

Detaljplan för Särsta park och fritidsområde, del av Särsta 3:1 MFL.

Antagandehandling



Detaljplaneprocessen	Datum
Plansamråd	2013-12-04 t o m 2014-01-13
Granskning	2014-06-11 t o m 2014-07-23
Godkännande (BMN)	2014-12-18
Antagande (KF)	2015-02-12
Laga kraft	

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Särsta park och fritidsområde, del av Särsta 3:1 MFL.

Bakgrund

Den fördjupade översiktsplanen för Knivsta och Alsike tätorter anger ett område med anläggning för sport och fritid väster om Hälsöhuset. Läget i kommunen är centralt med goda kommunikationer och är därmed gynnsamt för aktiviteter med många besökare. Beslut om att inleda detaljplanarbetet har sedan befasts via kommunstyrelsens planutskott (beslut om planbesked) 2012-02-13 samt i bygg- och miljönämnden med beslut om uppdrag 2012-03-06. Under den inledande fasen av planarbetet har även kommunstyrelsen 2013-10-21 beslutat om bland annat följande förutsättningar vilka berört planarbetet:

- att uppdra till förvaltningen att utarbeta förslag till byggnad med sporthall, ishall samt lokaler för ungdomsverksamhet/fritidsklubb och kulturaktiviteter.
- att planera för att byggnaden ska byggas i etapper.
- att förorda att detaljplanearbete avseende delar av fastigheterna Särsta 3:397 och Särsta 3:1 (mellan Thunmanskolan och järnvägen) snarast påbörjas med inriktningen en flexibel detaljplan med ovanstående inriktning.

Handlingar	Planbeskrivning Plankarta med bestämmelser Illustrationskarta Samrådsredogörelse Granskningsutlåtande
Övriga handlingar	Behovsbedömning Fastighetsförteckning
Övriga utredningar	Riskanalys Norconsult, 2013-05-02 PM Geoteknik, Norconsult, 2013-01-24 Markteknisk undersökningsrapport geoteknik, Norconsult, 2013-01-24 Översiktligt Geotekniskt Projekterings-PM, Bjerking, 2014-05-05 VA-utredning, Sweco, 2014-03-25 Bullerutredning, Norconsult, 2014-05-05 Vibrationsutredning, Bjerking, 2014-12-02
Syfte	Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet ytterligare lokaler och ytor för kultur- och fritidsändamål. Tillgängligheten till området och trafiksäkerheten kring detta förbättras genom att Centralvägen tillåts förlängas mot söder och binds samman med Södervägen.

Bygg- och miljökontoret

Plandata

Läge och areal	Planområdet ligger i centrala Knivsta ca 500 meter söder om stationen. Det centrala läget medför goda möjligheter att ta sig hit med kollektivtrafik samt med cykel eller till fots. Området har en yta av ca 6,3 ha.
Planområdets avgränsning	Planområdet utgörs i huvudsak av Hälsohuset samt angränsande grönområden väster och nord om detta. I väster utgör järnvägen gräns och Södervägen i söder.
Markägo-förhållanden	Marken ägs av Knivsta kommun och Kommunfastigheter i Knivsta AB.

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan	I gällande översiktsplan för Knivsta kommun 2006 är aktuellt planområde del i tätortsområdet för Knivsta med krav på fördjupad översiktsplan och detaljplan. I översiktsplanen lyfts behovet av idrottsanläggningar. Det uttrycks att nya idrottsanläggningars lokalisering är en viktig fråga för kommunen och dess invånare.
Fördjupad översiktsplan	I fördjupad översiktsplan (FÖP) för Knivsta och Alsike tätorter 2012 anges området som utvecklingsområde med förtätning av befintlig bebyggelse för allaktivitetshus. Planområdet är även markerat som reservområde för bostäder med ny bilväg inklusive gång- och cykelväg längs järnvägsspåret. Målsättningen är bl a att det i kommunen ska finnas tillgång till kommungemensamma, ändamålsenliga anläggningar för förningens behov i lägen som är lättillgängliga för stora delar av kommunens befolkning. Konkurrensen om marken bedöms stå mellan idrotts- och kulturintresset och kontorsanvändning eller annan icke störande verksamhet.

FÖPen redovisar förslaget att Centralvägen förlängs mot söder och ansluts till Södervägen samt visar på möjligheten att förlänga vägen ytterligare söder ut och ansluta denna till Forsbyvägen. Ett broalternativ över järnvägen redovisas även som ett exempel för att ersätta dagens plankorsning vid Särstavägen. I alternativet skulle bron placeras i linje med Södervägen och kräva yta Särsta 3:1s västra del, norr om Södervägens förlängning, för att ta upp höjd och ansluta mot (den förlängda) Centralvägen. Denna detaljplan medför att det alternativet (med att ta upp höjden och ansluta till Centralvägen direkt norr om Södervägen) inte är möjligt då ytan istället används för denna detaljplans ändamål (plankartans "Kultur och fritid"). Skulle ett broalternativ visa sig vara aktuellt i linje med Södervägen finns fortfarande alternativet att ta upp höjden söder om denna.

Bygg- och miljökontoret



Exempel på brolösning lokaliserad söder om (och ansluter till) Södervägen.

**Detaljplane-
program**

Inget program har upprättats för detaljplanen.

**Gällande
detaljplaner**

Området omfattar detaljplan 03-KNI-522 samt delar av detaljplanerna 03-77-492, 03-74-812, 03-86-406, 03-KNI-338, 03-KNI-367. Genomförandetiden har gått ut för samtliga detaljplaner.

**Utvecklings-
program för
centrala Knivsta**

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

Programmet innehåller bland annat långsiktiga förslag till lägen för pendlarparkeringar 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 och nya torg och parker.

Utvecklingsprogrammet är samordnat med arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Knivsta och Alsike tätorter.

**Gestaltning-
program för
Knivsta entré
för E4**

Här beskrivs Knivsta centrums entré, där många når centrum via tåg. De gröna ytorna längs med spåret beskrivs som sekvenser från finpark till landskap och området mellan Hälsohuset och järnvägen ingår i detta stråk. Förlängningen av Centralvägen föreslås i programmet bli en gata med 60 km/h medan hastigheterna sänks till 30-40 km/h på Särstavägen och Forsbyvägen

Bygg- och miljökontoret

Kulturmiljöprogram Knivsta	Knivsta tätort har en spännande och rik historia. Det strategiska läget vid de stora kommunikationslederna har medfört en dynamisk utveckling under de senaste hundra åren. Det lilla stationssamhället med ett fåtal hus har förvandlats, till industriort och sedan till ett tjänstedominerat pendlar-samhälle.
Energistrategi	Energistrategi för Knivsta kommun samt handlingsplan för 2011-2014 är ett antaget dokument som ska ligga till grund för den fortsatta bebyggelse-utvecklingen i kommunen. Målsättningen är att alla nybyggda hus är energisnåla lågenergihus och att planeringen utgår från en energieffektiv bebyggelsestruktur.
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	Policy för full delaktighet syftar till att vara ett styrdokument som ska integreras i kommunens styr- och ledningsprocess. Denna detaljplan bedöms inte utgöra ett hinder för målet om full delaktighet och jämlikhet för alla medborgare i Knivsta oavsett funktionshinder.
Trafikstrategi	Kommunens strategi innebär att en prioritering av de olika trafikslagen sker vid ny planering av bebyggelse och infrastruktur. Det prioriterade trafikslaget är gång- och cykeltrafik, följt av kollektivtrafik och biltrafik. Det ska vara lätt att ta sig till fots och med cykel, det kollektiva resandet ämnas öka.

Bygg- och miljökontoret

FÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

Verksamheter och närservice

På platsen står idag Hälsohuset. Detta är ett aktivitets- och idrottshus som bland annat innehåller en simhall med en 25-meters bassäng, gym, spinning mm. Den ursprungliga anläggning är ca 40 år gammal och byggdes en gång i tiden som en bassäng och sporthall till den intilliggande Thunmanskolan. I byggnaden finns en sporthall som skolan använder under gymnastiklektionerna. Hälsohusets verksamhet drivs i kommunal regi och används för skolidrott för närliggande skolor och av föreningar och enskilda på fritiden. I Knivsta finns ett nära utbud av diverse handel och centrumverksamheter.



