undersökningar (Ramböll 2011-08-24 PM Geoteknik NÖ Knivsta, för Högåsskolan m.fl.) öster om aktuellt område har grundvattennivån mätts till ca + 12 m.ö.h.. Vid utförd miljöundersökning 181104 har inget grundvatten påträffats. Dessa undersökningar har gått ned ca 2,5-4 m under markytan (från grusyta med marknivå + 15-16 m).

Grundläggning

Grundläggning bedöms utföras genom pålning. Vidare undersökning genomförs inför bygglovskedet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Allmänna VA-ledningar att ansluta sig till finns längs med Centralvägen och Lertagsvägen.

El, tele, bredband och uppvärmning

Strax söder om planområdet står en transformatorstation. Minsta avstånd till närmaste brännbara byggnadsdel ska vara 5 meter, om byggnadsdelen är av icke brännbart material så kan avståndet krympa.

Vattenfall har ledningar som ligger inom kvartersmarken på den del som tidigare reglerats med pickmark (ej u-område) längs med Centralvägen och Lertagsvägen. Ledningarna kommer att behöva flyttas och istället förläggas i gatumark.

Fjärrvärmeledningar finns strax söder om Gredelbybron, möjlighet finns därmed att ansluta sig till fjärrvärmenätet.

Avfall

Avfallshantering ska lösas inom kvartersmark och möjlighet till återvinning ska finnas. Verksamheter inom planområdet förutsätts avsätta utrymme för sophantering inom respektive tomt. 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. Avfallshantering regleras inte i detaljplanen utan i efterföljande bygglov.

Störningar

Buller

Vid planläggning ska lokalisering av bebyggelse ske med hänsyn till bullstörningar, PBL 2 kap. 4 § och 5 §. Ett byggnadsverk ska också ha de tekniska egenskaper som är viktiga för skydd mot buller, PBL kap 8. 4 §.

ACAD (Bullerutredning, Rev A, 2018-12-17) har utfört en trafikbullerutredning för planområdet. Utredningen analyseras beräknade trafikbullernivåer mot krav enligt förordningen 2015:216 (samt ändringen 2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Trafikbullret domineras av buller från spårtrafiken som ligger på ca 150 m avstånd samt vägtrafik på Gredelbyledens bro som är på ca 120 m avstånd. Dessutom utsätts området för buller från bland annat bussar, lastkaj och miljöstation.

En befintlig bullerskärm längs tågspåret ger effekt på de nedre våningarna. Högre upp i husen minskar effekten av skärmen.

För alternativ 1 skapas en bullerskyddande sida på innegården. För bostäder mindre än 35 m² mot de mest bullerutsatta sidorna kan dock riktvärden för trafikbuller erhållas utan avskärmning. Riktvärden för industribuller kan innehållas om lägenheter har tillgång till den bullerskyddande sidan mot innergården. Inget avsteg är för mindre lägenheter gällande riktvärden för industribuller.

Riktvärden för trafikbullernivåer vid bostadsbyggande bedöms därmed kunna uppfyllas inom detaljplaneområdet genom bland annat genomgående lägenheter.

Ljudisolering i fasad behöver dimensioneras mot både trafik och eventuella störningar från lågfrekventa bullerkällor samt miljöstation. Då rekommenderas FTX mot Centralvägen för att minska störning från lågfrekventa bullerkällor vid lastkaj och busshållplats.



Figur 10. Illustration från Bullerutredningen. Ekvivalent ljudnivå Alternativ 1. Mot Centralvägen.

Under byggtiden ska Naturvårdsverkets allmänna råd(2004:15) om buller från byggplatser följas.

Riskbedömning

Farligt gods (Ostkustbanan)

Planområdet ligger inom utredningsavståndet om 150 meter, varför riskkällan transporter av farligt gods på järnväg har utretts övergripande. Då utredningsområdet ligger 100 meter från järnvägsspåret är skyddsavståndet tillräckligt och ligger inom grön zon enligt Länsstyrelsens rekommendationer. Med anledning av det befintliga skyddsavståndet till järnvägen, skogsområdet som fysiskt skyddar utredningsområdet från järnvägen, samt den låga sannolikheten för en olycka med farligt gods kan risken för olycka som kan påverka utredningsområdet anses vara acceptabel.

Vidare, då inga ytterligare riskkällor än järnvägen identifierats i planområdets närhet görs bedömningen att inga kumulativa risker finns, vilket styrker att Länsstyrelsens rekommendation vad gäller ”grön zon” kan appliceras.

