

Detaljplan för Gredelby 7:76 m.fl.

UNDERSÖKNING

Enligt PBL 4:34 § ska bestämmelserna i Miljöbalken 6:11-6:12 och 6:16 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 behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4.

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är möjliggöra för byggnation av bostäder utöver den redan tillåtna markanvändningen HKR (handel, kontor, kultur och fritid) på fastigheterna Gredelby 7:76 och del av 7:77. Vidare avser planen pröva lämpligheten av att tillåta byggnation på uppemot fem våningar i jämförelse med det i gällande plan tillåtna fyra våningar.

Program behöver inte upprättas för denna detaljplan.

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet utgör en del av det så kallade "Sågenområdet" i Knivsta tätort och är beläget strax norr om Gredelbyleden och öster om järnvägen. Området avgränsas i väster av Knivstaån och i öster av Centralvägen. I nordöst ligger Högåsskolan.

Cirka 500 meter från planområdet finns järnvägsstationen och busstationen för vidare resa mot bland annat Stockholm och Uppsala.

Mellan planområdet och järnvägen återfinns ett parkstråk där Knivstaån rinner igenom. Parkstråket kopplar i norr till Gredelby hagar.

Planområdet innefattar fastigheterna Gredelby 7:76 och del av Gredelby 1:3 samt del av Gredelby 7:74 och är ca 4000 kvm stort och ägas i dagsläget av Knivsta kommun.

Inom Sågenområdet pågick det under lång tid industriverksamhet. Större delen av Sågenområdet är nu bebyggt med i huvudsak bostäder.

I den fördjupade översiktsplanen (2012) anges att område ska användas för i första hand bostäder och att byggnadshöjden bör vara mellan två till fyra våningar. Översiktsplan 2017 (som ännu inte vunnit laga kraft) anger ingen begränsning i bebyggelsehöjd för området. Vidare anges att det förutom bostäder ska ges plats åt nya kontor, handel- och centrumverksamheter i Knivsta centrum.

Samhällsbyggnadskontoret

Gällande detaljplan medger för HKR (handel, kontor, kultur och fritid) i två till fyra våningar.



Översiktskarta med planområdet markerat med rött.

SAMLAD BEHOVSBEDÖMNING

- Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner vad gäller den föreslagna markanvändningen.
- Planförslaget utgår från markanvändningen i gällande detaljplan (Dnr 2011-20012, Detaljplan för kv. Stabben, Takteplet, del av Mejeriet) och innebär mindre förändringar. De ändringar som föreslås är en höjning av antalet tillåtna våningsantal från fyra till fem samt att bostäder läggs till som tillåten markanvändning.
- Påverkar inga skyddade kulturvärden.
- Planförslaget strider inte mot några riksintressen. Ostkustbanan ligger cirka 100 meter från planområdet.
- Påverkar inga naturvärden internationellt, nationellt eller lokalt.

Samhällsbyggnadskontoret

Postadress: 741 75 Knivsta • Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 • E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se • Org. nr. 212 000-3013

-
- Planförslaget påverkar delvis rekreatiomsområdet längs med Knivstaån då bebyggelse kommer att gränsa mot området. Det kommer i det fortsatta planarbetet tas fram illustrationer som visar hur bebyggelsen kan samspela med området kring Knivstaån.
 - Planförslaget medger inga ytterligare hårdgjorda ytor i förhållande till den nu gällande detaljplanen. För att säkra att ingen påverkan sker på känsliga mark- och vattenområden (Knivstaån som är recipient för dagvattnet) kommer en dagvattenutredning att tas fram. Ett genomförande av planen kommer leda till att idag obebyggd mark förses med bebyggelse och hårdgjorda ytor vilket kommer öka och förändra ytavrinningen i området. Likväl kommer den naturliga infiltrationen av dagvatten att minska. En dagvattenutredning kommer att tas fram för att säkerställa en god hantering av dagvattnet för att inte påverka recipienten Knivstaån.
 - Planförslaget har ingen negativ påverkan på områden av betydelse för hushållning med natur- och samhällsresurser nationellt eller lokalt.
 - Trots planområdets centralt belägna plats förväntas området vid fullutbyggnad ge upphov till ökade trafikmängder i närområdet. Ett möjliggörande av bostäder kan generera upp till 100 lägenheter i varierande storlek. Planområdets centrala lägen möjliggör för boende att i hög utsträckning resa kollektivt men behovet av bil bedöms fortsatt finnas.
 - Planområdets läge i närheten av både järnvägen och Gredelbyleden innebär att området utsätts för buller kopplade till både tåg och biltrafik. En bullerutredning kommer att tas fram för att säkra områdets lämplighet för bostäder. Bullerskydd har uppförts längs spåret i enlighet med gällande detaljplan för området.
 - Läget intill järnvägen medför även risker kopplade till transporten av farligt gods. Med anledning av det kommer även en riskutredning att göras för att säkerställa eventuella åtgärder som kan krävas i tillkommande byggnaderna.
 - Med tanke på tidigare markanvändning (sågverk) inom området finns risk för markföroreningar. I samband med framtagandet av gällande detaljplan Stabben, Takteplet, del av Mejeriet m.fl. utfördes miljöteknisk markundersökning på fastigheterna Gredelby 7:73 och 7:74. Utredningen redovisar ytligt förekommande föroreningshalter inom området vilka bedömdes kunna innebära en liten förhöjd risk ur hälsosynpunkt. För Gredelby 7:76 m.fl. kommer därför en miljöteknisk markundersökning behöva genomföras innan byggnation kan ske inom fastigheten.
 - De ändringar som föreslås överensstämmer till största del med gällande detaljplan och en bedömning om planförslagets påverkan på landskapsbilden har där redan gjorts. I det fortsatta planarbetet kommer det att tas fram illustrationer som visar hur byggnaderna i området kommer att förhålla sig till Högåsskolan och dess arkitektur samt även till upplevelsen av dalgången som Knivstas centrala delar ligger i påverkas av tillkommande bebyggelse.
 - Motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.

Samhällsbyggnadskontoret

- I anslutning till planområdets östra sida, längs med Centralvägen, finnes en gång- och cykelväg. Vid placering av byggnadskropparna är det viktigt att hänsyn tas till säkerheten för dessa trafikanter.
- I det fortsatta planarbetet kommer faktorer som sol/skuggning som kan uppkomma till följd av bebyggelsen att studeras. Planområdet ligger i dalgången och är därmed vindutsatt. Byggnader kan därför behöva placeras så att vindskyddade innergårdar skapas för det boende.

MOTIVERAT STÄLLNINGSTAGANDE

- Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplaneförslaget inte medför någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt 6 kap 11, 12 och 16 §§ behöver därför inte genomföras.

KOMMUNFÖRVALTNINGEN

Samhällsbyggnadskontoret

Erika Holmström
Fysisk planerare

Samhällsbyggnadskontoret