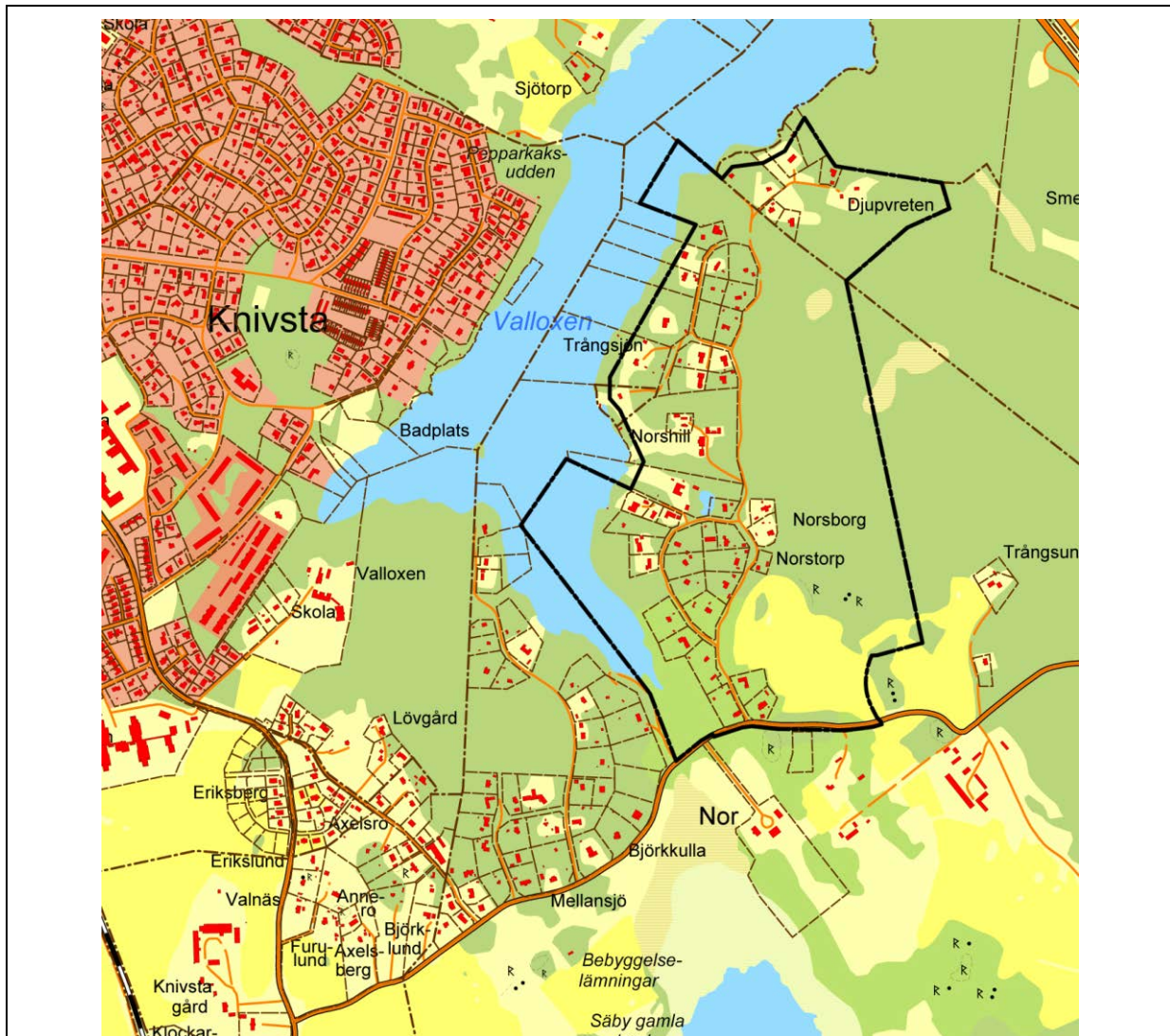


Granskningshandling

Detaljplan för Nor S:1, Olof Thunmans väg

Normalt planförfarande enligt PBL (2010:900)

Granskning fr o m 4 nov t o m 30 nov 2015



Bygg- och miljökontoret

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Nor S:1, Olof Thunmans väg

Handlingar	Planbeskrivning Plankarta med bestämmelser
Övriga handlingar	Fastighetsförteckning Behovsbedömning Samrådsyttrande länsstyrelsen om behovsbedömning
Syfte	Syftet med planen är att skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse. Planen syftar också till att åstadkomma väl fungerande vatten-, avlopps- och trafiklösningar samt till att säkerställa tillgängliga strandområden för allmänheten.

Planförslaget medger byggrätt för ca 65 nya enbostadshus. Inom exploateringsområdet medges ca 40 nya enbostadshus. Inom befintlig bebyggelse finns möjlighet att stycka av för ca 25 nya enbostadshus. Utrymme för mindre flerbostadshus i form av smålägenheter och äldre- eller gruppboende finns i södra delen av exploateringsområdet.

Plandata

Läge och areal	Planområdet är beläget på östra sidan av sjön Valloxen, cirka 3 km från Knivsta tätort. Planområdet har en areal om ca 58 hektar.
Planområdets avgränsning	Planområdet sträcker sig från Norsbäcken i söder till Djupvreten i norr och avgränsas av Ledingevägen i söder, sjön Valloxen i väster och skogsmarker i öster.
Markägo-förhållanden	Exploateringsområdet samt områdena närmast sjön Valloxen utgörs av en större samfällad fastighet, Nor S:1. Övrig mark utgörs av privata villatomter.

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan	Enligt översiktsplanen ingår Nor i tätortsområde för Knivsta med krav på fördjupad översiktsplan och detaljplan. Det benämns även som omvandlingsområde för enskilda avloppsanläggningar och brunnar samt som område med otillfredsställande lokala VA-system som behöver åtgärdas.
Fördjupad översiktsplan	Fördjupad översiktsplan "FÖP för Knivsta och Alsike tätorter" anger att det för det aktuella området finns ett godkänt detaljplaneprogram med möjlighet till förtätning av befintligt bostadsområde samt med möjlighet

Bygg- och miljökontoret

till ny bebyggelse i skogsmarkerna öster om Olof Thunmans väg.

**Detaljplane-
program**

Detaljplaneprogram för Norra och västra Nor godkändes av bygg- och miljönämnden 2008. Det aktuella området ingår i etapp 3 och 4. Programmet redovisar förutsättningar för förtätning av befintligt bostadsområde, nya områden som kan exploateras för bebyggelse, möjligheter att åstadkomma väl fungerande vatten-, avlopps- och trafiklösningar samt hur ströv- och naturområden för allmänheten kan tillvaratas. Det anges att det är mycket värdefullt för området om en strandpromenad kan skapas längs sjön Valloxen. För det aktuella området anges att ett tjugotal tomter kan skapas genom delning av befintliga fastigheter samt att det öster om Olof Thunmans väg finns möjligheter att exploatera med cirka 30-50 småhus. I programmet betonas vikten av att spara ”gröna korridorer” mellan områdena. Programmet anger också att en allmän badplats kan ordnas vid Norsviken samt att vatten och avlopp kan ordnas genom grupplösningar eller genom kommunalt vatten och avlopp.

Detaljplan

Större delen av planområdet omfattas av detaljplan 801, som är en avstyckningsplan från 1943. Djupvreten längst i norr samt Norshill väster om Olof Thunmans väg omfattas inte av denna. Inom gällande avstyckningsplan tillika detaljplan råder nybyggnadsförbud ”tills dess vägar, vattenförsörjning och avlopp anordnats i erforderlig mån inom området”. I samband med att föreslagen detaljplan antas ska del av gällande detaljplan som omfattar aktuellt planområde upphävas.

Miljöprogram

I miljöprogram med lokala miljömål för Knivsta kommun betonas vikten av en hållbar utveckling genom väl planerade bebyggelseområden och tekniska försörjningssystem, minskat transport- och bilberoende samt goda förutsättningar för kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik.

