

Detaljplan för
del av kv Apoteket, Särsta 3:43 m.fl.
Knivsta kommun

ANTAGANDEHANDLING



Handläggare: Lennart Holme, Telefon: 018-34 71 17

Knivsta kommun

Telefon: 018-34 70 00 Fax: 018-38 07 12 Postgiro: 25 17 37-3 Postadress: 741 75 Knivsta Besöksadress: Ängbyvägen 8
e-post: knivsta@knivsta.se Internet: www.knivsta.se

Detaljplan för
del av kv Apoteket, Särsta 3:43 m.fl.
Knivsta kommun

Enkelt planförfarande

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR	Till detaljplanen har följande handlingar upprättats: <ul style="list-style-type: none">• Plankarta med bestämmelser• Plan- och genomförandebeskrivning• Samrådslista• Fastighetsförteckning
PLANENS SYFTE	Ändring av gällande plan för att möjliggöra en med dagens förutsättningar mer ändamålsenlig byggnad för butiker och kontor, samt ett torg och parkeringsplatser. Syftet är också att pröva möjligheterna att ha en mindre byggnad för handel/gatukök intill torget. Den aktuella platsen är mycket viktig i Knivsta, både för centrums funktion och för stadsbilden. Det nya bör länka samman miljön längs Apoteksvägen med den längs Forsbyvägen, både funktionellt och visuellt och helst med hög arkitektonisk kvalitet.
PLANDATA	Planområdet ligger vid korsningen mellan Apoteksvägen och Forsbyvägen i centrala Knivsta och är ca 1500 m ² stort. Marken ägs av Knivsta kommun och MIAB förvaltning AB.
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	För området gäller detaljplan 226 från 1990.
PLANENS INNEHÅLL. UTFORMNINGSPRINCIPER	På Knivsta Radios nuvarande tomt medger planen bebyggelse i två våningar, och eventuell inredd vind, för handel och kontor. Byggnadernas sammanlagda våningsyta begränsas till 1200 m ² BTA. Det är inte säkert att hela denna yta kan byggas, om man samtidigt ska tillgodose hela behovet av parkerings-/uteplatser på den aktuella fastigheten. Närmast korsningen Forsbyvägen/Apoteksvägen föreslås ett torg. Detta torg anges som allmän plats i planen. Ytan längre ner längs Forsbyvägen ligger på föreslagen kvartersmark och kan utformas

som parkering eller, även denna, som torg. På denna del av kvartersmarken får en mindre byggnad för handel/kiosk/gatukök uppföras. Hur mycket som behöver avsättas som parkering, beror bland annat på om man uppför garage i källarplan och undermarksvåning.

Från torget gatukorsningen till Knivstabostäders fastighet omedelbart söder om planområdet hålls ett stråk öppet för allmän gångtrafik på kvartersmark längs den nya större byggnadens fasad. Längs Forsbyvägen planteras träd i den yttre delen av kvartersmarken som på grannfastigheten söderut, mellan parkering och gata.

Platsen vid Knivsta Radio är i blickfånget när man kommer in i centrum och när man rör sig längs gatorna där. I dag kan man uppleva bebyggelsen omkring den aktuella platsen som rätt osammanhängande, och de öppna ytorna har mycket skiftande kvalitet. Det är alltså angeläget att nya byggnader och markbehandling tillför arkitektonisk kvalitet eller åtminstone är "god vardagsarkitektur" och att den bidrar till en mer sammanhängande helhet.

Den i dag splittrade bilden talar för att man ska välja former och material i det redan befintliga, hellre än att tillföra ytterligare arkitektoniska uttryck. Det gäller såväl volymer som fasadmateriäl och andra detaljer. I denna del av centrala Knivsta är det vanligare med raka takfall än brutna. Om man ändå vill åstadkomma en rymlig vindsvåning är det till fördel att utforma huset med förhöjt väggliv och en låg eller måttlig taklutning (upp till 38 grader). Det ger ett resligt, smäckert hus. Alternativ med brutna tak eller stor taklutning (45 grader) kan göra huset "övertungt", särskilt när det är så brett som planens byggrätt tillåter. Bland fasadmateriäl finns i denna del av centrum en dominans av puts, slammat tegel och liknande.

Lyckas man åstadkomma en bättre helhet med de större byggnaderna, så kan den föreslagna kiosken vid torget utformas mer som en accent. Men det är inte fel att även denna byggnad utformas med mer traditionella material och former. Kravet på god arkitektonisk kvalitet gäller även kiosken.

Knivsta Radios nuvarande byggnad är en tydlig exponent för sin arkitekturstil och bör bevaras som sådan även efter eventuell uppbyggnad. Den nya byggnaden bör visuellt avskiljas från Knivsta Radio, men måste för den skull inte avvika. Om man vill ha ett inre samband mellan byggnaderna bör det ske via en tydlig länk, inte genom en kontinuerlig påbyggnad.

