

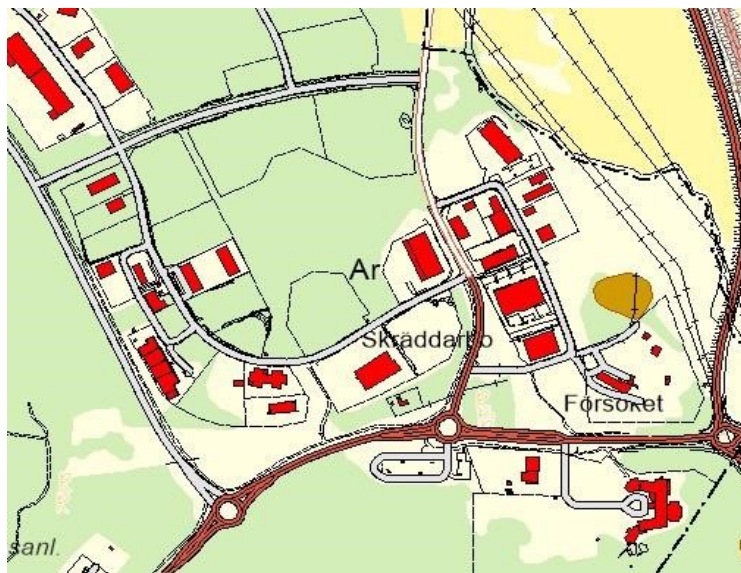
Granskningshandling

## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Södra Ar etapp 1, Gredelby 1:3, m. fl.  
Knivsta kommun, Uppsala län

Normalt planförfarande

Granskning fr.o.m. 2022-09-14 till 2022-10-12



### Samhällsbyggnadskontoret

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

## Innehåll

<b>INLEDNING .....</b>	<b>3</b>
Handlingar .....	3
Bakgrund och tidigare ställningstaganden.....	3
Behovsbedömning .....	3
Planområde .....	4
Syfte.....	5
Tidigare ställningstaganden .....	5
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER.....</b>	<b>7</b>
Bebyggelse, verksamheter och service .....	7
Natur, mark och vatten .....	10
Dagvatten, vattendrag och miljö kvalitetsnormer.....	11
Geoteknik.....	15
Gator och trafik.....	16
Fornlämningar och kulturmiljö.....	16
Sociala förhållanden .....	17
Teknisk försörjning.....	18
Riskbedömning .....	19
Störningar .....	22
Hållbarhet .....	22
<b>GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>23</b>
Tidplan.....	23
Huvudmannaskap, arbetsfördelning .....	23
Fastighetsrättsliga frågor .....	24
Ekonomi och avtal .....	25
Teknik.....	25
Administrativa frågor.....	27
<b>MEDVERKANDE I PROJEKTET .....</b>	<b>27</b>

### Samhällsbyggnadskontoret

## INLEDNING

### Handlingar

Till förslaget hör:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning, 2018-01-23, Metria, uppdaterad 2020-11-17 – Uppdateras inför granskning
- Dagvattenutredning, 2015-12-01, WSP

### Bakgrund och tidigare ställningstaganden

Bygg- och miljönämnden beslutade den 18 december 2014 att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Södra Ar. Planen genomförs med normalt planförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900).

#### Nytt antagandebeslut

Den 13 februari 2019 antogs detaljplan för Södra Ar etapp 1 av kommunfullmäktige. En överklagan inkom därefter den 22 mars 2019. Ärendet har hanterats av Mark- och miljödomstolen som den 13 oktober 2020 lät meddela att de upphäver kommunfullmäktiges beslut om att anta detaljplanen för Södra Ar etapp 1. Skälet till upphävandet av antagandebeslutet grundar sig på bristfällig utredning vad gäller en flytt av torpet Skräddarbo.

Kommunen har med anledning av upphävandet uteslutit den fastighet som utgör torpet Skräddarbo, Gredelby 1:14. Användningen industri har också ändrats till verksamheter då det medför en begränsad omgivningspåverkan och därmed minskad risk för människors hälsa och säkerhet i jämförelse med användningen industri. I en begränsad del i nordöstra planområdet tillåts dock fortsättningsvis industri. Vidare så har området söder om Gredelbyleden och del av Rubanksgatan undantagits och föreslår hanteras fortsättningsvis i en annan detaljplaneprocess.

### Behovsbedömning

Avsikten med behovsbedömning

När kommunen upprättar en ny detaljplan ska en behovsbedömning av planen utfärdas. Avsikten med behovsbedömningen är att kunna förutse och eventuellt förebygga betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en plan eller ett planprogram kräver miljöbedömning görs först en samlad

### Samhällsbyggnadskontoret

behovsbedömning. Den samlade behovsbedömningen ska klargöra om miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver upprättas. Om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan krävs att en MKB för planen tas fram. Om planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan krävs ingen MKB.

En behovsbedömning daterad 2015-03-04 har gjorts för denna detaljplan. Slutsatsen i behovsbedömningen är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att någon miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. Kommunen har samrått om behovsbedömning med Länsstyrelsen, som i sitt yttrande daterat 2015-04-24 delar kommunens uppfattning.

### Planområde

Planområdet ligger strax väster om E4:an, vid infarten till Knivsta, och omfattar en liten del av kommunens fastighet Gredelby 1:3 samt ett flertal privatägda fastigheter. Den kommunägda fastigheten Gredelby 1:14 tillsammans med området söder om Gredelbyleden det vill säga fastigheterna Gredelby 1:18 och del av Gredelby 1:3 ingick tidigare men är inte längre med i denna detaljplan.



Bild 1. Bilden visar ungefärligt planområde markerat med röd streckad linje och de fastigheter som finns inom planområdet.

### Samhällsbyggnadskontoret

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

## Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för verksamheter, kontor, service, idrottsanläggning, samlingslokal, vårdmottagning och restaurang. Detaljplanen medger också handel med skrymmande varor, dock ej livsmedelshandel. Då delar av planområdet har ett exponerat läge mot E4:an ska beaktande tas till siktlinjer och till bebyggelsens arkitektoniska gestaltning. Inom östra delen av Södra Ar ska också hänsyn tas till de omkringliggande landskapsvärdena kring Valloxen eftersom dessa berörs av riksintresse för kulturmiljövården.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I kommunens översiktsplan (ÖP 2017) pekas Ar ut som utvecklingsområde för verksamhetsområde. Syftet är att möjliggöra för ytkrävande verksamheter inom tillverkningsindustri och andra mindre störande verksamheter. I översiktsplanen betonas vikten av att Knivsta centrum är och ska förbli det enda centrumet i kommunen med en överordnad roll gällande kommersiell service. I Ar ska istället kompletterande verksamheter som är mer ytkrävande, så som sällanköpshandel, kontor och besöksanläggningar kunna etableras. I översiktsplanen framgår det även att bebyggelsens utformning och placering i Ar ska anpassas till den omgivande landskapsbilden. Detaljplanen bedöms vara förenlig med kommunens översiktsplan.