**Policy för full
delaktighet**

Utgångspunkten i policyn för personer med funktionsnedsättning är principen om mänskliga rättigheter. Den handlar om att alla människor har lika värde och lika rätt. Policyn syftar till att vara ett styrdokument som Knivsta kommuns alla verksamheter integrerar i sina styr- och ledningsprocesser.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

Bostäder

Området präglas av en lantlig miljö med stora villatomter längs smala vägar kantade med vegetation. Närheten till sjön Valloxen och dess stränder är viktiga faktorer för områdets attraktivitet. Området präglas av ett slingrande, terränganpassat gammalt vägnät, som till största delen

Bygg- och miljökontoret

fanns redan vid förra sekelskiftet, både i form av gång- och körvägar.

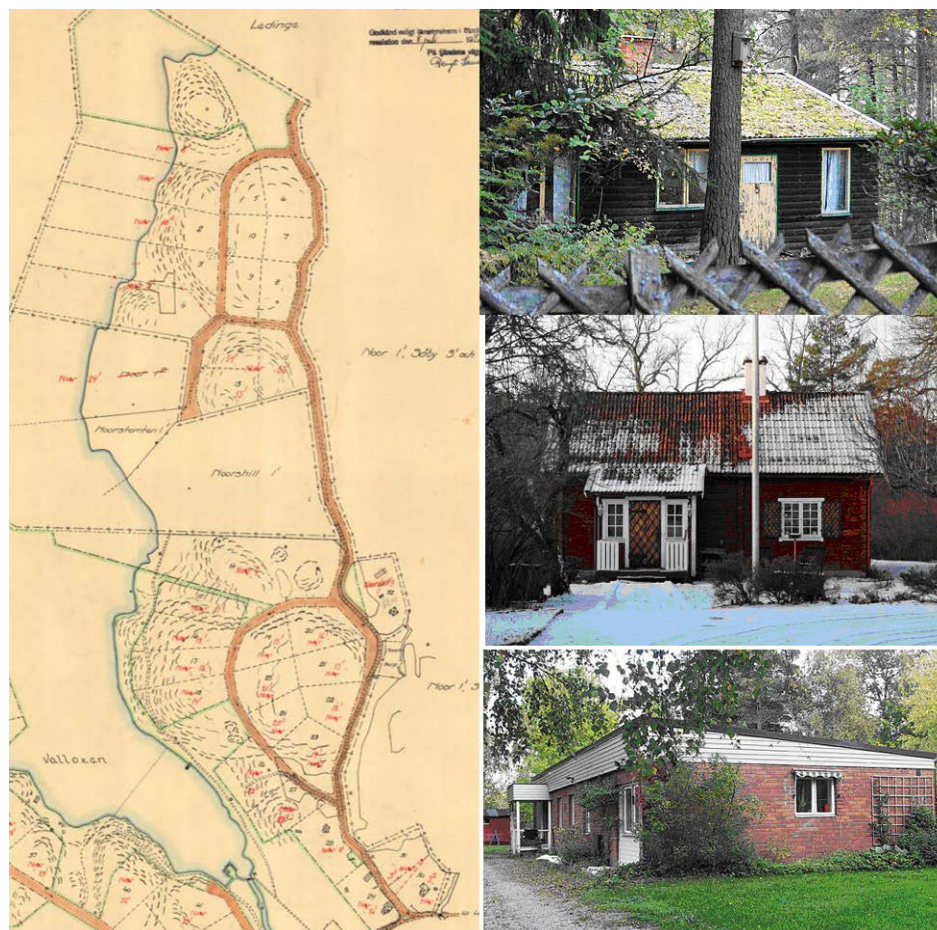
Inom planområdet finns totalt 48 bebyggda villatomter. Bebyggelsen inom planområdet representerar tre olika kategorier. Den första kategorin representerar ett ganska stort antal äldre sommarnöjen och enklare bostadsbebyggelse från omkring år 1900. Den andra kategorin representerar ett antal äldre enklare fritidshus av sportstugekaraktär från 1940-talet. Den tredje kategorin representerar den permanentbebyggelse, från omkring 1970 och framåt, som idag ger den huvudsakliga karaktären åt området. Speciellt tongivande är de stora tegelvillorna i områdets centrala delar.

Tomtstrukturen härrör huvudsakligen från en planläggning (avstyckningsplan) från 1943. Längs vägarna finns förhållandevis stora tomter med centralt placerade bostadshus. De stora tomterna är delvis en följd av att avloppsfrågan skulle kunna lösas för den enkla fritidsbebyggelse som området planlades för. Höjdlägen och utsikt har eftersträvats. En stor del av avstyckningarna efter 1943 års plan utgörs av tomter som ligger utplacerade som solfjädrar kring två kullar, en i söder och en i norr. De flesta tomterna omges av mer eller mindre slutna häckar och staket. Inslaget av vegetation är stort. På många av tomterna finns bevarade naturpartier där det växer äldre barrskog med inslag av björk och andra lövträd.



Området präglas av en lantlig miljö med stora tomter längs smala vägar, kantade med vegetation.

Bygg- och miljökontoret



Avstyckningskarta från 1943 (tv). Exempel på villabebyggelse från olika tidsepoker (th). Fritidshus av sportstugekaraktär från 1940-talet (överst), sommar-
nöjesbebyggelse från tidigt 1900-tal (mitten) och permanentbebyggelse från
1970-talet (nederst). Karta och foton är hämtade ur ” Kulturhistorisk utred-
ning, Upplandsmuseet”.

Service

Kommersiell och offentlig service finns i Knivsta tätort på cirka två kilometers avstånd. Två grundskolor finns inom en kilometer.

Sociala förhållanden

Trygghet och Säkerhet

Inom planområdet finns endast bostadsbebyggelse, vilket innebär ett lugnt och homogent område. I dagsläget så finns det ingen belysning på Olof Thunmans väg, vilket skapar en otrygghet vid dygnets mörka timmar. Ledingevägen som är enda sättet att ta sig till Knivsta centrum på, har ingen gång- och cykelbana, vilket skapar en osäker trafiksituation för gång- och cykeltrafikanter. Från Forsbyvägen finns gång- och cykelväg fram till Knivsta centrum.

Fritid, sport, rekreation, lek

Inom Knivsta tätort finns bl.a. en fritidsgård, en badplats, två idrottshallar varav en rymmer en simhall, bollplaner samt idrottshallar i några av skolorna. Områdets omedelbara närhet till sjön Valloxen, tillgången till

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

stora skogsområden och odlingslandskap utgör en viktig del i områdets attraktivitet och ger goda möjligheter till rekreation.

Natur, mark och vatten

Mark och Vegetation

Planområdets obebyggda mark tillika exploateringsområde, öster om Olof Thunmans väg, ingår i ett större skogsområde. Planområdet gränsar i söder till en öppen åkermark med inslag av mindre åkerholmar. Planområdet väster om Olof Thunmans väg utgörs till största delen av villa-bebyggelse, med ett flertal större tomter som når ner till strandkanten. Ett mindre strandområde i norr samt en sträcka längs stranden i sydväst utgörs av mark med höga värden för natur och rekreation som är tillgänglig för allmänheten. Terrängen inom området är till stora delar kuperad och består av blockig moränmark. Vegetationen i östra delen av planområdet utgörs huvudsakligen av barrskog medan bland- eller lövskog med inslag av tallskog dominerar i sluttningen mot vattnet i västra delen av planområdet. Barrskogen i öster är starkt påverkad av skogsbruk och består till största delen av kalhyggen eller mycket ung granskog. Här återfinns också några mindre våtmarker av lokalt värde. Brynzonerna mot den öppna åkermarken i söder har bland annat inslag av ek, asp, björk och tall. På vissa ställen förekommer också sälg och slån. Här återfinns fornlämningar i form av stensträngar. På allmänningarna närmast stranden i väster dominerar tallskog på småblockig morän. Många av tallarna är mycket gamla. Inom den sydvästra delen av planområdet finns också inslag av ek, lönn, asp och gran. Området vid Norsbäcken har på grund av sitt höga naturvärde klassats som nyckelbiotop. För planområdet har upprättats "Landskapsanalys och naturvärdesbedömning" samt en kompletterande Naturvärdesinventering, se bilaga till planhandlingen.