Infart kommer i huvudsak att ske via nuvarande infart söder om den utvidgade tomten. Den används i dag som infart till bl a parkering och gatukök. Infarten blir gemensam för flera fastigheter, vilket också gällande plan anger. Infart för varuleveranser till butikerna, eventuellt även utfart från parkeringsplatser bakom byggnaderna, kan ske via entré från Apoteksvägen.

Bebyggelsens behov av bilparkering ska tillgodoses på kvarter-
mark. Följande normer bör följas:

butiker	32	bilplatser	per	1000	m ²	lokalyta
kontor	18	"	"	"	"	"
bostäder	11	"	"	"	"	bruttoarea

I dag går en dagvattenledning över den blivande tomten. Den be-
höver flyttas om kiosken ska byggas. Ledningens nya läge säker-
ställs med ledningsområde i plan. Planområdet berörs också av
ledning för fjärrvärme, el och tele.

I gällande detaljplan är gränsen mellan gatumark och torg vid kors-
ningen Apoteksvägen - Forsbyvägen anpassad till en annan ut-
formning av korsningen än den som blivit genomförd. Den nu ak-
tuella planen följer dagens utformning av korsningen.

Sist i denna beskrivning visas några alternativ som är möjliga inom
de ramar planen anger.

INVERKAN PÅ MILJÖN

Gällande detaljplan medger såväl ny bebyggelse som parkering på
den aktuella platsen. Den nu aktuella planändringen innebär inte att
inverkan på miljön blir påtagligt annorlunda än gällande plan skulle
ha inneburit.

Även jämfört med dagens förhållanden blir inverkan på miljön
måttlig. Den utökade bebyggelsen kan medföra något ökad trafik,
men den ökningen blir mycket liten jämfört med den trafik som
redan finns på de aktuella gatorna. Någon hörbar bullerökning
kommer den inte att medföra.

För stadsbilden och kvalitén på de offentliga vistelseytorna i cen-
trala Knivsta, bedöms förändringarna vara positiva.

GENOMFÖRANDE- BESKRIVNING

Avtal

Mark- och exploateringsavtal har upprättats mellan kommunen och
ägaren till Särsta 3:43.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är sex år.

Fastighetsrätt

Planen förutsätter att mark längs Forsbyvägens västra sida överförs
från kommunens fastighet Särsta 3:1 till Särsta 3:43. Den förutsät-
ter även överförande av mark från Särsta 3:43 till kommunens fas-
tighet i västra delen av det planerade torget.

I samband med denna fastighetsreglering kan det också vara lämp-
ligt att genomföra den reglering som förutsätts i gällande plan för
angränsande del av Apoteksvägen. En del av gatumarken ligger där
på Särsta 3:43, och för övrigt även på den angränsande Särsta 3:38.
Dessa delar ligger emellertid utanför det nu aktuella planområdet.

Rätten för kommunens bolag att ha dagvattenledning kvar i nuvarande läge till dess ett nytt läge överenskoms, t ex i samband med att kiosken eventuellt byggs, bör säkerställas vid fastighetsbildningen eller i avtal.

För infarten till Särsta 3:43 söderifrån bör gemensamhetsanläggning bildas tillsammans med övriga fastigheter som nyttjar infarten. En sådan gemensamhetsanläggning anges redan i detaljplanerna 213 och 236, men har inte genomförts.

Teknik

Den dagvattenledning som i dag går över den blivande tomten kan behöva flyttas om kiosken byggs med den tillåtna byggnadsytan. Även andra ledningar kan behöva flyttas på grund av exploateringen.

Ansvar. Ekonomi

Kommunen är huvudman för allmän plats. Åtgärder på föreslagen kvartersmark bekostas av fastighetsägaren.

Ett exploateringsavtal har ingåtts mellan kommunen och MIAB Mälarinvest Förvaltning AB. Kostnaderna för anläggningen av torget på allmän plats beräknas uppgå till ca 580 000 kr, varav ca 240 000 kr faller på kommunen och resten på exploatören.

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska kunna antas av bygg- och miljönämnden i november 2003.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Planförslaget bygger dels på underlag som tagits fram av A5 Arkitekter & Ingenjörer på uppdrag av Knivsta Radio & TV AB och av Kilgrens Arkitektkontor på uppdrag av MIAB Förvaltning AB, dels på skisser gjorda av stadsbyggnadskontoret i Uppsala. Även dåvarande tekniska kontoret i Uppsala har medverkat med underlag när det gäller ledningar och fastighetsfrågor. Handläggare för detaljplaneförslaget har varit Lennart Holme. Plantekniker har varit Agneta Forsström och Carin Tideman på stadsbyggnadskontoret.