### Detaljplaner

För området finns två gällande detaljplaner, *Industriområdet Ar Brunnby (0380-P89/14)* och detaljplan *Brunnby hotell (0380-P89/8)*, bägge antagna 1988. Det lyfts fram att planerna syftar till den moderna industrins behov av koncentrerade och personalintensiva arbetsplatsområden samt till skapandet av etableringsmöjlighet för hotell och bilservice. I den förstnämnda detaljplanen möjliggörs för tillverkningsindustri, kontor samt handel med skrymmande varor. Bebyggelsen regleras med en maximal byggnadshöjd på mellan 10 till 25 meter i olika delar av detaljplanen. Exploateringsgraden är mellan 50-150% bruttoarea av fastighetsytan. I den andra detaljplanen möjliggörs för bilservice med försäljning av drivmedel i den västra delen och hotell, restaurang och parkering i den östra delen. Bebyggelsen regleras med maximalt en våning i västra delen och upp till fyra våningar med en totalhöjd på uppemot 40 meter i den östra.

## Samhällsbyggnadskontoret



Bild 2. Utdrag ur detaljplan Ar Brunby (0380-P89/14).

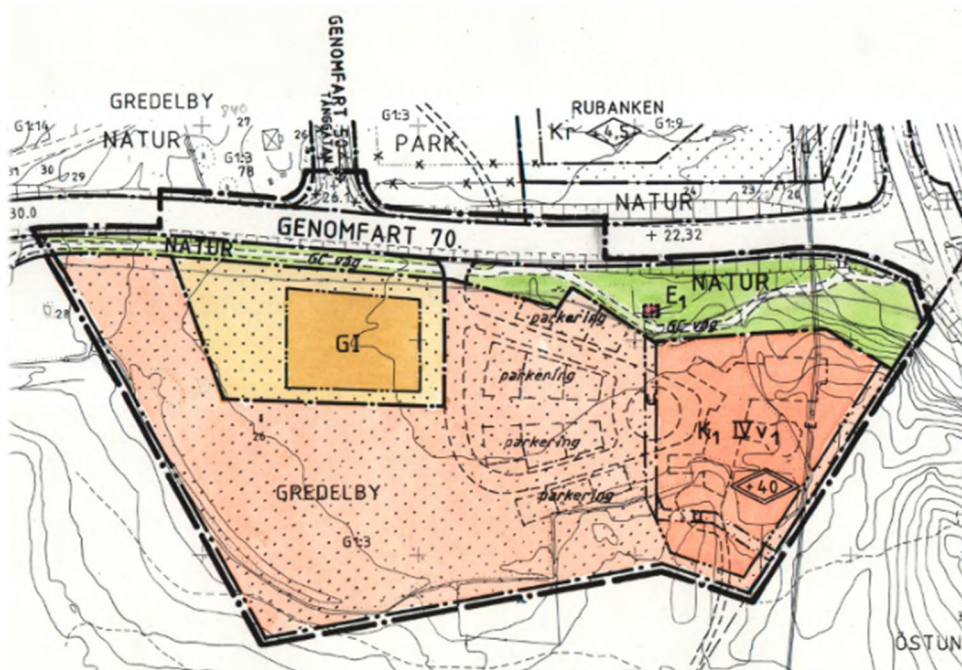


Bild 3. Utdrag ur detaljplan för Brunby hotell (0380-P89/8)

### Stadsbyggnadsprinciper med arkitekturpolicy

Kommunens antagna styrdokument *Stadsbyggnadsprinciper med arkitekturpolicy* anges riktningen för hur framtidens Knivsta ska se ut. I strategin finns också en arkitekturpolicy som samlar kommunens vilja och råd kring hur nya byggnader ska se ut. Bland annat ska bebyggelsen vara varierad. För verksamhetsområden handlar

### Samhällsbyggnadskontoret

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

variation om att bryta ner skalan. Verksamhetslokaler såsom för logistik och kontorslokaler är ofta stora byggnader. Ett område med flera sådana byggnader riskerar att bli monotont och tråkigt. Här krävs särskild uppmärksamhet på att dela upp volymer och variera den stora skalan.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

### Bebyggelse, verksamheter och service

Ar verksamhetsområde är kommunens enda större sammanhängande område för mer ytkrävande verksamheter, kontor och handel. Områdets ursprungliga syfte, då den upprättades i slutet på 80-talet, var att tillmötesgå framtida tillverkningsindustri och storarbetsplatser. Förfrågningar har genom åren inkommit till kommunförvaltningen om att etablera verksamheter som inte är förenliga i gällande detaljplan. Bebyggelsen är låg och fastigheterna är relativt stora i förhållande till byggnaderna. Vidare har områdets karaktär utvecklats till att innehålla verksamheter som har en begränsad omgivningspåverkan till skillnad från vad som var tänkt från början med användningen industri. Det har också etablerats verksamheter i området med tillfälligt bygglov eller bygglov i strid mot detaljplanen som är mer riskkänsliga än andra verksamheter.

Förslaget till ny detaljplan medför ändringar gällande vilka användningar som tillåts. En förändring är att användningen industri byts ut till användningen verksamheter. Ändringen görs för att begränsa omgivningspåverkan och därmed minska riskerna i området. Bedömningen är att all befintlig verksamhet inom detaljplanen förutom för fastigheten Gredelby 24:1 i nordöst är förenlig med användningen verksamheter. I den nordöstra delen av planområdet kommer det av denna anledning även fortsättningsvis möjliggöras för industri. Detta medför att förslaget till ny detaljplan inte medför några större konsekvenser för befintliga verksamheter. Vidare kommer flera fastigheter i området i och med upprättande av ny detaljplan att ges en mer flexibel användning och utrymme för ytterligare service i området. Nya användningar som möjliggörs inom planområdet är service, idrotts- och aktivitetsanläggningar och vårdmottagning.

### Handelsverksamhet

I gällande detaljplan *Industriområdet Ar Brunby (0380-P89/14)* finns en planbestämmelse som reglerar handel. Bestämmelsen medger att handel med skrymmande varor får uppföras, dock ej handel med livsmedel. Denna planbestämmelse kommer att kvarstå i den nya detaljplanen. I enlighet med Plan- och bygglagen (2020:900) 4 kap. 37§ är det möjligt att utesluta handel med livsmedel i en del av ett område om det finns skäl av betydande vikt. Knivsta kommun har i en tidigare handelsutredning (Nordplan, 2008) utrett vad som krävs för att skapa en totalt sett ändamålsenlig handelsstruktur i kommunen. I utredningen framkommer vilket läge som anses mest fördelaktigt för etablering av ny dagligvaruhandel. Utredningen påvisar att lägen vid Knivstas centrala kärna är mest gynnsamt, både utifrån omsättningsmöjligheter och ur trafikstringshänseende.