Hälsohuset

Sociala förhållanden

Trygghet och säkerhet

Hälsohuset är idag en målpunkt för både unga och gamla i Knivsta. Aktiviteterna i huset bidrar till att fler människor rör sig i området, vilket bidrar till att detta upplevs som mera tryggt.

Fritid, sport, rekreation, lek

I Knivsta finns lokaler för fritids- och idrottsaktiviteter samlade i Hälsohuset. Kommunen har en vision om att växa från dagens 15 000 invånare till 20 000 – 25 000 invånare år 2025. Fler kommuninvånare och en stor andel unga ställer nya krav på anläggningar och kapacitet inom kommunen vilket bitvis är tydligt redan idag. Närmaste större idrottshall ligger i Alsike.

Väster om Hälsohuset ligger en bollplan med grus. Här finns även en yta för skateboardåkare. Norra och västra delen av planområdet utgörs av ett grönområde och i söder omfattar detaljplanen ett område med odlingslotter.

Bygg- och miljökontoret



Bollplanen

Natur, mark och vatten

Mark och vegetation

Vegetationen i planområdet utgörs i huvudsak av gräsytor. Mot nordöst, i slänten mot Särsta världshus, finns en ovårdad skogsdunge med en del bevaransvärda träd. I övrigt har ingen annan vegetation av värde identifierats inom området. Väster om Hälsohuset finns en slänt som sluttar ned mot en grusfotbollsplan. Från bollplanen sluttar marken svagt ned mot järnvägen i väster. I den södra delen finns en instängslad asfaltsyta som i dagsläget används för skateboardåkande. Söder om Södervägen ligger ett område som delvis utnyttas för odlingslotter.



Område med gräsytor och gångväg parallellt med järnvägen

Geoteknik

De geotekniska förutsättningarna har undersökts inom området som är aktuellt för nya byggnader. Markytan i det undersökta området sluttar åt

Bygg- och miljökontoret

sydväst ned mot järnvägen och marken består av ett ca 1-8 m tjock lager av lera som underlagras av sand. I den västra delen är lera något gyttjig och här är marken känslig för sättningar. Markförstärkningsåtgärder och lättfyllning kan krävas här om sättningar inte tillåts.

Sättning och Stabilitet

I områdets östra del, vid Hälsohuset samt på befintlig fotbollsplan där torrskorpelera underlagras av friktionsjord, bedöms uppkommen sättning vid 1 m uppfyllnad bli i storleksordningen någon centimeter. I området väster om bollplanen förekommer lösare lera. Sättningar vid uppfyllnad för exempelvis vägar, parkeringar, bollplaner mm bedöms bli enligt tabell nedan. Markförstärkningsåtgärder och lättfyllning kan krävas här om sättningar inte tillåts.

Tabell. Beräknade ungefärliga sättningar.

Fyllnadstjocklek [m]	Beräknad marksättning [cm]
0,5	2
1,0	5
1,5	9
2,0	15

I områdets östra del, vid Hälsohuset samt på befintlig fotbollsplan där torrskorpelera underlagras av friktionsjord, bedöms stabiliteten vara tillfredställande för befintlig byggnad. I området väster om bollplanen bedöms marken vara känsligare ur stabilitetssynpunkt med avseende på schakt och uppfyllnad.

En stabilitetsberäkning har utförts för en dagvattendamm som är 2 m djup. Släntlutningen behöver vara 1:4 eller flackare för att inte problem med stabiliteten ska uppkomma. Stabilitetsberäkning har utförts för en uppfyllnad på 1,5 m med en släntlutning på 1:2. Stabiliteten vid uppfyllnaden bedöms som tillfredställande.

Markföroreningar Inga kända markföroreningar finns inom området.

Strandskydd Länsstyrelsen i Uppsala har i ett förordnande enligt 15 § naturvårdslagen 1994-09-30 beslutat att strandskydd ska gälla i den omfattning som framgår av dess bifogade förteckningar och kartor. Planområdet täcks i förordnandet inte av strandskydd.

Kulturmiljö

Kulturmiljö Planområdet berör inga kulturhistoriskt värdefulla miljöer men gränsar till Särsta gård som är belägen nordöst om planområdet. Gården är från 1700-talet med nuvarande utseende från omkring 1850 och flygelbyggnaden från 1700-talet. Särsta gård tillsammans med intilliggande Parkvillan är av stort kulturhistoriskt intresse. Området har tydliga avgränsningar mot intilliggande områden i form av Särstavägen, Forsbyvägen

Bygg- och miljökontoret

och vegetation mot Gästgivarvägens flerbostadsområden.

Centralvägen är den miljö som möter alla tågresenärer. De flesta av dagens byggnader har goda arkitektoniska och miljöskapande värden.

Gator och trafik

Gatunät och trafik

Hälsohuset nås idag från Forsbyvägen. Direkt söder om fastigheten går Södervägen som idag är en återvändsgata.

Gång- och cykeltrafik

En stor andel skolbarn kommer från Thunmanskolan öster om Forsbyvägen. Många gående och cyklister kommer även från stationen genom Särstaparken och når då Hälsohuset från väster. Områdets centrala läge gör att det är gynnsamt och lättillgängligt för både gång- och cykeltrafikanter.

Kollektivtrafik

Hållplats för kollektivtrafik finns på Forsbyvägen.

Parkering

Parkeringsplatser finns utmed Södervägen.

Störningar

Buller

Planområdet ligger i anslutning till Ostkustbanan. En bullermätning genomfördes för detaljplanen för Sågenområdet beläget ca 600 m norr om planområdet. Här uppmättes buller från järnvägen till 60-65 dBA ekvivalent nivå.

För bostäder och undervisningslokaler ska följande riktvärden ligga till grund för planering enligt riksdagens proposition 1996/97:53:

30 dBA ekvivalentnivå inomhus

45 dBA maximalnivå inomhus nattetid

55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad

70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Naturvårdsverket anser därutöver att ekvivalentnivån 55 dBA för vardagsmedeldygn ska eftersträvas i rekreationsområden i tätort.

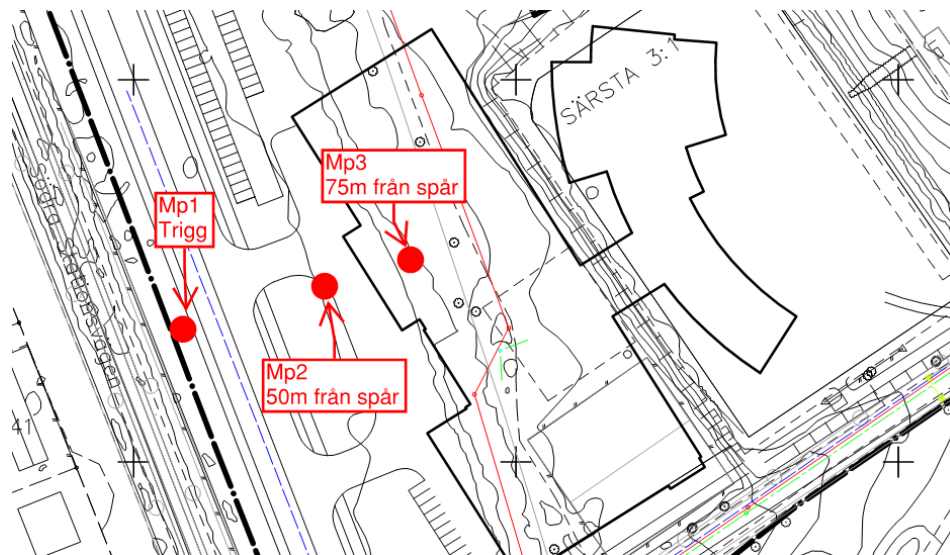
Planområdet är utsatt för trafikbuller. Beroende på vilket avstånd till järnväg byggnader placeras samt vilken funktion som är aktuell för de lokaler som vetter mot järnvägen, kan det bli aktuellt med bullerdämpande åtgärder i fasad för att uppnå en god inomhusmiljö. Från bullersynpunkt är det en fördel om nya byggnader förläggs i anslutning till järnvägen och därigenom kan ge visst bullerskydd för utemiljöer öster om byggnaden.