Terrängen sluttar bitvis brant ner mot sjön Valloxen. Fotot är hämtat ur "Landskapsanalys och naturvärdesbedömning, Ekologigruppen AB".

Bygg- och miljökontoret



*Vy från Olof Thunmans väg mot öster och den öppna åkermarken (överst tv).
Vy mot väster och nyckelbiotopområdet vid Norsbäcken (nederst tv). Närmast
stranden vid Valloxen finns höga gamla tallar (th). Fotot th är hämtat ur
”Landskapsanalys och naturvärdesbedömning”, Ekologigruppen AB.*

Vattenområde och friytor

Områdets starkt kuperade terräng och förhållandet att många av de fastigheter som sträcker sig ut i vattnet även tagit marken ner till strandkanten i anspråk, medför att tillgängligheten för allmänheten är begränsad till planområdets södra strandområden och ett mindre område i norr. Södra strandområdet används flitigt och många små båtbyggor har anlagts längs stranden vid viken. Här finns också en stig som slutar tvärt vid en befintlig fastighet. Olof Thunmans slingrande väg utgör ett trevligt promenadstråk. Från Djupvreten är det möjligt att ta sig vidare (via en stig under E4) till de norra delarna av Valloxens sammanhängande herrgårdslandskap. Närheten till Valloxen och stränderna kring sjön är av största intresse för friluftslivet även för andra boende i Knivsta.

Valloxen har pekats ut som ESKO enligt miljöbalken, vilket medför att extra hänsyn behöver tas för eventuell påverkan på sjöns vatten. Valloxens vatten omfattas även av miljö kvalitetsnormer (MKN) för ekologisk och kemisk status. MKN är juridiskt bindande styrmedel för att på sikt uppnå de nationella miljömålen. Målet är att sjöar och vattendrag ska nå satta miljö kvalitetsnormer (d.v.s. god ekologisk status och god kemisk status) till år 2015. Valloxen uppnår idag inte dessa normer vad gäller Ekologisk status och har bedömts ligga i risk att inte uppnå normen till utsatt tid.

Bygg- och miljökontoret



Längs med Valloxens södra strand finns stig (tv), bryggor och båtar (th). Fotona är hämtad ur "Landskapsanalys och naturvärdesbedömning, Ekologigruppen AB".

- Strandskydd** Planområdet omfattas av strandskydd på 100 meter, som övergår till 300 meter i norra delen. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet. För att upphäva strandskyddet för upprättande av nya tomter krävs särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken. Ett sådant skäl kan vara att området redan tagits i anspråk med etablerad tomtplats/hemfridszon. Strandskydd kan upphävas i detaljplan.
- Geoteknik** Den dominerande jordarten inom planens utbyggnadsområden är morän med inslag av berg i dagen.
- Markföroreningar** Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

Kulturmiljö

- Riksintresse, landskapsbild** Planrådets södra och östra delar ingår i område för riksintresse för kulturmiljö. Riksintresseområdet utmärker sig genom framträdande koncentration av äldre järnåldersgravfält som tillsammans med yngre gravfält visar bebyggelsens förändring från förhistorisk till historisk tid. Runt Valloxen finns även ett herrgårdslandskap med bebyggelse från 1600-1800-talen inklusive underlydande torp. Inom riksintresseområdet finns ekar och lövande bryn och fornlämningar. Landskapet vid Valloxen är småbrutet och omväxlande med öppna åkrar och välhävdade ek- och björkhagar. Inom planområdet är landskapet dock mer slutet. Eftersom landskapet här är mer kuperat med blockiga moränmarker har det inte varit aktuellt att bruka för odling. Det har istället fått ge plats åt bebyggelse. Upplandsmuseet har tagit fram en kulturhistorisk utredning för bebyggelsen inom planområdet, se bilaga till planhandlingen ("Kulturhistorisk utredning av norra Nor"). I utredningen beskrivs bebyggelsen utifrån ett historiskt perspektiv samt värderar denna utifrån hur väl den illustrerar viktiga skeden i områdets utveckling. Det är framförallt tre

Bygg- och miljökontoret

delar som är avgörande för områdets karaktär som helhet; vägnät, tomtstruktur och bebyggelse. *Se vidare beskrivning under bebyggelse, bostäder.* Enligt framtagen kulturhistorisk utredning för planområdet utgör befintlig bebyggelse ingen skyddsvärd bebyggelse ur kulturmiljöhänsyn.

Fornlämningar

Inom planområdet finns fem registrerade fornlämningar i Fornminnesregistret. Dessa utgörs av fyra stensättningar (förhistoriska gravar) med samt en stensträng. Fornlämningsområdet (skyddsområdet) till fornlämningarna är 50 m vilket innebär att tomtgränser inte ska förläggas närmare än så. Under förutsättning att detta avstånd har beaktats i detaljplanen bedömer Länsstyrelsens kulturmiljöenhet att skälig hänsyn tagits till de fornlämningar som i dagsläget är kända i området.

Gator och trafik

Gatunät och trafik

Inom planområdet matas trafiken från söder till norr av Olof Thunmans väg. Längst upp i norr övergår Olof Thunmans väg till Djupvretenvägen. I södra delen av planområdet bildar Öringevägen en slinga med två utfarter till Olof Thunmans väg. Några fastigheter angörs via servitut till Olof Thunmans väg och Öringevägen.

Planområdet angränsar i söder till Ledingevägen, som i sin tur, via Forsbyvägen, leder vidare till centrala Knivsta.



Olof Thunmans väg (th) och den västra av de två korsningarna mellan Olof Thunmans väg och Öringevägen (th).

Gång- och cykel-Trafik

Knivsta kommun arbetar för att en ny gång- och cykelväg ska anläggas längs Ledingevägen från korsningen vid Forsbyvägen och fram till planområdet och nya vägen öster om Olof Thunmans väg. Från korsningen Ledingevägen - Forsbyvägen söderut finns gång- och cykelväg till Knivsta gamla kyrka och norrut, mot Knivsta centrum, finns separata gång- och cykelvägar.

Kollektivtrafik

Bussarna 101 och 102 trafikerar Forsbyvägen med hållplatser vid korsningarna Forsbyvägen - Ledingevägen samt Forsbyvägen - Genvägen. Skolbuss passerar Ledingevägen. Avstånd till järnvägsstationen i Knivsta är cirka 3 kilometer.

Parkering

Parkering som behövs för bostäder ska ske på kvartersmark, på egen fas-

Bygg- och miljökontoret

tighet. Rådande parkeringsnorm ska gälla för bilplatser och cykelparkeringar. Aktuell parkeringsnorm anger minimikrav för antal parkeringsplatser och cykel för olika ändamål inom kvartersmark. För det aktuella området gäller för bostäder 1 bil per 100 kvm BTA och för cykel 2,5 per 100 kvm.

Störningar

- Buller** Området vid Nor ligger mellan järnvägen (Ostkustbanan) och motorvägen (E4) och nordväst om Stockholm-Arlanda flygplats. Avståndet till järnvägen och motorvägen är dock så stort att trafikbullernivåer över rekommenderade riktvärden inte uppnås. Frekventa flygvägar i anslutning till flygplatsen är lagda så att tätorten Knivsta inte heller berörs av flygbuller över rekommenderade riktvärden. Beroende på trafikintensitet och vindförhållanden kan dock trafiken både på spår, väg och i luften höras i varierande grad och den upplevda störningen kan då vara relaterad till den enskilda personens uppfattning om bullerkällan.
- Luftföroreningar** Knivsta kommun har god luftkvalitet överallt utom i en zon längs med E4. Planområdet ligger utanför denna zon.