I kommunens översiktsplan framförs att kommersiell service bör koncentreras till Sågen-området och att verksamheter som inte är förenliga med en småstadskaraktär bör förläggas utanför tätorten.

### Samhällsbyggnadskontoret

Kommunen har med stöd av detta valt att fortsätta begränsa handel med livsmedel inom verksamhetsområdet i den nya detaljplanen.

#### Placering och utformning

Planområdet har ett exponerat läge och är bland det första man möter av Knivsta när man närmar sig orten från E4:an. Det är därför av stor vikt att bebyggelsen bidrar till ett positivt och välkomnande tillskott i dess geografiska läge. Det ska ske med en medveten och omsorgsfull gestaltning där fokus läggs på detaljer och materialval. Förhållandet mellan bebyggelsen och det relativt öppna landskapet bör vara ledande på ett sätt som tar hänsyn till värdena i dess omgivning, både vad det gäller byggnadernas gestaltning och placering i landskapsrummet. För att byggnaderna inte ska kännas allt för långsträckta och homogena ska fasaderna delas upp i mindre element, genom skiftningar i struktur, kulör och material. Utvändiga anordningar och installationer ska ges en enhetlig gestaltning.

Ett av karaktärsdragen i Ar-området är att det finns grönska bevarad på flera ställen mellan verksamheterna. Detta säkerställs även fortsättningsvis genom bevarande av naturstråk genom området. Genom att ytor ramas in av växtlighet eller dylikt bidrar det till verksamhetsområdets estetiska värden. Det är också ett sätt att bryta ner skalan på större och mer homogen bebyggelse som verksamhetslokaler ofta innebär. Områdets tomter ska vara prydliga och välordnade för att ge ett tilltalande intryck för besökare och förbipasserande. Upplag och uppställningsplatser ska utformas med målet att uppnå en tilltalande helhetssyn.

Ingen ny byggrätt är förlagd inom riksintresseområdet för kulturmiljövården (landskapet kring Valloxen och Säbysjön, C 45). Planförslagets effekter på läsbarhet och upplevelse av kulturmiljön uppskattas därför inte bli större än den påverkan som den befintliga bebyggelsen inom området redan medför. I planarbetet har även viktiga siktlinjer och landskapets karaktäristiska drag beaktats. Byggnader i östra delen med visuellt synligt läge från E4:an har planlagts med en högsta tillåtna nockhöjd på 14 eller 16 meter, vilket anses vara lämpligt i relation till topografien och till den övriga landskapsbilden kring Valloxen som är av riksintresse för kulturmiljövården. Detaljplaneområdet ligger i en dalgång med omkringliggande höjdparter med skog. En nockhöjd på maximalt 14 eller 16 meter bedöms inte dominera den kuperade landskapsbilden.

#### Samhällsbyggnadskontoret



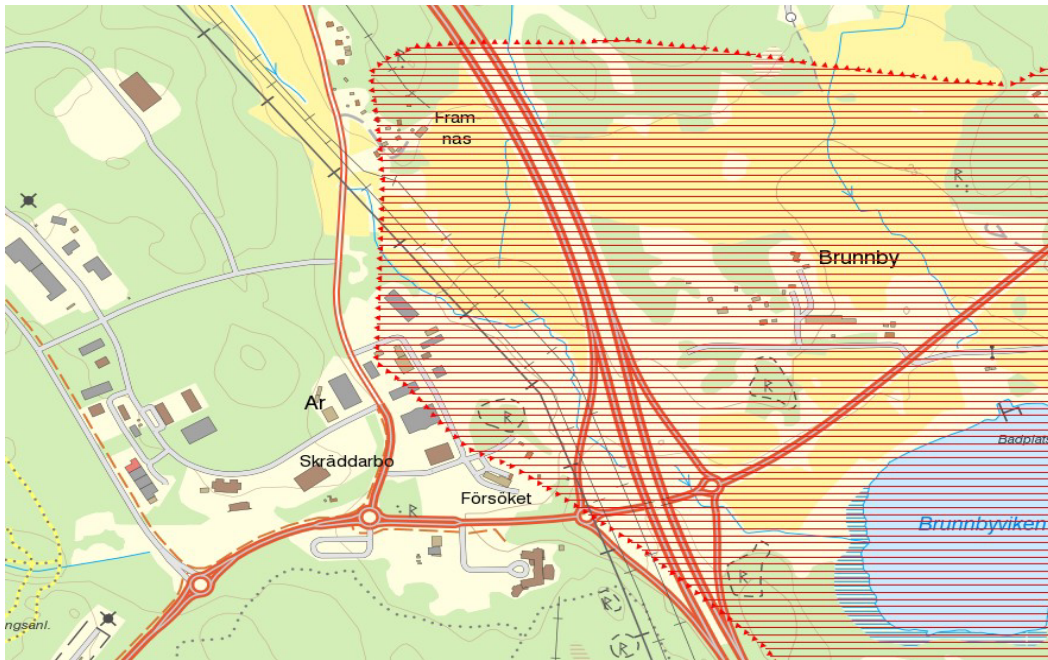


Bild 4. Rött skrafferat område visar riksintresset för kulturmiljövården.

Inom riksintresset skär idag E4:an genom det öppna landskapet, utöver det finns också luftburna kraftledningarna som passerar och påverkar den visuella kontakten med omgivningen. Höjdpartierna med skog kommer att kvarstå inom området för att dessa ska dominera siktlinjerna både i och utanför planområdet. Därtill har högre krav ställts på den arkitektoniska utformningen än vad tidigare detaljplan för området medger.



Bild 5 Fotot visar planområdets bebyggelse sett från E4:an.

Följande planbestämmelse, med lagstöd i plan- och bygglagen (2010:900) 4kap. 16§, har införts i plankartan i den östra delen av planområdet med hänsyn till landskapsbilden.

- f1 Fasader ska delas upp i mindre element, genom förslagsvis skiftningar i struktur, kulör och material. Utvändiga anordningar och installationer ska ges en enhetlig gestaltning med hänsyn till landskapsbilden och det exponerade läget mot E4.*

### Samhällsbyggnadskontoret

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

*Syftet är att bidra till en god gestaltning i ett exponerat läge mot både E4:an och som en del av riksintresset för kulturmiljö landskapet kring Valloxen och Säbysjön (C 45). Genom variation motverkas monoton gestaltning vilket också bidrar till att ta ner skalan på storskaliga byggnader.*

#### Tillgänglighet

Den fysiska planeringen har en betydande roll i frågan om att förbättra tillgängligheten till olika målpunkter samt förstärka den upplevda tryggheten i ett område. Exempel på målpunkter kan vara busshållplatser, övergångsställen och entréer.