Hastigheterna på Forsbyvägen samt Södervägen är låga och inga bullerstörningar från trafiken bedöms här.

Bygg- och miljökontoret

Vibrationer

En vibrationsmätning har genomförts. Mätningen gjordes enligt kraven i SS 460 48 61 med inställningen ”Komfort 20 mm/s RMS 1s, 1-80 Hz. Tre noder placerades på marken, ca 50, 75 samt 5 m från järnvägen, där den sista är en referensnod för att säkerställa att vibrationerna kommer från tågtrafiken. De högsta registrerade vibrationshastigheterna i marken för Mp2 var 1,04 mm/s RMS och för Mp3 var 0,24 mm/s RMS.



Mätpunkternas placering (från vibrationsutredningen).

Riktvärde finns på 0,4 mm/s och är avsett för byggnation av permanent-/fritidsbostäder och vårdlokaler. Högsta acceptabla värde anger fd Banverket och Naturvårdsverket (2006) gemensamt som 0,7mm/s för boende. Det kan då ifrågasättas om riktvärdet värde ens är applicerbart i detta projekt som inte handlar om nya bostäder. Angivna värden är dessutom inriktade för att reglera vibrationer i sovrum nattetid.

Angående vibrationer så finns det både dämpnings- och förstärkningsfaktorer. För betongkonstruktioner utgör långa spännvidder ett exempel på en förstärkningsfaktor. Likaså kan ett vekt träbjälklag ha en sådan effekt. Övergång från mark till hus är i sig dämpande och behovet av förstärkningsåtgärder i marken likaså. Med avseende på kommande byggnation och användning drar utredningen slutsatsen att nivåerna hamnar lägre än komfortvägda vibrationsnivåer på 0,4 mm/s RMS.

Risk

Väster om området går Ostkustbanan, som är transportled för farligt gods. De dominerande transporterna består av flygbränsle till Arlanda Flygplats, men även andra transporter förekommer.

En riskanalys har tagits fram som behandlar vilka risker som kan uppstå inom området. I utredningen har hänsyn tagits till möjligheten att komplettera Ostkustbanan med ytterligare två spår som anläggs på ömse sidor om nuvarande järnväg. Riskanalysen baseras på antaganden om vilka

Bygg- och miljökontoret

verksamheter som kommer att finnas i framtiden samt hur många personer som förväntas var närvarande inom området i genomsnitt under anläggningens öppettider.

Utifrån en uppskattning av antalet transporter år 2030 har en beräkning av risknivån inom området genomförts. Två alternativa placeringar av anläggningen har utretts: ett med bebyggelse på ett kortaste avstånd av 40 m från järnvägen och ett med bebyggelsen på minst 100 m från järnvägen. Riskerna har jämförts med kriterier för vad som är en acceptabel risknivå och när åtgärder ska vidtas.

Resultaten visar att risknivån inom området närmast järnvägen (upp till ca 20 m) är något högre än önskvärd, vilket innebär att det är viktigt att inte lägga utomhusverksamheter där som drar till sig många människor. Riskerna för olyckor med flera inblandade ligger något över den nivå som accepteras utan att åtgärder vidtas, därför har rekommendationer för åtgärder tagits fram, vilka redovisas i avsnittet Riskbedömning på sidan 22.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Områdets centrala läge gör det välförsörjt med avseende på den tekniska infrastrukturen. Området ligger inom verksamhetsområdet för den allmänna va-anläggningen. Hälsohuset har förbindelsepunkter för dricks-, spill- och dagvatten vid Södervägen. Genom området går huvudspillvattenledning, dim 600 mm som avleder större delen av Knivstas spillvatten till reningsverket. Reningsverkets huvudpumpstation ligger strax söder om planområdet.

Parallellt utmed järnvägen går Norrvattens huvudvattenledning, dim 800 mm som är Knivstas enda försörjning av dricksvatten. Vattenledningen har ett ledningsrättsområde på 5,0 m (2,5 m på ömse sidor om ledningen). Inom ledningsrättsområdet får inte uppfyllning eller anläggande av vägske utan ledningsägarens tillåtelse. Anslutningspunkten mellan Norrvattens och Knivstavattens ledningar ligger inom planområdet strax söder om korsningen mellan Centralvägen och Särstavägen.

Dagvatten

Området avvattnas idag till Knivstaån via en dagvattenledning under järnvägen och Norrvattens dricksvattenledning. Planområdet är del av ett avrinningsområde på ca 26 ha. Knivstaån avvattnas till Lövstaån, som i sin tur mynnar i Garnsviken. Både Lövstaån och Garnsviken är utpekade som vattenförekomster för vilka kemisk och ekologisk status har bedömts samt miljö kvalitetsnormer beslutats.

Lövstaån har bedömts ha måttlig ekologisk status. Den kemiska statusen har bedömts inte uppnå god status på grund av förhöjda halter av kvicksilver. Exkluderas däremot kvicksilver ur bedömningen anses den kemiska statusen vara god. Miljö kvalitetsnormerna, det vill säga målet för Lövstaån, är att uppnå god ekologisk status till 2021 och god kemisk

Bygg- och miljökontoret

status till 2015. Det bedöms finnas en risk att varken kemisk eller ekologisk status uppnås till beslutat datum. Risken avseende den kemiska statusen beror på att avloppsreningsverket i avrinningsområdet riskerar att försämra statusen vid utsläpp av miljögifter. Vad gäller den ekologiska statusen finns risk att rådande miljöproblem inte är åtgärdade till 2021.

Garnsviken ingick tidigare i vattenförekomsten Mälaren-Lårstaviken. Vattenmyndigheten har valt att dela upp Mälaren-Lårstaviken i sex vattenförekomster där Mälaren-Garnsviken utgör en. Statusbedömningar har gjorts för den nya vattenförekomsten, men inga miljö kvalitetsnormer har beslutats. Garnsviken har bedömts ha otillfredsställande ekologisk status. Den kemiska statusen har bedömts inte uppnå god status på grund av förhöjda halter av kvicksilver. Eftersom inga miljö kvalitetsnormer finns beslutade för den preliminära vattenförekomsten gäller fortfarande miljö kvalitetsnormerna för Mälaren-Lårstaviken, vilka är god ekologisk status till 2015 samt god kemisk status till 2015 med undantag för kvicksilver.

El, tele, bredband, värme

El, tele, bredband samt fjärrvärme finns utbyggt i området.

Bygg- och miljökontoret

FÖRSLAG

Bebyggelse

Verksamheter

Detaljplanen medger markanvändning för idrott och kultur. I anslutning till Södervägen utökas gränsen för befintligt bostadskvarter något för att ansluta till ny sträckning av Södervägen. Berört markområde har en yta av ca 440 m² och är i gällande detaljplan redovisat som allmän plats. Marken övergår till kvartersmark.

På plankartan, placerad mitt i parken, anges en odlingsyta som skulle kunna användas för olika typer av projekt. Till exempel kan en grupp eller organisation som vill odla gemensamt nyttja ytan. En annan möjlighet är att odlingsytan får en koppling till Knivstas skolor eller daglig verksamhet, vilka kan integrera odling i sitt arbete. Kommunen skulle också kunna hyra ut pallkragar och tillhandahålla jord så att den som vill odla i liten skala har chans till det. Tanken är inte att det ska vara traditionella odlingslotter, utan möjlighet ges till nytänkande gällande stadsodling i olika former.