Teknisk försörjning

- Vatten och Avlopp** I planområdet dominerar enskilda avlopp. De enskilda avloppen är av varierande ålder och kvalitet. De utredningar som hittills gjorts, visar att risken för sanitära problem och oönskade läckage till sjön Valloxen är påtaglig. Den långsiktigt hållbara lösningen på detta är att fastigheterna ansluts till gemensamt avloppssystem med effektiv rening och uthållig drift.
- El, tele, bredband och värme** Vattenfall har ett elnät som försörjer samtliga fastigheter i området. Inga bredbandsnät finns.
- Avfall** Knivsta kommun ansvarar för att hushållsavfall tas om hand. Brännbara hushållssopor och komposterbart matavfall hanteras med sopkärl i anslutning till bostaden där kommunen sköter transporten. Övrigt avfall som förpackningar, grovsopor, farlig avfall och trädgårdsavfall måste den enskilde konsumenten själv transportera till återvinningsstationer eller återvinningscentralen vid värmekraftverket.
- Dagvatten** Enligt Knivsta kommuns övergripande policy ska dagvatten hanteras med en kombination av "LOD" (lokalt omhändertagande av dagvatten), transport i öppna diken och rening/fördröjning i olika typer av dagvattenanläggningar. Idag tas dagvattnet omhand lokalt inom fastigheterna. Befintliga vägdiken samlar upp avrinnande vatten från vägar och omgivande mark. Marken inom exploateringsområdet utgörs av morän och sluttar svagt mot åkermarken, som angränsar till planområdet i söder.

Bygg- och miljökontoret

FÖRSLAG

Bebyggelse

- Bostäder** Planförslaget medger byggrätt för totalt 59 nya enbostadshus. Inom exploateringsområdet medges totalt ca 40 nya enbostadshus. Utrymme för en lite högre exploatering för smålägenheter eller äldre- och gruppboende finns i södra delen av exploateringsområdet. En generell minsta fastighetsstorlek på 1500 kvm och högsta byggnadsarea på 200 kvm gäller i hela planområdet, med undantag för ett mindre område där minsta fastighetsstorlek är 2500 och högst 40% av fastigheten får byggas.
- Placering och utformning** Mycket stor vikt har lagts vid att integrera den nya bebyggelsen med befintlig bebyggelsestruktur och karaktär i området. Den nya bebyggelsen har därför placerats så att stora områden med naturmark har sparats mellan exploateringsområdet och befintlig bebyggelse. Gröna passagestråk inom den nya bebyggelsen ökar dessutom kontakten med naturmarkerna öster om planområdet. Den nya vägen följer terrängen och svänger på ett sätt som ger intressanta gaturum.
- Enbostadshus ska utformas som friliggande och innehålla högst en bostadslägenhet. Huvudbyggnad för äldreboende och gruppboende får innehålla flera bostadslägenheter. Högsta tillåtna våningsantal för huvudbyggnad är två våningar. Takkupor tillåts. Vind får inredas utöver angivet våningsantal.
- Komplementbyggnad ska utformas som friliggande i en våning och placeras minst 2 meter från tomtgräns mot granntomt. Angöringssidan för garage och carport ska vara minst 6 meter från gata. Komplementbyggnad får ha en byggnadshöjd som är högst 3,2 meter.
- Tillgänglighet** Tillgängligheten inom tomtplatser och byggnader prövas i det enskilda ärendet vid ansökan om bygglov i det tekniska samrådet. Nya byggnader ska, med undantag av övre planet på flerbostadshus i två våningar, utformas så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Vid behov ska det övre planet kunna göras fullt tillgängligt genom att hiss installeras i eller utanför byggnaden.
- Sociala förhållanden**
- Trygghet och säkerhet** Boendet ska baseras på ett eget val att vistas i en miljö med närhet till natur och nära kontakt med grannar i en småskalig miljö som är planerad med utgångspunkt i trygghet och säkerhet. De sammanhängande gröna stråk som är föreslagna gör att boende - och då särskilt barn - har flera säkrare och tryggare platser att röra sig på än längs vägarna. Detta gäller även den separata gång- och cykelväg som föreslås centralt i området.

Bygg- och miljökontoret

Föreslagna gemensamhetsanläggningar med möjlighet att etablera lekplatser och bollplan främjar barns möjlighet till social utveckling.

**Lek och
rekreation**

Två ytor för lekplatser föreslås inom den nya bebyggelsen, på kvartersmark centralt i området. Föreslagen strandpromenad, främjar områdets attraktivitet för det rörliga friluftslivet för boenden inom området samt för övriga medborgare i kommunen. Att göra strandområdet allmänt tillgängligt är särskilt viktigt.

Natur och kultur

**Mark och
vegetation**

Den nya bebyggelsen har anpassats efter terrängförhållandena, befintlig vegetation och till några mindre våtmarksområden. Ett sammanhängande grönstråk mellan befintlig och ny bebyggelse sparas som NATUR. Den sydvästra delen av planområdet (inom Nor S:1 och söder om Nor 1:6) samt ett mindre område i nordväst (inom Nor S:1) föreslås planläggas som NATUR. Denna mark bör kommunen skaffa sig rådighet över för att kunna säkerställa ett allmänt tillgängligt område. I det södra naturområdet säkerställs ett promenadstråk, som sträcker sig från Norsbäcken i söder och vidare längs stranden norrut, för att ansluta, via stickväg till Öringevägen i norr. Strandpromenaden, som är illustrerad på plankartan, följer till stora delar befintlig stig. På detta sätt tillgodoses programmets mål om att säkerställa värdefulla strövområden för det rörliga friluftslivet.

Vid exploatering riskerar naturvärden att gå förlorade genom att träd avverkas. Om möjligt bör gamla träd sparas. Ur naturvårdssynpunkt gör det mest nytta att spara ekar och gamla tallar eftersom det finns många skyddsvärda arter som är starkt knutna till dessa.

Vid exploatering kan särskilt känsliga djur och växter komma att påverkas negativt om exploateringen innebär inskränkningar i deras livsmiljöer. Inom planområdet har inga ”särskilt känsliga” arter, (exempelvis rödlistade arter eller arter upptagna i artskyddsförordningen) hittats som bedöms kunna påverkas negativt av föreslagen exploatering. De arter inom denna kategori som finns inom planområdet eller dess direkta närhet bedöms inte beröras på ett negativt sätt då planförslaget inte påverkar deras livsmiljöer.

Som planförslaget ser ut bedöms våtmarkerna kunna klara sig från ytterligare negativ påverkan. Om man vid en exploatering tar hänsyn till dessa sumpskogar kan det vara möjligt att förbättra miljöerna för området groddjur. Omkringliggande skogsmark är starkt påverkat av skogsbruk och är mycket enhetliga. Dessa miljöer bedöms inte utgöra lämpliga landmiljöer för groddjur i området utan groddjuren är mer eller mindre knutna till sumpskogsmiljöerna. Om man bygger småhus med tomtmark intill sumpskogarna kan man förbättra förutsättningarna för områdets groddjur då de får ett mer varierat landskap och förmodligen förbättrade

Bygg- och miljökontoret

födösöksområden på flera av tomterna.

Areella näringar Ingen åkermark tas i anspråk för bebyggelse, däremot för den nya infartsvägen.

Fornlämningar Befintliga fornlämningar ska sparas och ges ett skyddsavstånd på 50 meter till närmaste tomtgräns i enlighet med länsstyrelsens bedömning.