All tillkommande bebyggelse ska utformas utifrån aktuella riktlinjer och lagstiftning avseende tillgänglighet. I samband med utbyggnad i området ska god tillgänglighet till entréer säkerställas och framkomlighet för alla tryggas. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglov- och byggsamrådskedet. Följande ska vara tillgängligt för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga:

- Alla offentliga byggnader och platser
- Alla servicelokaler
- Alla nya arbetsplatser

Inom verksamhetsområdet Ar planeras en gång- och cykelväg byggas ut längs Carl von Paykulls väg, Hyvelgatan upprustas samt behov och lägesutformning av busshållplatser ses över. Dessutom ska belysning på gång- och cykelytor och vid viktiga målpunkter vara utformad och ha sådan ljusstyrka att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan använda dessa.

#### Natur, mark och vatten

Planområdet består av redan ianspråktagen mark för verksamhetsområdet Ar med intilliggande lokalgator, gång- och cykelbanor samt genomfartsleden Gredelbyleden. Centralt i området finns ett höjdparti med naturmark. Söder om Gredelbyleden och bussterminalen finns ett större sammanhängande skogsområde, Kölängen. Det centrala höjdpartiet i planområdet kommer till stor del att bevaras. Mindre delar görs om till kvartersmark genom att befintlig kvartersmark utökas. Det kommer även fortsättningsvis finnas grönkorridorer till och från naturområdet i mitten. Tillgängligheten till det större sammanhängande skogsområdet söder om Gredelbyleden säkras genom goda gång- och cykelförbindelser.

I gröstrukturplanen för Knivsta kommun (2016), som tagits fram på uppdrag av kommunfullmäktige, framhävs stöd och vägledande underlag för en bra gröstrukturplanering. Kommunens planarbete ska ta hänsyn till befintliga naturvärden och arbeta aktivt med att skydda värdefulla områden. Naturområdet är delvis sedan tidigare avskärmat från andra naturområden och förslaget medför en begränsad påverkan på dess yta. Bedömningen är därmed att detaljplaneförslaget är förenligt med kommunens gröstrukturplan.

#### Samhällsbyggnadskontoret

Kommunens grönområden ska vara tillgängliga och ha tydliga entréer samt kopplas samman med gång- och cykelvägnätet. I den fysiska planeringen tas även hänsyn till närheten, det vill säga att det ska finnas trafiksäkra förbindelser med god tillgänglighet via gång- och cykelvägar och med möjlighet till kollektivtrafik och parkering i nära anslutning.

### **Dagvatten, vattendrag och miljö kvalitetsnormer**

Dagvatten är regn-, smält- och dräneringsvatten som rinner från byggnader, gator, parkeringar och annan mark och leds via diken och ledningar till vattendrag eller sjöar. Rätt utnyttjat är dagvattnet en resurs för grönska och rekreation i tätorten och bidrar till en attraktiv stadsmiljö. Dagvatten kan bli ett problem genom att lokalt ge höga vattenflöden, men också genom att det tar med sig föroreningar ut i vattendragen.

Miljö kvalitetsnormer är bestämmelser om kraven på kvaliteten i vatten och är styrande för myndigheter och kommuner när de tillämpar lagar och bestämmelser vid tillståndsprövning enligt miljöbalken eller vid planläggning enligt plan- och bygglagen.

### **Dagvattenstrategi**

Knivsta kommuns dagvattenstrategi har som syfte att genom gemensamma mål kunna arbeta för en långsiktigt hållbar och effektiv dagvattenhantering. Strategin anger riktlinjer och är vägledande för hur kommunen ska förhålla sig till dagvattenhanteringen. För fastighetsägare gäller följande:

- Fastighetsägare ansvarar för sin fastighet och dagvattenanläggningen på egen fastighet fram till förbindelsepunkten till den allmänna vatten- och avloppsanläggningen.
- Fastighetsägare ska medverka till att grundvattenbalansen i området bibehålls och omhändertar dagvatten lokalt så mycket som möjligt, i enlighet med de allmänna bestämmelserna för användande av Knivsta kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning (ABVA).
- Fastighetsägare ska se till att det dagvatten som leds till den allmänna dagvattenanläggningen inte avviker för mycket från normal regnvattenkvalitet eller kan påverka mottagande recipient negativt.

Bebyggelse och dagvattenhantering ska anpassas efter platsens förutsättningar. Dagvattenhantering ska bidra till en attraktiv stadsmiljö, anläggningar ska utformas så att de främjar så många ekosystemtjänster som möjligt.

### **Recipients**

#### *Recipients*

Lövstaån (WA17449170)

Lövstaån som ligger uppströms Valloxen är i dagsläget en lång rad uträtade diken som delvis är kulverterade. Endast den sista dryga kilometern ner mot sjön har ett naturligt lopp. Lövstaån har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Beslutad miljö kvalitetsnorm är god ekologisk status år 2033. Vattenmyndigheten har fastställt miljö kvalitetsnormen god kemisk status i vattenförekomsterna år 2033 med mindre stränga krav för kvicksilver och PBDE. Både

### **Samhällsbyggnadskontoret**

kvicksilver och PBDE räknas som nationellt överallt överskridande ämnen och är därför undantagna miljökvalitetsnormen. Halterna av dessa får dock inte öka.

Knivstaån genom Knivsta (WA94233875)

Knivstaån som rinner genom tätorten börjar i Lunsen som Pinglaström och rinner så småningom via Knivsta och Alsike tätorter ut i Garnsviken. Inom Knivstaåns avrinningsområde ligger sjöarna Valloxen och Säbysjön. Valloxen hör till de näringsrika lerslättssjöar som är känsliga för ytterligare näringstillförsel och för föroreningar. Den har klassificerats som ekologiskt känsligt område och bedöms inte uppnå god kemisk status på grund av förhöjda halter kvicksilver. Knivstaån har dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Beslutad miljökvalitetsnorm är god ekologisk status år 2033. Vattenmyndigheten har fastställt miljökvalitetsnormen god kemisk status i vattenförekomsterna år 2033 med mindre stränga krav för kvicksilver och PBDE (Polybromerade difenyletrar). Både kvicksilver och PBDE räknas som nationellt överallt överskridande ämnen och är därför undantagna miljökvalitetsnormen. Halterna av dessa får dock inte öka. Knivsta kommun arbetar med att ta fram ett lokalt åtgärdsprogram för Knivstaån och arbetet beräknas vara klart under år 2023.

För att klara miljökvalitetsnormerna för vatten och inte riskera att försämra vattendragens ekologiska och kemiska status behöver föroreningstransporten i dagvatten från ny bebyggelse minimeras. Vid nybyggnation ska uppkomsten av dagvatten förhindras genom att se till att vatten fördröjs eller infiltreras lokalt.

### Dagvattenutredning

En dagvattenutredning har upprättats av WSP (2015-12-18). Utredningen redovisar effekterna av rekommenderande dagvattenåtgärder som också dimensioneras med hänsyn till riktvärden för tillräcklig rening till recipienterna. Rapporten visar att reningsåtgärder är motiverade för att erhålla tillräckligt låga utsläpp av förorenade ämnen till recipienterna.