Service

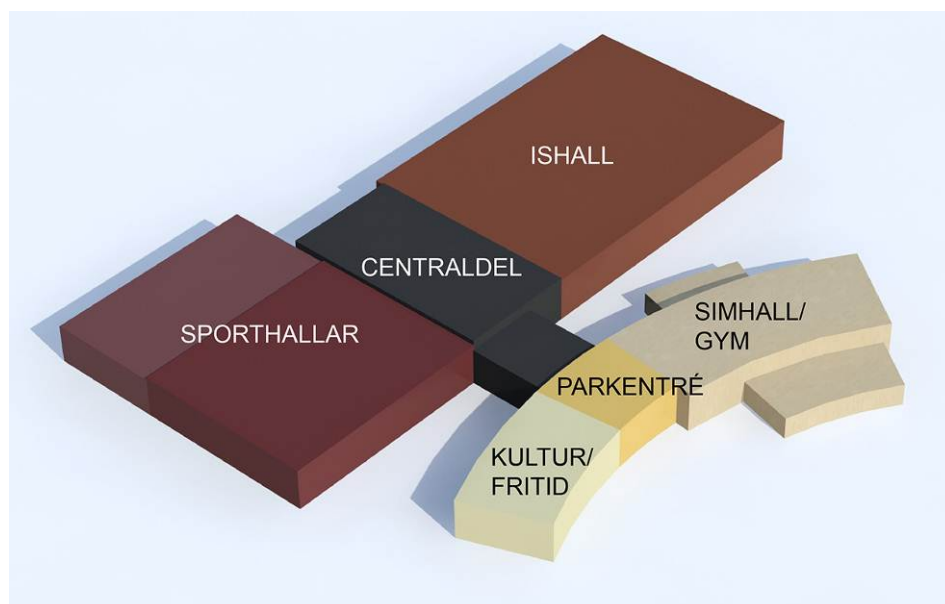
Avsikten är att skapa möjligheten att utöka Knivstas utbud av service med lokaler för idrott och kultur samt att funktionerna ska användas även för skolidrott för närliggande skolor.

Placering och utformning

Planförslaget syftar till att ge en byggrätt för nybyggnad av ett idrotts- och kulturcentrum i Knivsta kommun innehållande idrottshall/sporthall, träningslokaler, kulturhall, ishall, simhall med gymavdelning samt kultur- och fritidslokaler. I samrådshandlingarna redovisades tre alternativ till utformning och placering av anläggningen. Kommunstyrelsen har beslutat att uppdra till förvaltningen att tillsammans med Kommunfastigheter arbeta vidare med alternativ D (alternativ 3 enligt benämning i samrådsförslaget). Detta alternativ redovisas i planhandlingarna.

Studier av anläggningens innehåll och utformning pågår parallellt med arbetet med att upprätta en ny detaljplan för området. Dessa studier befinner sig i ett ”programskede” vilket innebär att utformningen kommer att studeras vidare och preciseras efter hand under projektets gång. Detaljplanen ger en tillåten största byggrätt men när, eller om, uppförandet blir av är sedan upp till exploatören/markägaren. Slutlig utformning prövas i samband med bygglov men ett preliminärt förslag till utformning av ev framtida byggnad har tagits fram och redovisas i planhandlingarna i pedagogiskt syfte. Redovisade perspektivbilder utgör endast utkast till utformning och förändringar kommer att ske innan byggnadens slutliga form och gestaltning fastställs.

Bygg- och miljökontoret



Principfigur utformning av byggnad

Byggnaden består i stora drag av två volymer sammanknutna av en gemensam entréhall med entréer i tre väderstreck. Närmast järnvägen i väster skulle en rak volym som inrymmer idrottshall/sporthall, träningslokaler, kulturhall och ishall kunna ligga. Byggnaden utnyttjar då den sluttande terrängen för att åstadkomma entréer i markplan i två våningar. I öster kan simhall med gymavdelning samt kultur- och fritidslokaler bilda det svängda Parkhuset. Denna del vänder sig mot en grön park som kan användas som en utemiljö för såväl aktivitet som rekreation. Mellan dessa två byggnadskroppar ligger huvudentrén som vänder sig mot besökare från norr såväl som från söder.



Modellstudie av byggnad

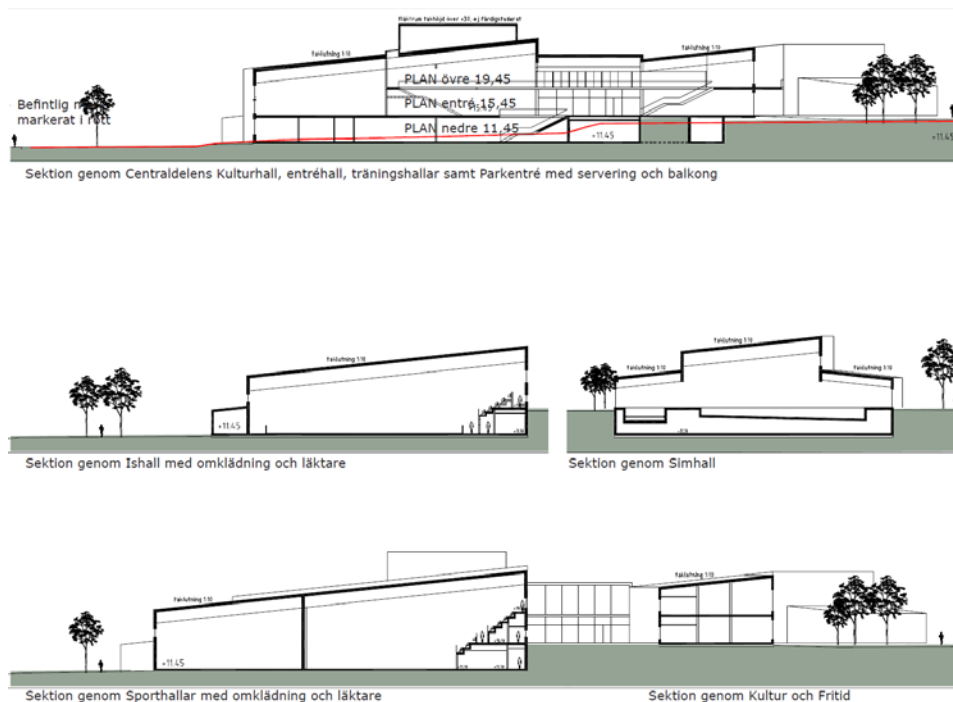
Redovisad byggnad skulle kunna ha en planlösning med dispositionen av de olika lokalerna som gör det möjligt att bygga ut de olika delarna i etapper. I vilken ordning de olika lokalerna skall byggas ut samt utbyggnadstakten läggs inte fast i detaljplanen.

Bygg- och miljökontoret

Ifall nuvarande Hälsohus skulle ersättas med en byggnad likt den som beskrivits ovan så kan det nuvarande Hälsohuset finnas kvar och driva vidare sin verksamhet under byggtiden. När utbyggnaden är klar skulle Hälsohuset kunna rivas för att ge plats åt en 11-manna fotbollsplan med konstgräs på den tidigare platsen.



Modellstudie av byggnadens entré med ingång från både norr och söder.



Sektioner genom illustrerad byggnad

Plankartan redovisar en flexibel byggrätt. Syftet är att vid fortsatt projektering ge möjlighet att mera i detalj kunna studera lämplig placering och utformning av byggnaden. Byggrättens avgränsning ger även möjlighet att bibehålla det nuvarande Hälsohuset under utbyggnadstiden. Bygg-

Bygg- och miljökontoret

rätten har en yta av ca 28 000 m². Inom denna får drygt halva ytan bebyggas. Plankartan anger 15 000m² som den största tillåtna sammanlagda byggnadsarean. Högsta nockhöjd är +31,0 meter. Härutöver medges utrymmen för tekniska installationer såsom t ex fläktrum.