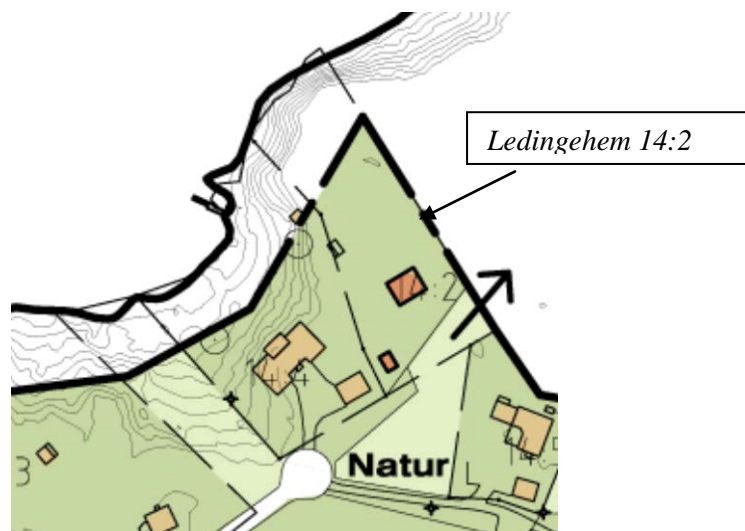
Strandskydd

Strandskydd Delar av befintlig bebyggelse är belägen inom strandskydd. I planarbetet har bedömningar gjorts om vilken mark inom strandskyddsområdet som redan är ianspråktagen som tomtmark/hemfridszon. Inom denna mark föreslås att strandskyddet upphävs. Bedömning har gjorts att tre nya tomter kan skapas inom redan ianspråktagen tomtmark/hemfridszon. Enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken ska beslut om upphävande av strandskyddet i en detaljplan inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna säkerställa fri passage. Ett område som rymmer fri passage för allmänheten lämnas därför mellan området där strandskyddet upphävs och stranden. Flertalet av fastigheterna i den norra mer kuperade delen av planområdet, d.v.s. norr om Nor 11:1, sträcker sig ut i sjön eller gränsar mot vattnet. Om någon närmare reglering inte är nödvändig kan detaljplanen begränsas till att, när det gäller strandområdet, endast omfatta den del där strandskyddet upphävs. I detta fall bedöms en sådan reglering av marken närmast stranden norr om fastigheten Nor 11:1 inte vara nödvändig varför det aktuella området inte planläggs. Den administrativa bestämmelsen kommer då att sammanfalla med plangränsen. Detta innebär att marken närmast Valloxen fortfarande är belägen inom strandskydd samt att fri passage säkerställs även i den norra delen av planområdet. Inom NATUR är strandskyddet intakt.

Fastigheten Ledingehem 14:2, som ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse vid Djupvreten, har i samband med tidigare bygglovansökan prövats om att upphäva strandskyddet. Ärendet har avslagits med motivet att platsen för det föreslagna huset inte anses utgöra ianspråktagen mark samt inte heller lucktomt eftersom fastigheten gränsar till obebyggd skogsmark. Planförslaget avser ompröva tidigare beslut så att även denna fastighet ska kunna bebyggas med bostadshus under förutsättning att fastigheten justeras så att fri passage åstadkoms mot naturmarkerna i norr (se illustration nedan). På detta sätt anses ett av strandskyddets syften uppnås: att göra området tillgängligt för allmänheten. Om bygggrätt kan skapas för fastigheten skulle det innebära att den kommer att ligga i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och medföra endast mycket marginella konsekvenser när det gäller strandskyddets andra syfte, nämligen att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Fastigheten Ledingehem 14:4 har beviljats strandskyddsdispens för att uppföra garage (2009). Tomtplatsavgränsningen omfattar hela fastigheten, förutom den del som ingår i vattenområde. Bedömning har gjorts att plangränsen även för

Bygg- och miljökontoret

dessa båda fastigheter kan sammanfalla med gränsen för strandskyddets upphävande. På detta sätt åstadkoms en "fri passage" längs hela strandområdet inom planområdet.



Förslag till justering av fastigheten Ledingehem 14:2 så att fri passage åstadkoms mot naturmarkerna mot norr samt också närmast vattnet.



Illustration av de områden där strandskydd upphävs inom kvartersmark

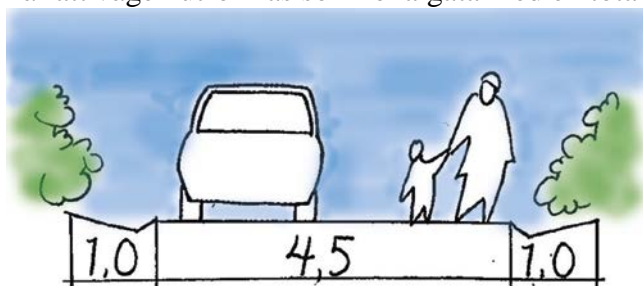
Bygg- och miljökontoret

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

Gator och trafik

Gatunät och trafik

En ny lokal väg försörjer den nya bebyggelsen och anläggs cirka 190 meter öster om infarten till Olof Thunmans väg. Vägen anpassas till terrängen och ges en slingrande form. På detta sätt skapas intressanta gaturum samtidigt som vägen i karaktär överensstämmer med Olof Thunmans väg. Samtliga vägar inom planområdet utformas som lokalgata med enskilt huvudmannaskap. Inom vägområdet ska bilar samt gång- och cykeltrafikanter kunna samsas. Den nya lokalgatan ska ha en totalbredd på 6,5 meter och inkludera diken på 1 meter på vardera sidan om körbanan. Körbanan ska vara 4,5 meter. Djupvretenvägen är den enda vägen inom planområdet som inte har möjlighet att kunna uppfylla föreslagen totalvägbredd utan att fastighetsregleringar görs. Planen medger dock även här att vägen utformas som lokalgata med en totalbredd på 6,5 meter.



Vägsektion

- Dike
 - Asfalterad körbana 4,5 meter
 - Dike
- Totalbredd cirka 6,5 meter.

Trafikflöden finns uppmätta på Ledingevägen och har hämtats från Trafikverket. För beräkning av trafikflöden utmed Olof Thunmans väg och för tillkommande bebyggelse har trafikstring använts genom Trafikverkets trafikstringsverktyg. Utmed Ledingevägen är trafikflödet ca 430 fordon (ÅDT) varav 7 % tunga fordon ett årsmedeldygn. Befintlig bebyggelse utmed Olof Thunmans väg alstrar 230 fordon/ÅDT. En utbyggnad av området innebär att trafikflödet i området ökar. Trafikflödet på Ledingevägen kommer att öka från 430 till cirka 730 fordon per årsmedeldygn (ÅDT). Trafikflödet på Olof Thunmans väg ökar från 230 till 300 fordon per årsmedeldygn och den nya vägen i öster beräknas få ett flöde på 230 fordon per årsmedeldygn (ÅDT) vid full utbyggnad.

Upprustning av befintliga vägar är upp till vägföreningen att besluta om.

Gång- och cykeltrafik

Den planerade gång- och cykelvägen längs norra sidan av Ledingevägen kommer att sträcka sig från korsningen vid Forsbyvägen och fram till planområdet och nya lokalgatan öster om Olof Thunmans väg. Inom planområdet anläggs den på naturmark och i kanten av åkermark. Utformningen av gång- och cykelvägen prövas i en separat planprocess.

Bygg- och miljökontoret

Utrymme för separat gång- och cykelväg skapas på naturmark inom bebyggelsen i områdets centrala del. Utrymme för ett allmänt tillgängligt gångstråk i form av en strandpromenad föreslås längs Valloxens sydöstra del. Strandpromenaden ansluter, via stickväg, till Öringevägen. Sparade gröna passagestråk föreslås inom föreslagen ny bebyggelse och ut mot naturmarkerna i öster.

En förutsättning för gång- och cykelvägen längs Ledingevägen är att kommunen ansöker om att ta över den berörda vägsträckan från Trafikverket, och detaljplanelägger den som allmän gatumark.