Dagvattenutredningen ska tjäna som underlag för fastighetsägare i området. Generella förslag på åtgärder som kan appliceras på kvartersmark redovisas i den genomförda dagvattenutredningen.

## Samhällsbyggnadskontoret

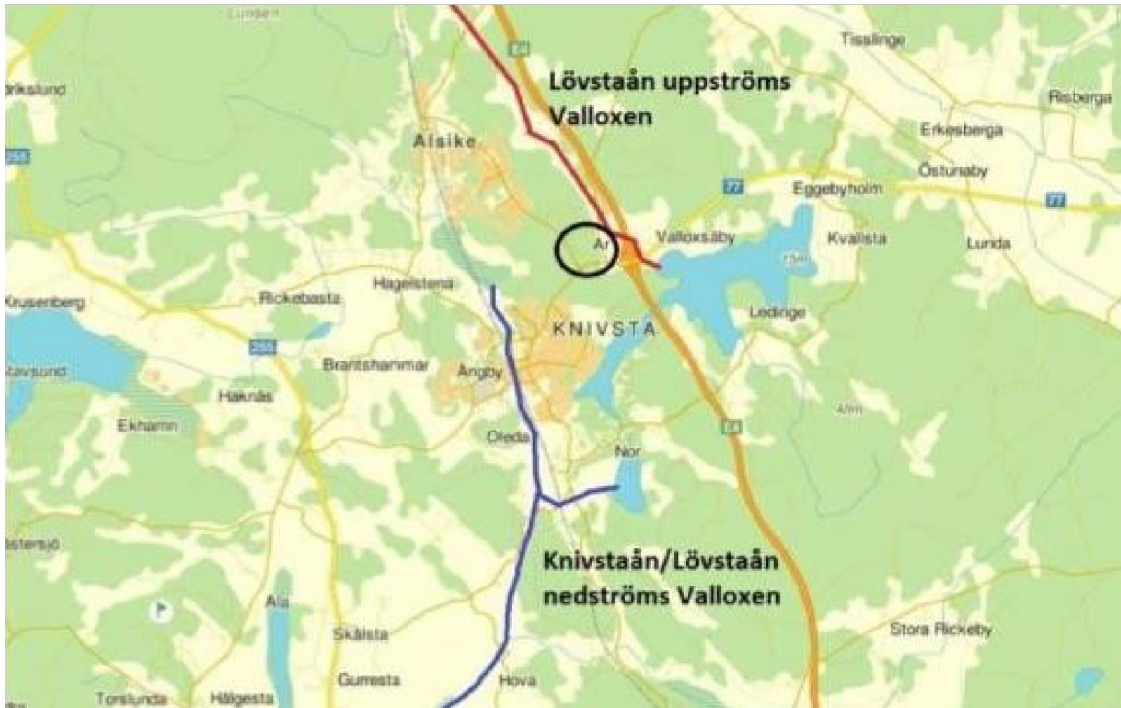


Bild 6. Karta över Lövstaån och Knivstaån, Källa: Dagvattenutredning (2015-12-01, WSP)

En sammanfattning av rekommendationerna:

- Takavvattning sker via utvändiga stuprör som förses med utkastare
- Höjdsättning av marken görs så att dagvattnet rinner bort från byggnader
- Materialval för tak, hängrännor, stuprör, armatur, räcken etc. utförs så att läckage av tungmetaller minimeras
- Parkeringsplatser och övriga hårdgjorda ytor på kvartersmark (exempelvis stensatta uteplatser, promenadstråk, entréer) utförs där det är möjligt i genomsläppliga material och/eller avvattnas mot en grönyta innan vattnet når ledningsnätet. Detta för att ledningsnätet inte ska överbelastas. Vikten av dialog med exploatörer för att skapa förståelse för varför denna typ av åtgärder är nödvändiga kan inte nog understrykas
- Damm/översvämningssyta anläggs
- Diken i området breddas för att kunna ta hand om det ökade flödet

Utredningen visar flera möjliga områden för fördröjning. En naturlig vattendelare löper genom området i nord-sydlig riktning, vilket innebär två avrinningsområden, ett västerut och ett österut.

För det västra avrinningsområdet föreslås en ny damm/översvämningssyta längs med diket mot Trunstaträsket där fördröjning och rening kan ske. Den nya dammen/översvämningssytan förväntas ha en god reningseffekt på grund av det nya fördröjnings- och reningssteget, men också tack vare att dagvattnet avrinner genom diken och via Trunstaträsket, innan flödet når recipienten. Dagvattendammen är förlagd i en lågpunkt strax utanför industriområdet dit flöden vid extrema regnsituationer kan ta sig till. Lokala lågpunkter förekommer dock inom området, varpå det vid

### Samhällsbyggnadskontoret

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

nybyggnation är särskilt viktigt att tänka på att hus placeras högre än gator och med säkerhetsmarginal mot diket som avrinner åt sydost mot Trunsträsk.

För det östra avrinningsområdet sker en uppdelning av flödena innan det slutligen når Lövstaån i två olika punkter. Eftersom Lövstaån uppströms Valloxen är en vattenförekomst med miljö kvalitetsnormer krävs rening av dagvattnet innan det släpps ut. Även den korta sträckan ner till Valloxen, en sjö som också bör skyddas, gör att reningsåtgärder är påkallade. För det östra avrinningsområdet föreslås även här en damm som fördröjnings- och reningsåtgärd. Avvattning från Gredelbyleden och från området söder om Gredelbyleden sker till vägdiken som ansluter till recipienten via ledning under E4:an.