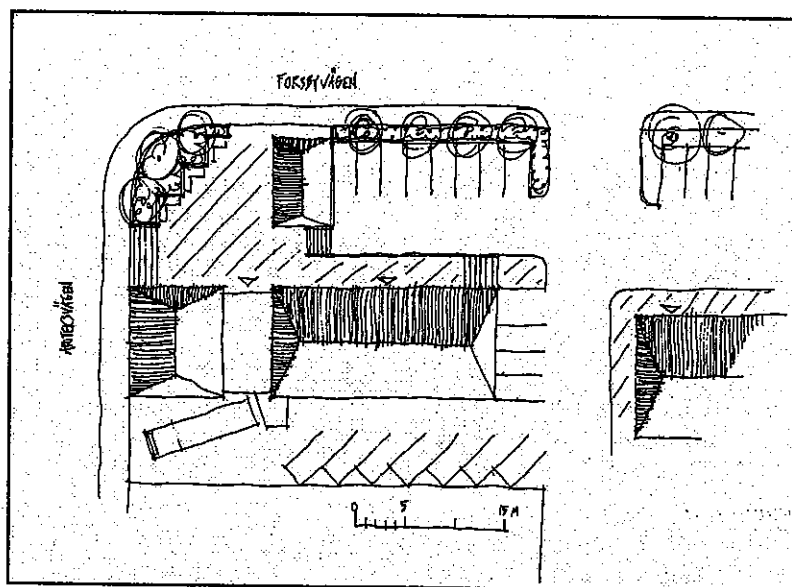
KOMMUNKONTORET

Upprättad i Uppsala, augusti 2002
Reviderad i Knivsta, november 2003

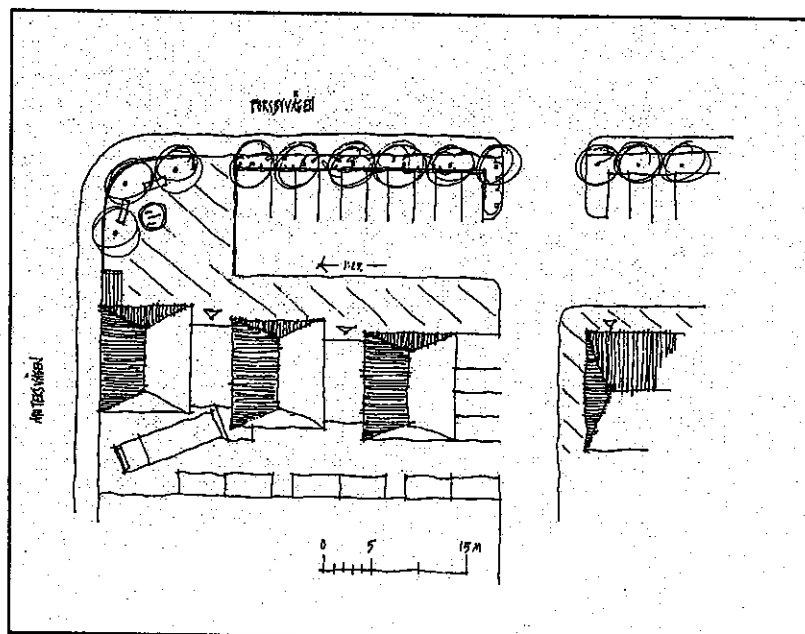


Lennart Holme
stadsarkitekt

Här visas ett par alternativ som är möjliga inom de ramar planen anger. Det kan finnas fler. I viss utsträckning kan man ta delar från det ena alternativet och lägga in i det andra.



Detta alternativ har en större sammanhängande butikslokal i ett plan. Marken på torget höjs mot byggnaden för att få tillgänglighet för rörelsehindrade. Höjdskillnaderna mellan gata, torg och parkeringsplats tas upp genom trappor och stödmurar. Parkeringsplatsen blir alltså nedsänkt i förhållande till torget. Varuleveranser och bilparkering för anställda på baksidan av huset. Om bostäder inryms i byggnaden, behövs en uteplats.



I detta alternativ delas den nya byggnaden visuellt upp i två delar, som successivt förskjuts så att de anknyter både till Knivsta Radio och till Uppsalahems byggnad i söder. Detta möjliggör att byggnadsdelarna kan sänkas successivt och marken får en kontinuerlig lutning från Knivsta Radio ner mot Uppsalahem. Trappor och stödmurar behövs då i mindre utsträckning.

På torget kan man i båda alternativen överväga någon utsmyckning, t ex en fontän. Avgränsningen mot gatan kan göras som en låg mur, järnräcke eller dylikt, med mer eller mindre grönska intill.