Parkering Parkering inom området förutsätts ske på tomtmark. Ingen allmän platsmark är tänkt att upplåtas för parkeringsändamål.

Störningar

Buller Nya byggnader inom planområdet ska utföras så att följande mål för bostäder uppnås: Ekvivalent nivå högst 55 dBA utanför fasad och högst 30 dBA inomhus. Maximal nivå på uteplats ska vara 70 dBA och 45 dBA inomhus nattetid.

Markradon Enligt miljökonsekvensbeskrivningen för den fördjupade översiktsplanen för Alsike och Knivsta tätorter ska all ny bebyggelse ske på ett radonsäkert sätt och förekomsten av radon ska noga undersökas inför varje planerad utbyggnad.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp Planområdet planeras för anslutning till verksamhetsområde för kommunalt vatten- och avlopp. Utformningen av va-anläggningen inom detaljplanen ska samordnas med utformning av va-anläggningen för detaljplan Nor S:1, Kolonivägen. Eventuellt kan även planerade detaljplaner för Genvägen, och Furulund påverkas.

Befintliga och nya fastigheter på Olof Thunmans väg kommer att få förbindelsepunkter till vatten och spillvatten via förbindelsepunkter vid fastighetsgränserna. Ledningsnätet kommer att ligga i vägarna och de flesta fastigheter kan få självfall till en pumpstation öster och korsningen Ledingevägen – Olof Thunmans väg. I norra delarna av det befintliga bostadsområdet, som lutar ner mot Valloxen, är det inte möjligt att få självfall på spillvattenledningen vilket gör att varje fastighet kommer behöva en pump som trycker ut spillvattnet på nätet.

Närmaste VA-ledningar med tillräcklig dimension för att försörja området är nära korsningen Genvägen-Forsbyvägen. Utbyggnad av ledningar inom planen Olof Thunmansväg kommer inte kunna ske förrän överföringsledning anlagts till området vilket kan ske i samband med utbyggnaden av den planerade gång- och cykelvägen.

Bygg- och miljökontoret

- Vägområdet i planen är idag smalare än de 6,5 meter resp. 7,5 m som planförslaget medger, vilket kan försvåra och fördyra VA-utbyggnaden. Utbyggnaden av vägar är inte VA-huvudmannens ansvar och ska inte heller täckas av VA-taxan. Det är därför rimligt att väghållaren tar kostnaden för standardhöjningen inom området. Med enskilt huvudmannaskap för väg kan det vara svårt att få väghållaren att ta kostnaden för standardhöjningen vilket kan ge stora kostnader för VA-huvudmannen.
- El, tele, bredband och värme** Områdets bebyggelse kan anslutas till fjärrvärmenät eller till lokalt nät med värmeproduktion som är likvärdig från lokal och global miljösynpunkt.
- Avfall** Den nya vägen ska vara dimensionerad för att klara renhållningsfordon utan backande rörelser. Utrymme för sortering och förvaring av avfall ordnas på tomtmark.
- Dagvatten** Dagvatten ska med undantag för garageuppfart omhändertas lokalt på varje fastighet. I samband med byggnation av ny lokalgata och upprustning av befintliga vägar till lokalgata ska infiltrerande diken för dagvatten ingå. Systemet måste vara utformat så att dagvattnet är renat från föroreningar när det når recipienten. En lösning med öppna alternativt dränerande diken innebär att tillkommande dagvatten renas och fördröjs innan det når recipienten. Även områdets utformning med stor andel grönytor i förhållande till hårdgjorda ytor verkar för att recipienten inte påverkas av tillkommande dagvatten från området.
- Riskbedömning** Brandkåren Attunda, som är ett brandförsvarsförbund med sex medverkande kommuner, svarar för räddningstjänsten i Knivsta kommun. Planområdet ligger inom 10 minuters insatstid från nuvarande brandstationsplacering i Knivsta. Framkomligheten för räddningstjänstens fordon skall säkerställas innan bygglov beviljas. Avståndet mellan uppställningsplats och räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats skall vara maximalt 50 meter. Om det allmänna gatu- och vägnätet efter detaljutformning inte medger tillräcklig framkomlighet skall en speciell räddningsväg anordnas enligt gällande regler. Detaljplanen medger bostäder och äldreboende/gruppboende, som kan innebära krav på utrymning med hjälp av räddningstjänstens utrustning. I framtiden kan nya regler komma att ändra beroendet av räddningstjänst vid utrymning. Detta för att säkerställa att byggnader uppförs som klarar av att lösa de problem som kan tänkas uppkomma samt att inte låsa byggnadens användningsområde till vad för typ av räddningstjänst som finns i kommunen eller hur pass nära brandstationen byggnaden ligger. Risker för farligt gods är i dagsläget på behörigt avstånd.

Namnsättning

Den nya lokalgatan föreslås få namnet "Östra Norvägen".

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	Enligt gällande detaljplan råder nybyggnadsförbud tills dess vägar, vattenförsörjning och avlopp ordnats. Detta innebär att området inte kommer förändras nämnvärt eftersom ingen utbyggnad av nya bostäder är möjlig. Områdets vatten- och avloppssituation, med många enskilda avlopp, leder till en ökad risk för sanitära problem och oönskade läckage till sjön Valloxen. Allmänhetens tillgång till rekreationsmarker samt strövområden vid Valloxens strand förblir otydlig och därmed blir stränderna också otillgängliga.
Mark och vegetation	Stora delar av naturmarken öster om Olof Thunmans väg kommer att ersättas av tomtmark, parkmark, nya vägar samt gång- och cykelvägar. Ingen värdefull mark eller vegetation tas i anspråk.
Djurliv	Baserat på utförda Naturvärdesinventeringar och analyser bedöms planförslaget ha ringa konsekvenser på växt- och djurliv. För groddjur bedöms planförslaget kunna ha en positiv inverkan, då de får en mer varierad livsmiljö när tomtmark anläggs.
Klimat	Området kommer att öppnas upp för något mer solinstrålning och vindar när delar av kvarvarande skog avverkas. Påverkan bedöms dock som liten eftersom mycket mark och vegetation sparas i form gröna natur- och parkmark samt stråk/passager inom bebyggelsen.
Trafik	Att en ny väg etableras inom området innebär givna konsekvenser i form av bland annat ökat buller, något förändrad luftkvalitet, utsläpp till grundvattnet och olycksrisker. Inga verksamheter som alstrar tung trafik eller i övrigt är störande kommer att finnas inom området. En utbyggnad av området innebär att trafikflödet i området ökar. På Ledingevägen kommer trafiken att öka från 430 till ca 730 fordon per årsmedeldygn (f/ÅDT). Vid full utbyggnad kommer trafikflödet på Olof Thunmans väg att öka från 230 till 300 f/ÅDT och den nya vägen beräknas få ett flöde på 230 f/ÅDT. Trafikverkets och kommunens planering för ny separat gång- och cykelvägen längs med Ledingevägen kommer på sikt att innebära en avsevärd förbättring för oskyddade trafikanter inom hela Norområdet. En ny separat gång- och cykelväg inom planområdet bidrar ytterligare till att öka trafiksäkerheten inom planområdet.
Hälsa	Planförslaget syftar till att åstadkomma en småskalig och naturnära boendemiljö.
Landskap	Landskapsbilden kommer att förändras från skog, som delvis är avverkad, till småskalig villabebyggelse. Sett från det öppna landskapet i söder

Bygg- och miljökontoret

kommer ny bebyggelse knappt att skymta fram och påverkan på landskapsbilden blir därmed ytterst marginell. Lokalt sett, blir den nya bebyggelsen ett nytt inslag i den tidigare delvis skogbevuxna skogsmarken i öster. Eftersom ny bebyggelse placerats så att ett antal mindre höjder och vegetation sparats mot Olof Thunmans väg så kommer områdets lantliga karaktär med mycket grönska behållas.