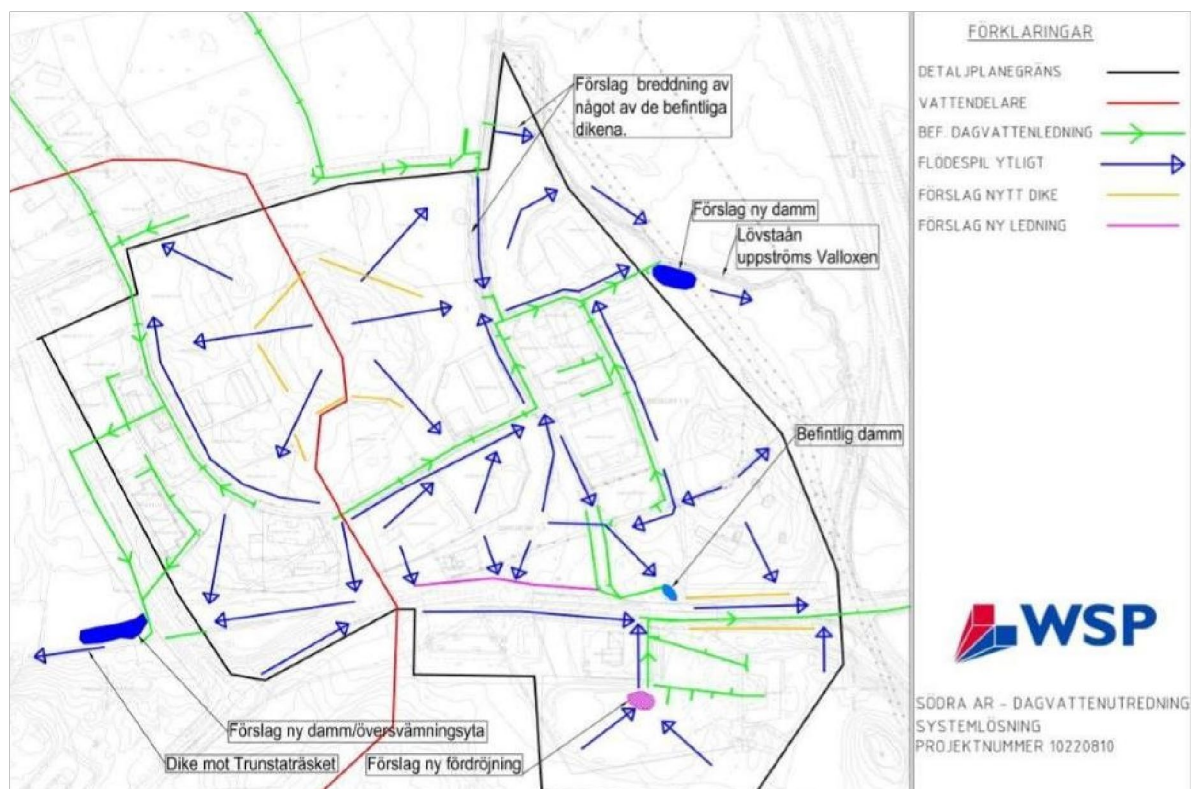


Bild 7. Systemlösning, Källa: Dagvattenutredning (2015-12-01, WSP)

Följande planbestämmelser, med lagstöd i plan- och bygglagen (2010:900) 4kap. 5§, har införts i plankartan med hänsyn till dagvatten och påverkan på recipienter.

*Våtmark*                      *Anlagd våtmark/dagvattendamm med funktion som fördröjnings- och reningsfunktion*

### Samhällsbyggnadskontoret

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

Syftet är att avsätta ytor för att möjliggöra för en ändamålsenlig dagvattenhantering inom planområdet.

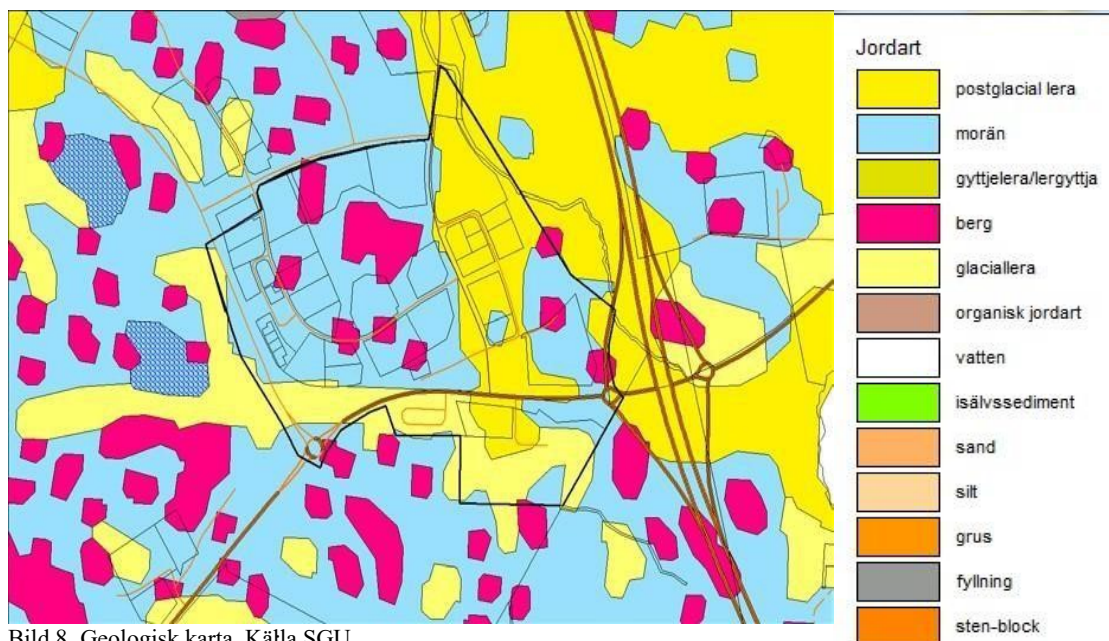
### Konsekvenser

Flödena och föroreningarna ut från området kan hållas på dagens nivå om de föreslagna fördröjningsåtgärderna i form av dammar/översvåmningsytor utförs. Om området bebyggs enligt detaljplanen och på ett liknande sätt som omkringliggande fastigheter kommer de hårdgjorda ytorna att öka och så även flödena. Med små åtgärder på samtliga nya fastigheter kan en alltför stor flödesökning undvikas. Då det redan finns en detaljplan som medger bebyggelse så är bedömningen att den nya detaljplanen ger begränsad påverkan på dagvattnet i området.

Fördelen med en dagvattendamm är att dagvattnet renas från bland annat tungmetaller. För att dagvattendammen ska uppfylla sin renande och fördröjande funktion krävs regelbunden skötsel av den. Inlopp och utlopp från anläggningarna behöver renas och vegetation i dess slänter behöver skördas vid behov.

### Geoteknik

Den geologiska kartan visar att större delen av området utgörs av berg och morän med god bärighet.



### Samhällsbyggnadskontoret

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

## Gator och trafik

### Gång- och cykeltrafik

Det finns goda förutsättningar att röra sig till fots eller med cykel till och från planområdet. En gång- och cykelväg går längs Gredelbyledens västra sida och Brunnbyvägens östra sida. En utbyggnad av gång- och cykelvägen längs Carl von Paykulls väg är under genomförande. Lokalgatorna i området är tillräckligt breda för att gående, cyklister och fordon ska kunna mötas.

### Kollektivtrafik

Bussterminalen och pendlarparkeringen vid Ar är belägen centralt i området med regionbussar till bl.a. Uppsala, Arlanda flygplats och Norrtälje. Lokalbussar som trafikerar Alsike och Knivsta angör även här. Det tar cirka 5 minuter till bussterminalen vid Knivsta station där anslutande pendel- och regiontåg trafikerar flera gånger per dag.

### Gatunät och trafik

Planområdet avgränsas i norr av lokalgatan Lodgatan, i väst av Brunnbyvägen och i söder av genomfartsleden Gredelbyleden. Inom planområdet går lokalgatorna Hyvelgatan, Rubanksgatan samt Carl von Paykulls väg som bland annat leder ut till byarna Marma och Lagga. Inga förändringar gällande gatunätet föreslås i den nya detaljplanen.