Grundläggning

De byggnadsdelar som placeras på befintlig fotbollsplan ("Parkhuset") bedöms kunna grundläggas direkt i mark sedan befintlig fyllning samt förekommande lös lera schaktats bort och vid behov ersatts med kvalificerad fyllning.

Ska en ishall uppföras i områdets nordvästra del så kan den uppföras i två etapper. Första etappen utgörs då av grundläggningsarbete av stommen som enligt den geotekniska utredningen föreslås utformas som en längsgående sula med en grundläggning med hjälp av pålar slagna till fast botten samt uppbyggnad av isyta som inledningsvis fungerar som utomhusrink. I etapp 2 iordningställs isytan med en betongplatta på mark med ingjutna rör och hallöverbyggnaden byggs upp.

För att undvika ojämna sättningar på isytan föreslås att man redan i etapp 1 förbelastar marken inom isytan för att i så hög grad som möjligt ta ut sättningarna i förtid och på så sätt minska sättningarna i permanentskedet. Ett alternativ till förbelastning kan vara jordförstärkning med hjälp av KC-pelare.

Byggnader i områdets sydvästra föreslås bli grundlagda med hjälp av fribärande platta av betong vilande på stödpålar slagna till fast botten.

Material och byggnadsteknik

Låg energiförbrukning med klimatvänliga lösningar krävs och förutsätts för att uppfylla kommunens energikrav/-strategi (vilka är högre än gällande energikrav).

Tillgänglighet

Ny byggnad för allmänt tillträde ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig för personer med funktionsnedsättningar. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglov- och byggsamrådsskedet. Följande ska vara tillgängligt för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga:

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

Sociala förhållanden

Sociala förhållanden, lek och rekreation

Ett av målen med detaljplanen är att skapa förutsättningar för mötesplatser för ungdomar och vuxna på kvällar och helger. Här ska man kunna träffas och träna och umgås. Uppfylls målet så innebär det att befintligt stråk genom/mellan området och till stationen stärks. Med fler målpunkter och aktiviteter inom området förväntas känslan av trygghet och säkerhet förbättras i och med att området befolkas och belyses.

Bygg- och miljökontoret

Natur och kultur

Mark och vegetation

Inom parkmarken i områdets norra del finns större träd av värde för miljön. Utöver dessa träd har ingen annan vegetation identifierats som särskilt värdefull inom området. Planområdet gränsar i norr mot övriga Särstaparken inom vilken större träd finns i anslutning till Parkvillan.

Kulturmiljö

Ingen skyddsvärd kulturmiljö finns inom planområdet. Men vid utformning av park- och idrottsområdet ska hänsyn tas till angränsande Särstas gård, parkvillan och dess omgivning.

Gator och trafik

Gatunät och trafik

Förslaget innebär en förlängning av Centralvägen längs med järnvägen. I södra delen av området ansluter denna till Södervägen och en möjlighet att köra runt området skapas. På längre sikt finns möjlighet till fortsatt utbyggnad av Centralvägen söder om planområdet.

Centralvägen föreslås gestaltas som en stadsgata och utformas för hastigheten 30 km/h på sträckan Särstavägen och Södervägen. Gatans höjdläge läggs inte fast i detaljplanen, utan detta kommer att studeras närmare i samband med projektering av gatan. Södra delen av vägen skall fungera som en barriär som förhindrar att brandfarliga vätskor kan rinna in mot områdets byggnader vid en tågolycka. Med hänsyn till detta föreskrivs att denna del av vägen skall ha en höjd som är minst 25 cm högre än angränsande mark väster om vägen, se vidare avsnittet Riskbedömning sidan 22. Detaljplanen ger även möjlighet att bygga ut Södervägen och ansluta denna till den nya sträckningen av Centralvägen.

Den (på plankartan) tillsynes väl tilltagna ytan för ”huvudgata” vid korsningen Särstavägen/Centralvägen motiveras genom att den dels inkluderar Centralvägens förlängning, samt dels reserverar mark för en eventuell framtida tunnel under järnvägen. Någon tidsprognos eller ett beslut om att ta fram en sådan för denna planskildhet finns dock inte i dagsläget.

Gång- och cykeltrafik

Gående och cyklister kommer att nå området både från Forsbyvägen och från järnvägsstationen via Särstaparken. Det är viktigt att skapa god tillgänglighet till entréer för samtliga gående och cyklande samt attraktiva och lätt tillgängliga cykelparkeringar.

Parallellt med den förlängda Centralvägen föreslås en ”snabbcykelväg”. Denna avses följa Centralvägens sträckning även söder om planområdet och kommer på sikt att erbjuda goda möjligheter att snabbt och smidigt förflytta sig mellan olika målpunkter i Knivsta. Av utrymmesskäl men även med hänsyn till trafiksäkerhet förslås cykelvägen förläggas indragen från Centralvägen på sträckan förbi de nya idrottshallarna. Den exakta sträckningen av GC-vägen har inte varit möjlig att lägga fast i detalj-

Bygg- och miljökontoret

planen då den är beroende av vidare detaljprojektering. Sträckningen är beroende av hur angränsande mark kommer att utformas med parkeringar, inlastning mm på kvartersmark. GC-vägens läge redovisas därför som ett förslag i illustrationskartan.

Parallellt med Södervägen föreslås en ny GC-väg utmed vägens norra sida.

Detaljplanen bedöms medföra att gång- och cykelstråket genom Särstaparken till stationen (för boende öster om Hälsohuset) upplevs som tydligare (med hjälp av inramningen av tillkommande bebyggelse/målpunkter) samt som attraktivare och tryggare genom att parken kommer att vara bättre upplyst och genom att fler människor kommer att röra sig genom området. Utbyggnaden av snabbcykelvägen ökar förutsättningarna för att på ett smidigt sätt nå planområdet för cyklister och bidrar till att minska behovet av bilåkande.

Slutgiltig utformning ska ske i enlighet med kommunens trafikstrategi. Det medför inriktningen att gång- och cykelvägar prioriteras före andra trafikslag och att konfliktpunkter så långt möjligt minimeras.

Kollektivtrafik

Hållplats för kollektivtrafik finns på Forsbyvägen. Hållplatsen trafikeras i huvudsak av två linjer. Linje 101 mellan Björklinge -Lövestalöt -Uppsala - Vassunda - Knivsta och Linje 102 Björklinge - Lövestalöt - Uppsala - Danmark - Västra Alsike - Knivsta. Planområdet ligger på ett kort gångavstånd från Knivsta station som trafikeras av både regionaltåg och pendeltåg.

Parkering

Kommunens parkeringsnorm anger 0,6 bilar/100 m² bruttoarean för byggnaden. Detta innebär att ca 70 parkeringsplatser erfordras. Med tanke på de verksamheter som kommer att vara aktuella bedöms dock det verkliga parkeringsbehovet vara större än vad parkeringsnormen föreskriver för en fullt utbyggd anläggning.

Avsikten är att området ska kunna byggas ut i flera etapper. Detta innebär att anläggningens parkeringsbehov kommer att öka successivt. Lokaliseringen av parkeringsplatser samt utformningen av dessa kommer därför att anläggas i takt med att behovet uppstår. I första hand är målsättningen att parkeringsbehovet för den dagliga verksamheten ska kunna tillgodoses inom eller i direkt närhet till anläggningen. Vid större evenemang såsom t ex tävling med en större publiktillströmning, kan besökande komma att behöva hänvisas till parkeringsplatser belägna längre bort.