Sammanfattningsvis görs bedömningen att riskerna för utredningsområdet är små och att planerad bebyggelse kan accepteras ur ett riskperspektiv.

För utförligare redogörelse av riskerna hänvisas till *PM riskutredning Kv Takteglet* (2018-10-24).

Räddningstjänst

Insattiden för räddningstjänsten är 10 minuter. Insattiden innebär anspänningstid, körtid samt angreppstid. Knivsta brandstation ligger ca 1,5 kilometer från planområdet, men det är en deltidstation, vilket medför en anspänningstid på 5 min på kvällar och helger. Utöver det ingår någon extra minut för angreppstiden. Åtkomligheten för räddningstjänstens fordon säkerställs innan bygglov beviljas. Avståndet mellan räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats ska maximalt vara 50 m. Om det allmänna gatu- och vägnätet efter detaljutformning inte medger tillräcklig framkomlighet ska en speciell räddningsväg anordnas enligt gällande regler.

Tillgänglighet och trygghetsaspekter

Den fysiska planeringen har en viktig roll i frågan om att förbättra tillgängligheten till viktiga målpunkter samt förstärka den upplevda tryggheten i ett område. Exempel på målpunkter kan vara busshållplatser, övergångsställen och entréer. Planläggningen ska främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper, PBL 2 kap. 3§. Ny byggnad för allmänt tillträde ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig för personer med funktionsnedsättningar och deras livsvillkor, PBL 8 kap. 1 § och 2 §. Tillgängligheten i byggnader och på tomter regleras i Plan- och bygglagen (PBL), Plan- och byggförordningen (PBF) samt i Boverkets byggregler (BBR) och hanteras vid ansökan om bygglov.

Vid anläggande av allmänna platser eller andra anläggningar som inte är byggnader gäller Boverkets allmänna råd, BFS 2011:5 (om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader). Tillsyn över tillgängligheten utförs av kommunen.

Barnperspektivet

Barnens intresse och behov i boende-, fritids- och skolmiljö är viktiga aspekter att ta hänsyn till i planarbetet. I plan- och bygglagen ställs krav att vid anordnande av tomter ska tillräckligt stor friyta, lämplig för lek och utevistelse, prioriteras framför parkering, PBL 2 kap. 7 §.

I och med att kvartermarken bebyggs och färdigställs kommer även den västra sidan av Lertagsvägen att förses med en gångbana vilket bidrar att barn och vuxna kommer kunna gå på båda sidor av vägen.

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 och tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen ska antas av första kvartalet år 2020.

Samråd – kvartal 3 2019

Granskning – kvartal 4 2019

Antagande – kvartal 1 2020

Laga kraft – kvartal 1 2020

Arbetsfördelning

Knivsta kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för drift, skötsel och underhåll av dessa.

Respektive byggherre ansvarar för genomförande av åtgärder inom kvartersmark. Ansvar för drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark ansvarar framtida fastighetsägare för.

Under byggtiden ska Naturvårdsverkets allmänna råd(2004:15) om buller från byggplatser följas.

Berörda fastighetsägare har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för genomförande av detaljplanen.

Roslagsvatten AB är genom sitt dotterbolag Knivstavatten AB huvudman för den allmänna VA-anläggningen i Knivsta kommun. Det innebär att Knivstavatten AB ansvarar för drift och underhåll av den allmänna va-anläggningens ingående delar som ledningar, brunnar, ventiler, pumpstationer m.m. Därutöver kommer det att finnas huvudmän för el-, fjärrvärme-, kommunikationsledningar m.m. i området.

Ansvarsfördelning:

- Kommunens samhällsbyggnadskontor ansvarar för
 - upprättandet av detaljplan
 - drift och underhåll av allmän platsmark
 - utbyggnad av allmän platsmark
- Kommunens bygg- och miljökontor ansvarar för
 - myndighetsutövning vid bygglov och miljötillsyn.
- Kommunens enhet för mark och exploatering ansvarar för
 - träffande av marköverlåtelseavtal (inkl. genomförandedelar)
- Knivstavatten AB ansvarar för
 - drift och underhåll av den allmänna Va-anläggningen
- Respektive byggherre/exploatör/fastighetsägare ansvarar för
 - uppförande, drift och skötsel av nybyggnation inom kvartersmark
 - utförande av mätningar, undersökningar och andra kontroller inom kvartersmark enligt bestämmelser i denna detaljplan och i gällande lagstiftning.
 - rapportering av eventuella markföroreningar till tillsynsmyndighet
 - bekostnad av de arkeologiska utredningar som är nödvändiga