### Parkering

Fastighetsägaren är skyldig att ordna parkeringsutrymme på den egna fastigheten eller i dess närhet. Planområdets läge ger enligt gällande parkeringsnorm 2,0 bilar/100 m<sup>2</sup> BTA. Normen för hotell och bilbesöksintensiv handel prövas i särskilda utredningar i enlighet med kommunens P-norm antagen den 22 oktober 2013 av Bygg- och miljönämnden.

### Konsekvenser

Det befintliga gatunätet kommer att kvarstå. Gaturummet är i den nuvarande detaljplanen avsiktligt ritade med en sektion så bred att de rymmer körbana, gång- och cykelbana och grönyta/dike.

## Fornlämningar och kulturmiljö

Planområdet har en nära anslutning till Valloxen där en framträdande koncentration av äldre järnåldersgravfält tillsammans med yngre gravfält visar bebyggelsens förändring från förhistorisk till historisk tid. Området utgör ett riksintresse (C 45). Med tanke på planområdets nära anslutning till Valloxen är det av stor vikt att värna om den visuella kontakten mellan den befintliga miljön och ny bebyggelse.

## Samhällsbyggnadskontoret



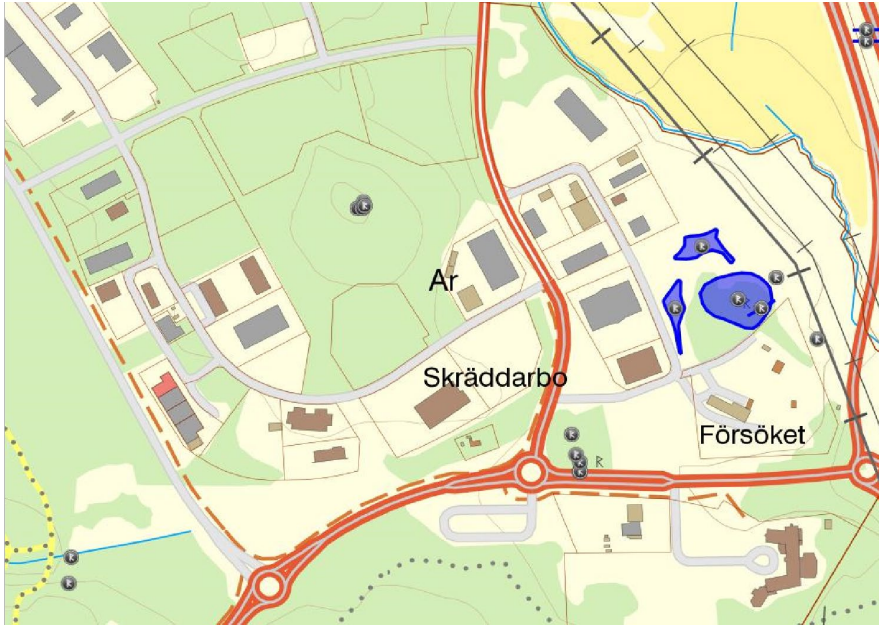


Bild 9. Fornlämningar inom planområdet och i nära angränsning

Inom det aktuella planområdet återfinns en forn lämning i form av en gravgrupp med fyra gravar från järnålder (Östuna 230, 231, 233, 235), belägen på moränhöjden i planområdets norra del. Strax öster om planområdet finns en lämningstyp i form av ett gravfält. Gravfältet är ca 75x40 m (Ö-V) bestående av ca 15 runda stensättningar, 3-8 m i diametern och 0,2-0,6 m höga.

Kommunen vill betona att det är förbjudet att utan tillstånd rubba, gräva ut, bygga bort, övertäcka eller på annat sätt skada en forn lämning utan tillstånd enligt Kulturmiljölagen.

I tidigare detaljplaneförslag fanns förslag om att flytta torpet Skräddarbo till en annan plats. Enligt dom från mark- och miljödomstolen var alternativ plats inte tillräckligt utrett. Den del där torpet står har undantagits från planområdet och frågan om eventuell flytt av torpet kan hanteras i ett separat ärende.

### **Sociala förhållanden**

#### Trygghet och säkerhet

Med fler aktörer i området och bättre nyttjande av befintlig mark nära kollektivtåta transportleder, både ur gång, cykel, kollektiv- och bilsynpunkt tillkommer en mer säker, trygg och tilltalande miljö. En utbyggd gatubelysning längs med gång- och cykelbanorna kommer också att bidra till den upplevda trygga miljön och till att framkomligheten ökar.

#### Barnperspektivet

Barns behov växlar över tiden i takt med deras 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 denna detaljplan bidrar

### **Samhällsbyggnadskontoret**

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

exploateringen av kollektivtrafiknära mark till att skapa möjligheter för alla människor i samhället att röra sig mer fritt. Med grönkorridorer inom planområdet skapas en social tillgänglighet för gående och med cykel till platser utanför planområdet. Inom planområdet planeras inga bostäder och yngre barn förväntas heller inte vistas i området utan vuxnas sällskap. Barn och unga som passerar området kan röra sig tryggt på i första hand gång- och cykelvägen längs Brunnbyvägen och Gredelbyleden.

Det finns två stycken förskolor i området. Dessa har permanent bygglov i strid mot gällande detaljplan. I den föreslagna detaljplanen kommer förskoleverksamhet fortsättningsvis inte att möjliggöras. I och med de permanenta byggloven är det möjligt för de befintliga verksamheterna att fortsätta bedriva verksamheten då en detaljplan inte kan tvinga fram en förändring. Verksamheterna kommer däremot inte kunna utvecklas med åtgärder som kräver bygglov. Detta medför dock ingen förändring från befintliga förutsättningar då verksamheterna är planstridiga enligt gällande detaljplan. Då förskoleverksamheterna är riskkänsliga kräver detta att risker beaktas och hanteras i planarbetet utifrån att dessa finns i området. Det är därför av stor vikt att risker minimeras i området. Genom att ändra detaljplanen från att medge användningen industri till att istället medge användningen verksamheter så minskar det omgivningspåverkan i området och därmed även för förskoleverksamheterna. Den nordöstra delen som fortsatt tillåts ha användningen industri är belägen ungefär 400-500 meter ifrån förskoleverksamheterna samt avskärmat genom kuperat naturområde och övrigt bebyggelse. Bedömningen är således att riskerna blir begränsade för barn som genom förskoleverksamheterna vistas i området. För mer information om riskhantering i området, se vidare under avsnittet riskbedömning nedan.

## **Teknisk försörjning**

### Vatten och avlopp

Inom planområdet finns befintliga kommunala vatten- och avloppsledningar utbyggda i gatumark. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska ske på varje fastighet, spillvatten kommer att ledas till Knivsta reningsverk.

### *Brandpost*

Planområdet är anslutet till befintliga ledningar i kringliggande gator. Ledningarna är utbyggda med konventionell brandvattenförsörjning. Roslagsvatten ansvarar för att bygga ut brandposterna enligt ”Riktlinjer för dimensionering inom Brandkåren Attundas geografiska områden”. Enligt riktlinjerna ska brandposter placeras med ett maximalt avstånd om 150 m till varandra för att kunna erbjuda erforderlig brandvattenförsörjning.