Kultur- och naturmiljö

Bebyggelsen har placerats på ett sådant sätt att varken värdefull kultur- eller naturmiljö påverkas. Exploateringen medför att den delvis avverkade skogsmarken närmast Olof Thunmans väg utgår som närreklamationsområde. Eftersom exploateringsområdet endast utgör en mindre del av ett större skogsområde i öster, bedöms påverkan vara acceptabel. Genom att planen skapar förutsättningar för passager/grönstråk mellan bebyggelse finns goda möjligheter att komma ut till det skogsområdet i öster.

Dagvatten

Den nya lokalgatan samt möjlighet till upprustning av befintliga vägar innebär ett mer effektivt omhändertagande av dagvatten.

Grundvatten

När området kopplas till kommunalt VA förbättras nuvarande belastning på grundvattnet.

Miljöprogram

Genomförande av planförslaget överensstämmer delvis med Knivsta kommuns antagna miljöprogram. En förtätning av befintligt bostadsområde medför god hushållning genom effektivt utnyttjande av redan gjorda infrastruktursatsningar i gator och ledningar samt befintliga anläggningar inom skola och fritidssektor. En förutsättning för att uppnå de mål som satts i miljöprogrammet är att en gång- och cykelväg till området byggs. Genomförs detta så innebär det en förbättring mot nollalternativet.

Sociala konsekvenser

Genom exploateringen får fler människor närhet till naturmark i anslutning till bostaden. Med fler invånare ökar möjligheten till sociala kontakter och områdets befolkning över dygnets timmar. Viss förbättring mot nollalternativet.

Barnperspektivet

Barnens intresse och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksamats, inte minst i stadsbyggnadssammanhang. Behoven växlar över tiden i takt med barnens ålder och utveckling. Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för att allsidigt tillgodose behoven, men huvudsakligen formuleras förutsättningarna i detalj först vid genomförandet av planen. I planförslaget tillgodoses barnens intresse och behov genom att utrymmen avsätts för park med lek och bollplan/lek. Förslag om en separat gång- och cykelväg inom bebyggelsen ger goda förutsättningar för att skapa ett stråk som bidrar till en säker och trygg miljö för barn. När en framtida gång- och cykelväg finns längs Ledingevägen kommer den att innebära en avsevärd förbättring för oskyddade trafikanter och i synnerhet för barns möjligheter att röra sig mellan Nor och Knivsta tätort. Förbättring mot nollalternativet.

Bygg- och miljökontoret

Kommunala styrdokument

Planförslaget är en vidareutveckling av tankegångar i översiktsplan, detaljplaneprogram och de kommunala målsättningar som finns uttalade om energieffektiv bebyggelsestruktur och hållbar utveckling genom väl planerade försörjningssystem, minskat transport- och bilberoende samt goda förutsättningar för kollektivtrafiken och gång- och cykeltrafiken.

BEHOVSBEDÖMNING

Avsikten med behovsbedömning

När kommunen upprättar en ny detaljplan ska en behovsbedömning av planen göras. Avsikten med miljöbedömningen är att kunna förutse och eventuellt förebygga betydande miljöpåverkan.

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

Samlad behovsbedömning

Nedanstående bedömning av detaljplan för Nor S:1, Olof Thunmans väg, har gjorts utifrån kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4.

Ett genomförande av detaljplanen:

-överensstämmer med Knivsta kommuns översiktsplans (2006) intentioner.

- innebär att naturmark tas i anspråk för bebyggelse av bostäder.
- påverkar landskapbildningen inom riksintresse för kulturmiljö, särskilt sett från åkermarken i söder. Värdefulla träd har dock mätts in i detta område, vilket ger goda förutsättningar för att anpassa planen så att en skyddande trädbård kan sparas. På detta sätt kan påverkan på landskapbildningen i riksintresset begränsas.
- påverkar skyddade kulturvärden genom att planområdet delvis ligger inom riksintresse för kulturmiljö. Områden kring Valloxen har även pekats ut som viktiga för den regionala och kommunala kulturmiljön. Inga kulturhistoriska lämningar kommer dock att tas i anspråk – de fasta fornämningar som finns inom planområdet kommer att bevaras.
- påverkar endast i liten eller begränsad omfattning värden för rekreation och friluftsliv.
- förorenat dagvatten riskerar att påverka marken och särskilt den ekologiskt känsliga Valloxen. Risk finns att MKN för Valloxen påverkas negativt eller att man försvårar att MKN uppfylls. Det finns dock goda förutsättningar för infiltration av förorenat dagvatten på tomtmarker, varför denna risk kan begränsas om planen kan styra dagvattenhanteringen.
- har ingen negativ påverkan på områden av betydelse för hushållning med natur- och samhällsresurser nationellt eller lokalt.
- leder inte till några ökade störningar för omgivningen eller risker för människors hälsa och säkerhet.
- kan i mycket begränsad omfattning påverka de nationella miljömålen

Bygg- och miljökontoret

Ingen övergödning och Ett rikt växt- och djurliv. Kan påverka Knivsta kommuns lokala miljömål *Vattenresurser* eftersom Valloxens vatten riskerar att påverkas av förorenat dagvatten. Även här ses påverkan som mycket begränsad.

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.
Kommunförvaltningens ställningstagande	Med utgångspunkt från ovanstående gör förvaltningen den bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas. Samråd om behovsbedömningen har genomförts med länsstyrelsen. Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § miljöbalken. Länsstyrelsen anser att kommunen i det fortsatta planarbetet behöver redogöra för vilka effekter som utökningen kan få på riksintresset för kulturmiljö och fornlämningarna, som också är en del av riksintresset.

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

Tidplan	Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen ska antas av kommunfullmäktige våren 2015.
Genomförandetid	Planens genomförandetid är 10 år från den dag kommunala vatten- och spillvattenledningar är utbyggda inom planområdet, dock senast två år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.
Huvudmannaskap, ansvarsfördelning och genomförande	Knivsta kommun föreslås vara huvudman för naturmark inom planområdet. Det innebär att kommunen äger marken och ansvarar för drift, skötsel och underhåll av denna. Kostnad för utbyggnad av allmän platsmark i form av naturmark regleras i exploateringsavtal mellan Knivsta kommun och Limy Fastighetsutveckling AB. Fastighetsägaren för Nor S:1 överlåter allmän platsmark i form av naturmark till kommunen när planen vunnit laga kraft enligt upprättat exploateringsavtal.

Knivsta kommun föreslås inte vara huvudman för allmän gatumark inom

Bygg- och miljökontoret

planområdet. Allmän gatumark föreslås istället ingå som enskilt huvudmannaskap. Huvudman är ansvarig för ledningar, diken och magasin för vägdagvatten. De ansvarar också för drift, skötsel och underhåll. Allmän platsmark ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Förslag är att Trångsjöns vägsamfällighet är huvudman för Olof Thunmans väg och Öringevägen (inklusive stickvägar till dessa) samt Djupvretenvägen. För den nya vägen i öster är förslag att upprätta egen gemensamhetsanläggning som också blir huvudman för denna.

Roslagsvatten AB genom sitt dotterbolag Knivstavatten AB är huvudman för den allmänna vattenanläggningen. Planområdet kommer att ingå i det utökade verksamhetsområdet för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen. Det innebär att Roslagsvatten AB ansvarar för drift, skötsel och underhåll av allmänna vatten- och avloppsledningar. Roslagsvatten ansvarar för färdigställande av va-ledningar med förbindelsepunkter i tomtgräns.

Därutöver kommer det att finnas huvudmän för el-, kommunikations- och fjärrvärmeledningar inom området.

Exploatören Limy fastighetsutveckling AB ansvarar för utbyggnaden av allmän platsmark avseende enskild ny lokalgata, gång- och cykelväg inom naturmark, iordningsställande av bollplan och lekplats inom kvartersmark, anordningar för dagvattenhantering, gator, belysning, siktröjning, stigar i naturmark och viss grovplanering av kvartersmark.