- lokal fördröjning och rening av dagvatten inom fastigheten innan det når VA-huvudmannens ledningar
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för
 - erforderliga fastighetsbildnings-, anläggnings- och ledningsrättsåtgärder, på initiativ och bekostnad av ägaren till stamfastigheten samt eventuell köpare av styckningslott

Tekniska åtgärder

Vatten och avlopp

VA-huvudmannen (Knivstavatten AB) ansvarar för upprättande förbindelsepunkt för allmänna VA-ledningar i fastighetsgräns. Exploatören ansvarar för byggnation av fastighetens VA-installation. Exploatören/fastighetsägaren måste skicka in servisanmälan och betala anläggningsavgift innan de får ansluta till det kommunala VA-ledningsnätet. VA-huvudman gör inkopplingen till fastighetens nät. Eventuellt behov av byggvatten ska anmälas i förväg till VA-huvudman.

Dagvatten

Området ska tas in i verksamhetsområde för dagvatten.

Regnvatten ska tas om hand så att det i största möjliga utsträckning efterliknar naturens hantering av nederbörd. Dagvatten ska fördröjas och renas innan det avleds från fastighet. Pågående dagvattenutredning kommer att redovisa åtgärder som kan säkerställa en fördröjning och rening av dagvatten sker genom Lokalt Omhändertagande av Dagvatten på kvartermark (LOD).

Fjärrvärme

Vattenfall Heat har fjärrvärmeledningar cirka 100 meter ifrån planområdet.

Ledningar

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

Följande ledningsägare har ledningar inom planområdet enligt ledningskollen.se.

- Vattenfall
- Roslagsvatten AB
- Skanova

Det kan finnas ytterligare okända ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan aktuella fastighetsrättsliga åtgärder genomföras.

En fastighet ska både vid ombildning och vid nybildning vara lämplig för sitt ändamål samt uppfylla krav på tillgänglighet. Lantmäterimyndigheten prövar lämpligheten vid förrättning.

Berörda fastigheter och fastighetsägare

Gredelby 1:3 Knivsta kommun

Gredelby 7:74 Knivsta kommun

Gredelby 7:76 Knivsta kommun

Gredelby 7:77 Knivsta kommun

Detaljplanen får till följd att gränserna för fastigheterna ovan måste justeras. Allmän platsmark ska tillhöra Gredelby 1:3. Gredelby 7:76 ska utgöra kvartersmark enligt plankartan.

Respektive fastighetsägare ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för genomförandet av planen. Respektive ledningsinnehavare ansöker om och bekostar förrättning för bildande av ledningsrätt.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

Om kvartersmarken delas i mer än en fastighet kan det leda till att gemensamhetsanläggningar och/eller servitut behöver upprättas för t.ex. innergård och garage/parkeringslösning.

Ekonomi och avtal

Plankostnadsavtal

Detaljplanen bekostas via plankostnadsavtal som undertecknats mellan kommunen och AB Borätt. Det innebär att ingen planavgift uttas i samband med bygglov för den byggrätt som planen medger.

Avtal om marköverlåtelse

AB Borätt har genom ett markanvisningsavtal med kommunen option på att förvärva kvartersmarken som skapas genom denna detaljplan. Överlåtelsen ska regleras i ett särskilt avtal. Det avtalet behandlar även detaljplanens genomförandefrågor. Kommunen står för anläggande och bekostnad av åtgärder som rör allmän plats.

Bygglovavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft har fastighetsägaren rätt att söka bygglov enligt detaljplanen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens gällande bygglovtaxa.

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. När förbindelsepunkt för vattentjänsterna meddelats fastighetsägaren infaller avgiftsskyldighet enligt lagen om allmänna vattentjänster. Anläggningsavgiften faktureras den som vid meddelandet äger fastigheten enligt då gällande VA-taxa. Om fastigheter bygger ut eller ändrar ändamål finns skyldighet att meddela detta till Roslagsvatten enligt av kommunen antagen ABVA, allmänna bestämmelser för vatten och avlopp.

Administrativa frågor

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt). PBL 4 kap. 21 §.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Förslaget har tagits fram av kommunförvaltningen i samarbete med:

AB Borätt

FOJAB Arkitekter

KOMMUNFÖRVALTNINGEN

Samhällsbyggnadskontoret

Moa Odin
Planchef

Erika Mickelsson
Planhandläggare