I detaljplanen lämnas möjlighet att anordna parkeringsplatser söder om Södervägen för kultur och fritidsområdets behov. En mindre del av detta markområde utnyttjas idag som odlingslotter. Dessa bedöms kunna flyttas till nytt läge söder om det nuvarande odlingsområdet. I planområdets norra del redovisas även ett område med odlingslotter, vilket till viss del kan fungera som ersättning för de odlingslotter som tas i anspråk för

Bygg- och miljökontoret

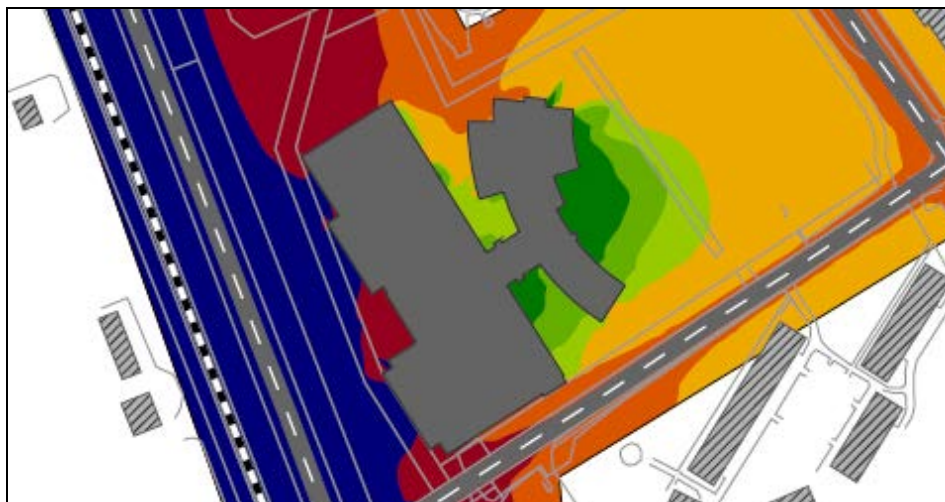
utbyggnad av parkering.

För att tillgodose besökare som angör området från Forsbyvägen lämnas möjlighet till att anordna längsgående kantstensparkering utmed Södervägen. Utöver detta ska kvarterets parkeringsbehov kunna tillgodoses på egen kvartersmark via biluppställningsplatser som anläggs utmed den förlängda Centralvägen.

Störningar

Buller

Planområdet är utsatt för buller från järnvägen och omgivande vägar. Goda förutsättningar bedöms dock finnas att klara gällande riktvärden för buller. Beräkningar av trafikbuller har redovisats i särskild bullerutredning. Beräkningar har gjorts sammanlagt från väg- och tågtrafik och utan särskilda bullerskyddsåtgärder.



Beräknade ekvivalenta ljudnivåer (grönt = $< 55\text{dBA}</math>)$

Del av anläggningens idrottshallar kommer att nyttjas för skolidrott. Dessa kommer att vara belägna mot järnvägen och ljudnivåerna är höga utanför de fasader som vetter mot järnvägen. Berörda fasader (inklusive fönster och ventiler) bör dimensioneras så att god inomhusmiljö i enlighet med gällande riktvärden uppnås. För att klara riktvärdena inomhus kan fönster med god till mycket god ljudisolering komma att krävas.

I del av det sk Parkhuset avses lokaler för kultur och fritid inrymmas. Ljudnivån kring denna del av anläggningen är 55 dBA eller lägre och inga särskilda åtgärder krävs med avseende trafikbuller för att uppnå en god inomhusmiljö. Området närmast kultur- och fritidslokalerna kommer att utnyttjas som skolgård. Inom berörd del är de ekvivalenta ljudnivåerna 55 dBA eller lägre (grönmarkerade ytor). Vid gaveln åt söder vid kultur/fritidsbyggnaden planeras eventuellt en uteplats. Utan särskilda bullerskyddsåtgärder beräknas ljudnivån där till mellan 55 och 60 dBA.

I områdets östra del finns idag en bollplan som är helt oskärmad från

Bygg- och miljökontoret

tågbuller. Marken för denna kommer att tas i anspråk vid utbyggnaden. Avsikten är att Hälsarhuset skall finnas kvar under utbyggnaden av den nya anläggningen. När utbyggnaden är klar skulle Hälsarhuset kunna rivas för att ge plats åt en 11-manna fotbollsplan med konstgräs på den tidigare platsen. Avståndet till järnvägen blir längre i förhållande till befintlig bollplan. I det nya läget kommer planen att skärmas från tågbuller av planerade byggnader (och därmed få betydligt lägre ljudnivåer än i nuläget). Planen är främst avsedd som en allmän idrottsplats men kommer också användas en begränsad tid av året för skolidrott. Beräknade ljudnivåer inom planerad bollplan är mellan 55 och 60 dBA.

Vad gäller områden för undervisning utomhus som t ex vid skolidrott finns inga bindande riktvärden, praxis har dock blivit att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 55 dBA ska klaras. Detta riktvärde uppnås inom de ytor som är att betrakta som skolgård i anslutning till lokalerna för kultur och fritid. Anläggs en bollplan i områdets östra del kommer rekommenderade ljudnivåer att överskridas något inom denna.

Möjliga åtgärder för att öka ytor där riktvärdet 55 dBA klaras är:

- skärm längs järnvägen
- lokal skärm vid uteplats åt söder vid kultur/fritidsbyggnaden
- lokal skärm vid bollplanen

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Anslutning ska ske till allmän vatten- och avloppsförsörjning. Nya förbindelsepunkter för dricks-, spill- och dagvatten kommer att behöva upprättas.

Knivsta och Alsike tätorter försörjs med dricksvatten via en vattenledning av dimensionen 800 mm och som ägs av Norrvatten. Ledningens sträckning går parallellt med Ostkustbanan. Vattenledningen är byggd med en teknik som inte är dragsäker (betongrör med rullgummitätning på rustbädd), vilket innebär att den är mycket känslig för vibrationer. Ett brott på ledningen skulle kunna få stora följder eftersom ledningen är den enda försörjningsvägen för dricksvatten till Knivsta. Förutom att Knivsta och Alsike under en period inte skulle få dricksvatten via ledningen skulle ett brott i ledningen kunna medföra översvämning och på grund av det stora trycket i ledningen, kraftig erosion inom ett begränsat område. Ostkustbanan skulle kunna drabbas och bli obrukbar under en tid vid ledningsbrott.

Den nya sträckningen av Centralvägen föreslås förläggas öster om dricksvattenledningen. Utgångspunkten är att ledningen skall kunna ligga kvar i befintlig sträckning och att en omläggning inte skall krävas med anledning av detaljplanens genomförande. För att undvika att för ledningen skadliga vibrationer uppstår i samband med anläggandet av vägen, föreslås vägen preliminärt förstärkas med KC-pelare. Det går i dagsläget dock inte att avgöra om ledningen kan ligga kvar i befintligt

Bygg- och miljökontoret

läge med eller utan åtgärder. Ledningens exakta sträckning är osäker och Norrvatten avser att utföra en inmätning för att fastställa läget. Förutsättningarna kring ledningens status kan även behöva utredas vidare inför detaljprojektering och utbyggnad av Centralvägen.

Planbestämmelse har införts som anger att markarbeten eller förbelastning av gata inte tillåts före befintlig vattenledning är ersatt eller att särskild utredning visar markarbeten kan utföras utan att vattenledningens funktion skadas.

Rakt över (under) kvarterets västra del går en större spillvattenledning med självfall. För att ge plats för den planerade anläggningen krävs att ledningen flyttas. Nytt läge för ledningen redovisas med u-område väster om byggrätten. För att ledningen skall kunna förläggas i den nya sträckningen med tillräcklig marktäckning krävs en uppfyllnad av marken kring ledningen. Uppfyllnaden innebär också att marken behöver förstärkas med KC-pelare. Kommande ledningsdragning har viss flexibilitet i plan, inom plankartans u-område, men förprojekteringen av dess höjdsättning är mer slutgiltig. Ca +11,40 är bedömt som minimum för marktäckning av ledningen. I granskningen har lägsta golvnivå på +11,60 bedömts som tillräcklig säkerhetsmarginal för att förhindra en översvämning av byggnaden vid den delsträckan, ifall ett ledningsbrott skulle inträffa. Regleringen införs på plankartan med bestämmelsen "b".