Fastighetsägarna ansvarar för drift, skötsel och underhåll av gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark.

Om beslut tas om fjärrvärme inom planområdet ska utbyggnaden av ledningsnätet samordnas med gatubyggnaden.

Alla anläggningsarbeten upphandlas samordnat av Limy fastighetsutveckling AB. I entreprenaden/-erna ingår utförande av alla arbeten kopplade till exploateringen. Limy fastighetsutveckling AB tecknar avtal med Roslagsvatten AB samt huvudmän för el- och telekommunikation beträffande fördelning av kostnaderna.

Befintliga ledningar (VA, fjärrvärme, el, tele) ska hållas tillgängliga under byggtiden och fördelningen av kostnader för temporära och permanenta nya lösningar och kringkostnader gällande detta ska överenskommas mellan ledningshuvudman och exploatör i fråga. Utsättning av befintliga ledningar ska begäras hos ledningshuvudman innan exploateringsarbeten påbörjas. Vid marknivåändring i närheten av ledningsnätet ska huvudman rådfrågas.

Avtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren till Nor S:1. Avtalet reglerar utbyggnad av allmänna anläggningar, ansvarsfördelning, markfrågor, servitut och ledningsrätt, tidplan, kvalitet i bebyggelse, miljöfrågor och landskapsbild, avgifter samt kostnader för anläggningar inom och i direkt anslutning till planområdet.

Bygg- och miljökontoret

Erforderliga exploateringsavtal bör föreligga senast i samband med kommunstyrelsens behandling av planförslaget inför kommunfullmäktiges antagande.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planförslaget medger byggrätt för ca 65 enbostadshus. Inom exploateringsområdet medges ca 40 nya fastigheter för enbostadshus. Inom ett begränsat område i södra delen av exploateringsområdet finns också möjlighet till byggnation av flerbostadshus med smålägenheter eller äldre- och gruppboende. Inom befintlig bebyggelse finns möjlighet att stycka av ca 25 nya fastigheter. Planen ger också möjlighet att stycka fastigheter för så kallade E-områden för att ge utrymme för transformatorstation och pumpstation. Detaljplanen utgör underlag för fastighetsbildning och bildande av gemensamhetsanläggningar genom anläggningsförrättning. Lekplatser inom kvartersmark ska skötas av samfällighetsförening genom inrättande av gemensamhetsanläggning.

Tomtstorlek

Bedömningen är gjord med hänsyn till en minsta tomtstorlek på 1500 kvm (med undantag för ett mindre område där minsta fastighetsstorlek är 2500 kvm) samt förhållandet vad gäller karaktär, terräng och vegetation. Några särskilda bestämmelser om fastighetsindelning bedöms inte nödvändiga. Planen följer fastighetsgränser.

Fastighetsplan

Någon fastighetsplan för fastighetsbildningen inom planområdet behöver inte upprättas.

Ekonomi

Detaljplanen har bekostats via plankostnadsavtal. Det innebär att ingen planavgift tas ut i samband med bygglov för de byggrätter som planen medger inom exploateringsområdet. För övriga delar av planen uttas planavgift i samband med bygglov.



Markerat (skrafferat) område visar exploateringsområdet. Inom detta område tas ingen planavgift ut i samband med bygglov.

Peter Stenberg/Elghammar AB

Bygg- och miljökontoret

Utredningar

Behovsbedömning, utförd av Ekologigruppen AB och godkänd av Knivsta kommun

Landskapsanalys och naturvärdesbedömning, Ekologigruppen AB

Kompletterande naturvärdesinventering, Ekologigruppen AB

Kulturhistorisk utredning, Upplandsmuseet

PM – Konsekvensbeskrivning av trafiksituation Olof Thunmans väg, Sweco

VA-beskrivning, Roslagsvatten AB

Teknik

El	Vattenfall är huvudman för elnätet i området.
Vatten och avlopp	Ledningsnätet inom exploateringsområdet byggs ut samtidigt med lokal-gatorna inom planområdet. I vissa fall förläggs ledningar i allmän plats/naturmark samt på kvartersmark. Ledningsarbetena samordnas och utförs i en sammanhållen entreprenad.
Dagvatten	Ledningar, diken och ev. dagvattenmagasin för vägdagvatten byggs ut och samordnas med gatubyggnaden. Dagvatten på kvartersmark tas om-hand inom tomtplatsen (LOD).
Fjärrvärme	Om planområdet ansluts till fjärrvärme ska den förläggas i väg med ledningsrätt.
Överskottsmassor, markarbeten, marklov	Massbalans eftersträvas inom exploateringsområdet. Marklov krävs för markhöjningar respektive sänkningar med mer än 0,5 meter. Väg redovisad i plankartan ska vara byggd innan bygglov kan beviljas.

Administrativa frågor

Genomförandetid	Planens genomförandetid är 10 år från den dag kommunala vatten- och spillvattenledningar är utbyggda inom planområdet, dock senast två år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.
Huvudmannaskap	Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark gällande naturmark.

Roslagsvatten AB ska vara huvudman för VA.

Kommunen ska inte vara huvudman för allmän plats gällande vägar. Vägar ska omfattas av enskilt huvudmannaskap.

Motiv till enskilt huvudmannaskap

Plan- och bygglagen (4 kap 7§) anger att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser. Kommunen får, om det finns särskilda skäl för det, i detaljplanen bestämma att kommunen inte ska vara huvudman för all-

Bygg- och miljökontoret

männa platser. Samhällsutvecklingsnämndens ståndpunkt är att pröva förutsättningarna för enskilt huvudmannaskap för allmän plats. De särskilda skäl som kommunen anför är följande:

Större delen av planområdet omfattas av en avstyckningsplan från 1943 (detaljplan 801) som syftar till att skapa stora tomter för fritidsbebyggelse. Området har successivt bebyggts från 1940-talet och fram till 1980-talet, och har efterhand alltmer utvecklats mot permanentboende. Planen medger en utvidgning av bebyggelsen till cirka två gånger dess ursprungliga storlek med intentionen om att få behålla områdets befintliga lantliga karaktär. För området finns en vägsamfällighet som ansvarar för drift, skötsel och underhåll. För gatumarken är motivet att den av hävd främst är avsedd för trafik som har sitt mål vid gatan och alltså inte utgörs av genomfartstrafik. Dessutom är det nämndens bedömning att fastighetsägaren och de boende i anslutning till planområdet själva kommer förespråka ett enskilt huvudmannaskap i jämförelse med det kommunala alternativet, då de boende själva har ett mer direkt och ekonomiskt inflytande på utbyggnaden och driften av vägarna i sitt närområde.

”Policy för huvudmannaskap för allmän platsmark” antogs av Knivsta kommuns kommunfullmäktige 2014-04-28. Målet med huvudmannaskapspolicyen är att kommunen ska uppnå en enhetlig hantering och prövning av huvudmannaskapsfrågan för allmän platsmark i detaljplanearbetet. Med denna policy som stöd så anser nämnden att enskilt huvudmannaskap är motiverat, och i linje med kommunens inriktning för huvudmannaskap på allmän platsmark.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen är upprättad av Knivsta kommun i samarbete med Limy fastighetsutveckling AB, arkitekt Peter Stenberg och Roslagsvatten AB.

Medverkande i projektgruppen utöver tjänstemän från Knivsta kommun: Anders Karlsson, Limy fastighetsutveckling AB, Peter Stenberg, Elg-hammar AB, Glen Dolk, Myresjöhus AB, Åke Sjögren och Maria Broström, Roslagsvatten AB.

KOMMUNFÖRVALTNINGEN
Bygg och miljökontoret

Björn Sjölund
Stadsarkitekt

Maria Habazin
Planarkitekt

Bygg- och miljökontoret

Postadress: 741 75 Knivsta • Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 • Fax: 018-38 07 12 • E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se • Org. nr. 212 000-3013