Dagvatten

Dagvattnet inom planområdet avleds idag till Knivstaån, som har sitt utlopp i Garnsviken i Mälaren. Exploatering av ett område medför vanligen en ökning av dagvattenflöden, vilket kan påverka nedströms belägna delar av dagvattensystem och vattendrag. För att kompensera för flödesökningen och säkerställa att den ursprungliga vattenbalansen bibehålls, behöver dagvatten hanteras och fördröjas inom kvartersmark. Då marken i området huvudsakligen utgörs av lera är möjligheterna till infiltration av dagvatten begränsade. Genom att begränsa andelen hårdgjorda ytor, dvs anlägga grönytor istället för asfalterade ytor, kan behovet av utjämningsmagasin reduceras. Dagvattenutredningen anger ett antal förslag på lösningar för att hantera dagvattnet. Dagvattenhanteringen ska minst dimensioneras för regn med 10 års återkomsttid och kan exempelvis utgöras av en eller flera dammar, magasin eller multifunktionella ytor som kan samla och fördröja vattnet vid kraftig nederbörd. För idrotts- och kulturcentrum motsvarar detta en volym på ca 250 m³. Planbestämmelse har införts som reglerar att omhändertagande av dagvatten skall vara möjligt inom kvartersmark.

I områdets västra del skulle dagvattendammar med vattenspegel kunna anläggas. Dammarna kan utnyttjas för fördröjning samt viss rening av dagvatten. Området är dock problematiskt då grundvattennivåerna är höga. För att så mycket som möjligt av dagvattnet från området skall komma till dammarna skulle det i så fall kunna bli aktuellt att pumpa dagvattnet. Dammarnas sammanlagda storlek beror i viss mån på vilken

Bygg- och miljökontoret

rening som ska uppnås. Storlek och placering kommer att studeras vidare vid fortsatt detaljprojektering. Som underlag för illustrerad yta har en översiktlig dimensionerna av en mindre damm gjorts där i första hand fördröjning har eftersträvat.

Utloppsledning från dammarna kan anslutas till befintligt ledningsnät för dagvatten. Med dessa åtgärder bedöms det finnas goda förutsättningar att dagvattenhanteringen inte ska medföra negativ inverkan på angränsande vattendrag. Dagvatten kan användas för att skapa intressanta inslag i miljön.

I VA-utredningen görs bedömningen att planen med största sannolikhet inte innebär att statusen försämras i nedströms liggande vattenförekomster. Ett genomförande av planförslaget innebär dock en ökad belastning, vilket kan försvåra möjligheten att uppnå god ekologisk status till 2015/2021. Det är dock troligt att avsättning av föroreningar kommer att ske i Knivstaån innan anslutning till Lövstaån och vidare till Garnsviken. Fördröjningsåtgärder såsom föreslagna dagvattendammar kan rätt utformade medföra att viss rening av dagvatten sker varmed belastningen och halterna till Knivstaån och nedströms liggande vattenförekomster minskar. Beräkningar visar att belastningen av samtliga ämnen med undantag för kväve och kvicksilver kan bli lägre än idag. Det är då troligt att planen inte påverkar recipienterna eller deras möjlighet att uppnå uppsatta miljö kvalitetsnormer.

El, tele, bredband och värme och energismarta lösningar

El, tele och bredband finns utbyggt i området. Med hållbara material och flexibla lösningar kan långsiktigt fungerande byggnader skapas. Byggnaden/byggnaderna behöver utformas med låg energiförbrukning och klimatvänliga lösningar för att uppfylla kommunens energikrav. Möjlighet finns att ansluta byggnaden till fjärrvärmesystemet.

Riskbedömning

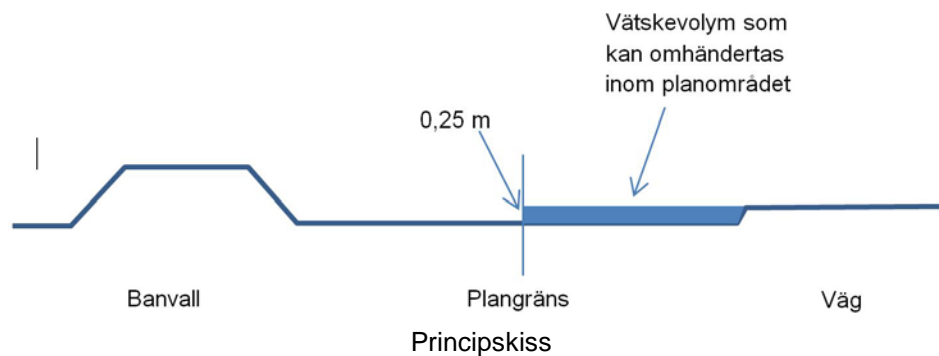
I utförd riskanalys ges följande rekommendationer:

- Inga aktiviteter eller verksamheter som drar till sig många människor utomhus inom 30 meter från järnvägen.
- Längs järnvägen ska ett skydd (exempelvis en vall) anläggas som hindrar brandfarliga vätskor från att rinna ner mot planområdet.
- Bebyggelsen som placeras inom 50 m från järnvägen bör utformas så att gaveln som är riktat mot järnvägen kan motstå värmestrålningen från en pölbrand med yta 200 m² bakom vällen bredvid järnvägen utan att ta eld och utan att personer i byggnaderna utsätts för skadlig värmestrålning.

Byggrätten har i detaljplanen förlagts på avståndet ca 62 m från befintlig järnväg. På sikt planeras Ostkustbanan kompletteras med ytterligare spår på ömse sidor om befintlig järnväg. Avståndet från byggrätten till kommande spår område är 50 m. Inga särskilda skyddsåtgärder krävs därmed vid utformningen av byggnader med hänsyn till risk för olyckor på järnvägen.

Bygg- och miljökontoret

För att förhindra att brandfarliga vätskor från en tankvagn kan rinna in mot byggnad och antända denna krävs i detaljplanen att Centralvägen anläggs på en höjd av lägst 0,25 m över banvallsfot i anslutning till planerade byggnader. Den förhöjda vägkanten kommer att bilda en "bas-säng" som kan ta hand om volymen av en tågagn med brandfarlig vätska. Möjlighet finns även att anlägga en särskild vall med motsvarande funktion parallellt med vägen.



Brottsförebyggande åtgärder

Det är viktigt att utemiljöer utformas så att de upplevs attraktiva och trygga alla tider på dygnet. Entréer, parkeringsplatser etc ska vara väl belysta och utformas med god sikt över omgivningen.

Bygg- och miljökontoret

KONSEKVENSER AV FÖRSLAGET

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

Nollalternativ	En mindre utbyggnad av Hälsohuset kan ske inom gällande plan, dock inte tillräcklig för att tillgodose önskemål och behov.
Mark och vegetation	Parken kommer att rustas upp och idrotts- respektive parkytorna kommer få högre kvalitet än idag och ge möjlighet för fler kommuninvånare att nyttja utemiljön.
Djurliv	Försumbar skillnad mot nollalternativet.
Klimat	Försumbar skillnad mot nollalternativet.
Trafik	Såväl järnvägen som Centralvägen kommer på sikt att byggas ut. Järnvägens utbyggnad sker ej i samband med utbyggnaden av planområdet. Planområdet har avgränsats med tanke på framtida breddning av järnväg. Centralvägens förlängning sker inte endast som en följd av utbyggnaden av området utan även för att lösa den övergripande trafiksituationen för Knivsta tätort.
Hälsa	En vidareutveckling av området ger goda förutsättningar för aktiviteter med positiv inverkan på hälsan.
Stads- och landskapsbild	Idrottshallar är till sin funktion storskaliga byggnader och en utbyggnad förändrar stadsbilden i och kring området. Östkustbanan passerar strax väster om planområdet. Denna utgör ett storskaligt element i landskapet vilket bidrar till att stadsbilden är mindre känslig för storskaliga byggnader. Sammantaget bedöms föreslagna byggnadsvolymer fungera väl i stadsbilden.
Kultur- och naturmiljö	Förslaget bedöms inte påverka kultur- eller naturmiljöer negativt. Inga miljöer med högre värden är belägna inom eller i direkt anslutning till föreslagen byggnad.
Grundvatten	Förslaget bedöms inte påverka grundvattnet.
Miljöprogram och energistrategi	Genomförandet av planförslaget överensstämmer med Knivsta kommuns antagna miljöprogram. Ingen skillnad mot nollalternativet.
Sociala konsekvenser	Möjligheterna till inom- och utomhus aktiviteter i olika typer av föreningsliv ökar tryggheten i området och förutsättningarna för ett socialt liv. Förbättring från nollalternativet.

Bygg- och miljökontoret

Barnperspektivet Förslaget innebär förbättrade möjligheter för barnens skolidrott samt möjlighet till utökad utbud av aktiviteter på kvällar och helger. Förbättring från nollalternativet.

Kommunala styrdokument (se kommunala ställningstaganden)

BEHOVSBEDÖMNING

Avsikten med behovs-bedömning När kommunen upprättar en ny detaljplan ska en behovsbedömning av planen göras. För att avgöra om en plan eller ett planprogram kräver miljöbedömning görs först en samlad behovsbedömning. Den samlade behovsbedömningen ska klargöra om miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver upprättas. Om planen/planprogrammet kan antas medföra betydande miljöpåverkan krävs att en MKB för planen upprättas. Om planen/planprogrammet inte antas medföra betydande miljöpåverkan krävs ingen MKB.

Samlad behovs-bedömning Nedanstående bedömning av detaljplanen har gjorts utifrån kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4. Bedömningen är att ett genomförande av planen:

- Står i överensstämmelse med översiktsplanens och den fördjupade översiktsplanens intentioner.
- Inte medför någon betydande förändring i markanvändning från nuläget.
- Inte påverkar landskaps- eller stadsbild i stor utsträckning.
- Inte påverkar närliggande skyddade kulturmiljövärden i betydande utsträckning.
- Påverkar inga naturvärden.
- Inte nämnvärt påverkar känsliga mark- och vattenområden.
- Har ingen negativ påverkan på områden av betydelse för hushållning med natur- och samhällsresurser nationellt eller lokalt.
- Ej leder till påtagligt ökade störningar.
- Utredning som visar att acceptabla riksnivåer avseende järnvägen uppnås.
- Motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.

Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplaneförslaget inte medför någon risk för betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt 6:11-6:18 behöver därför inte upprättas.

Nationella mål 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.

Bygg- och miljökontoret

**Kommun-
förvaltningens
ställnings-
tagande**

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 handläggs med normalt planförfarande i enlighet med PBL (2010:900) 5 kap § 6. Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen ska antas av kommunfullmäktige hösten år 2014.

Genomförandetid

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

Med genomförandetid avses t ex inte att ett kvarter ska/måste vara utbyggt med den byggrätt som detaljplanen. Istället är det så att under genomförandetiden har fastighetsägarna 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 av kommunen utan att fastighetsägaren har samma rätt till ersättning för exempelvis förlorad byggrätt. Enligt plan- och bygglagen ska detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år.

**Huvudmannas-
skap, arbetsför-
delning**

Huvudmannaskap innebär ett ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna platser. Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap. Med huvudmannaskapet har kommunen rätt men också skyldighet att lösa in allmän platsmark som ligger inom privatägda fastigheter. Huvudmannaskapet innebär också att kommunen före genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt nyttjande.

Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för iordningställande och skötsel.

**Ansvars-
fördelning**

Allmän plats

Kommunen ansvarar för iordningställande och framtida drift och underhåll av de anläggningar som i detaljplanen är utlagda som allmän plats.

Bygg- och miljökontoret

Kvartersmark

Inom mark som i föreliggande detaljplan är utlagd som kvartersmark ansvarar exploatören för byggnads- och anläggningsarbeten.

Övriga anläggningar

Respektive nätägare ansvarar för genomförande och skötsel av elanläggningar, bredband, fjärrvärme och teleanläggningar.

Avtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören. Detta bör vara godkänt före antagandet av detaljplanen. 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. Avtal ska även upprättas för att säkerställa den allmännyttiga gc-vägen på kvartersmark längs Centralvägens östra sida.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Berörda fastighetsägare framgår av till planen hörande fastighetsägarförteckning. Planområdet berör del av den kommunalt ägda fastigheten Särsta 3:1 samt fastigheterna Särsta 3:397 och 3:379 vilka ägs av Kommunfastigheter i Knivsta AB.

Fastighetsbildning

Detaljplanen ger underlag för fastighetsbildning, samfällighetsförrättning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen.

Del av Särsta 3:1 som i tidigare stadsplan var utlagt som allmän plats, park kommer att övergå till kvartersmark. Exploatören ansvarar för erforderliga avtal/överenskommelser med berörda fastighetsägare för att genomföra detta.

Fastighetsreglering bör ske så att fastigheterna Särsta 3:1 och Särsta 3:379 stämmer överens med detaljplanen. Kommunen ansvarar för erforderliga avtal/överenskommelser med berörd fastighetsägare för att genomföra detta.

Fastighetsplan

Särskilda fastighetsindelingsbestämmelser har inte bedöms som nödvändiga inom planområdet.

Servitut

Inom detaljplaneområdet har ett x-områden lagts ut. Parallellt med Centralvägen avses en cykelväg byggas ut. GC-vägen utgör en länk i det kommunala gång- och cykelvägnätet och är av väsentlig betydelse för nätets ändamålsenliga funktion. Läget för GC-vägen är inte möjliga att precisera i detaljplanen utan detta kan fastställas först efter detaljprojektering av marken. Med hänsyn till detta redovisas GC-vägen i detaljplanen som x-område mellan två angivna punkter. Ett x-område innebär att marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Rättigheten kan säkras genom servitutsupplåtelse där en kommunal fastighet är

Bygg- och miljökontoret

förmånsfastighet till servitutet.

Utmed Södervägen norra sida planeras ytterligare en GC-väg. Denna utgör en viktig länk som kopplar samman Centralvägen med Forsbyvägen och är nödvändig för områdets funktion. Illustrationskartan redovisar möjlighet att anlägga en vändplats norr om Södervägen. En förutsättning för att denna skall kunna anläggas är att GC-vägen förläggs norr om vändplatsen inom kvartersmark. Rättigheten kan säkras genom servitutsupplåtelse där en kommunal fastighet är förmånsfastighet till servitutet.

Ekonomi

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen kommer att få framtida kostnader för drift och underhåll av allmän platsmark.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören svarar för kostnader för utbyggnad inom kvartersmarken, anslutningsavgifter (VA, el, tele mm), fastighetsbildning och kostnader enligt exploateringsavtalet. Genom detaljplanen tillskapas värde genom byggrätter för exploatören

Teknik

Vatten och avlopp

Vatten-, avlopp- och dagvattenledningar finns utbyggt vid planområdet. Tillkommande bebyggelse ansluts till det kommunala VA-nätet.

Dagvatten

Dagvatten från hårdgjorda ytor avses fördröjas inom fastigheten innan avledning sker till det kommunala ledningsnätet för dagvatten.

Energiförsörjning

Byggnaderna är tänkta att anslutas till fjärrvärmenätet men det är exploatörens ansvar att samråda med respektive nätägare kring villkoren för anslutning av planerad bebyggelse. Tillkommande bebyggelse inom detaljplaneområdet kan anslutas till det befintliga fjärrvärmenätet.

Administrativa frågor

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Bygg- och miljökontoret

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Planförslaget har upprättats av Norconsult AB genom Gunnar Håkansson i samarbete med kommunförvaltningen och Kommunfastigheter. Förslag till utformning av området har upprättats av Norconsult AB genom arkitekt Eva Sparrings m fl.

KOMMUNFÖRVALTNINGEN
Bygg och miljökontoret

Björn Sjölund
Stadsarkitekt

John Reinbrand
Planchef

Gunnar Håkansson
Norconsult

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