### El, tele, bredband och uppvärmning

Vattenfall AB Värme Uppsala är huvudman för fjärrvärme i området. Eventuell flytt, rivning och deponering av befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av byggherren eller regleras via markavtal mellan Knivsta kommun och Vattenfall.

## **Samhällsbyggnadskontoret**

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för elnätet i området. All eventuell flytt/förändring av befintligt nät utförs av Vattenfall men bekostas av exploitören. Vid eventuella schaktningsarbeten ska kabelutsättning begäras. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

#### Avfall

Avfallshantering ska lösas inom kvartersmark och möjlighet till återvinning ska finnas. Verksamheter inom planområdet förutsätts avsätta utrymme för sophantering inom respektive fastighet. Vid nybyggnation av avfallsutrymme ska krav på tillgänglighet och arbetsmiljö uppfyllas. Soputrymmen ska utformas och placeras så att källsortering kan ske och så att de kan nås av sopbilar utan backande rörelser. Utformningen av utrymmet ska även anpassas så att personer med funktionsnedsättning obehindrat kan lämna avfallet. Avfallshantering regleras inte i detaljplanen utan i efterföljande bygglov.

#### Riskbedömning

##### Räddningstjänst

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

##### Farligt gods

Planområdets gräns ligger ca 200 meter från E4:an som är av riksintresse för kommunikationer och utpekad transportled där fordon med farligt gods kan färdas. Riskavståndet bedöms ligga på en acceptabel nivå. Vid byggande av industri eller annan verksamhet ska erforderliga skyddsåtgärder vidtas inom anläggningen. Skyddsåtgärder med avseende på riskkällor inom anläggningen regleras inte i detaljplanen utan hanteras i kommande processer som bygglov och tekniskt samråd.

##### Störande ljus

För att minimera störande ljus och liknande ska belysningsmaster och annan belysning utformas och riktas på sådant sätt att belysningen faller inom aktuell fastighet.

Följande planbestämmelser, med lagstöd i plan- och bygglagen (2010:900) 4kap. 9§, har införts i plankartan med hänsyn till planområdets närhet till E4:an:

*b<sub>1</sub> Entréer och utrymningsvägar ska placeras i fasad som ej är vänd mot E4*

#### Samhällsbyggnadskontoret

*Syftet är att vid händelse av olycka inte leda utrymning av människor i riktning mot E4:an som är en potentiell riskkälla.*

*f<sub>2</sub> Föränderliga och blixtrande skyltar vända ut mot E4 får ej uppföras*

*Syftet är att motverka störningar som kan avleda uppmärksamheten från trafiksäkerheten för trafikanter på E4:an.*

#### Kraftledning

Svenska kraftnät har ledningsrätt för en luftburen 220 kV-ledning som går i nord-sydlig riktning strax utanför planområdet.

Svenska kraftnät, som förvaltar 220 kV-ledningen har en magnetfältpolicy som innebär att ny bebyggelse, där människor vistas varaktigt, bör placeras på ett sådant avstånd att magnetfältsvärdet inte överstiger 0,4 mikrotesla, på årsmedelbasis. Avståndet baseras på årsmedelströmmen för kraftledningen och eftersom det inte finns några gränsvärden för magnetfält ska avståndet betraktas som en rekommendation till beslutande myndighet. Explosiva varor får inte placeras närmare än 100 meter från 220 kV-ledningen. Brandfarliga varor får inte placeras närmare än 45 meter från 220 kV-ledningen. Vidare pågår det planering för att möjliggöra en utbyggnad av en ledningskorridor för en dubbel 400 kV ledning genom Knivsta kommun. Ett område öster om detaljplanen är utpekad som ledningskorridor. Då gällande detaljplan redan medför bebyggelse i området bedöms inte detta påverka förslag till ny detaljplan i någon större utsträckning.

#### AGA gas

AGA gas är en verksamhet i Knivsta kommun som bedömts som särskilt riskfylld. Verksamheten är belägen ca 115 m från detaljplaneområdets närmaste gräns och ca 600 m från närmaste drivmedelshandel. Skyddsavståndet ligger på 25-100 m från cisternerna beroende på verksamhet samt ett riskavstånd på ca 300 m för ett värsta scenario. Det finns riskkänsliga verksamheter inom detaljplaneområdet. Dessa är dock belägna som minst ungefär 300 meter från AGA-gas. Dessutom avskärmas dessa verksamheter från AGA-gas genom andra byggnader, vägar och mindre partier av vegetation.

#### Verksamheter

Den gällande detaljplanen möjliggör för industri. Industri kan medföra en användning som kan ha en stor omgivningspåverkan och därmed utgöra en säkerhetsrisk för andra områden. Ar har till stor del utvecklats till att innehålla verksamheter som har en begränsad omgivningspåverkan. Inom området så finns det och planeras det för verksamheter som är riskkänsliga såsom förskola, barnmorska och religiös samlingslokal. De verksamheter som finns i området bedöms även vara verksamheter som inte utgör någon större omgivningspåverkan. För att begränsa omgivningspåverkan i detaljplanen ändras föreslagen användning från industri till att istället möjliggöra för användningen verksamheter. Användningen verksamheter har en begränsad

### Samhällsbyggnadskontoret

omgivningspåverkan och minskar således riskerna i området. I en del av nordöstra delen av planen kommer det på grund av pågående verksamhet att fortsatt möjliggöras för industri. Verksamheten är dock inte störande för omgivningen utan bedöms fortsatt gå under användningen industri baserat på den stora omfattningen av verksamheten. Vidare föreslås användningarna service, idrotts och aktivitetsanläggning, vårdmottagning och religiös samlingslokal i området. Ingen av dessa verksamheter kommer kunna möjliggöras inom 150 meter från området där det möjliggörs för industri. Bedömningen är således att risksituationen i området är relativt sett låg och förbättras ytterligare med föreslagen detaljplan.

Vid utformning och placering av byggnader kan en eventuell olycka förebyggas och lindras. Bland annat kan man genom att installera nödbrytare för ventilationen, förstärka fönster, placera bort luftintaget från riskkällan och utföra fasad mot riskkälla i obrännbart material minimera konsekvenserna.

Samtliga riskavstånd har tagits i förebyggande syfte för att det ska finnas ett avstånd mellan riskkällor och skadeobjekt. Samtliga fastigheter ska tillgängliggöra infart för räddningsfordon och förbereda för lämpliga angreppsvägar för en säker utrymning om olyckan skulle vara framme. Med ändrad användning från industri till verksamheter i största delen av planområdet så minskar risksituationen i området.

#### Risker för förskolor

Det finns två förskolor i området med permanent bygglov men som är planstridiga. Föreslagen detaljplan avser inte att ändra användningen för att möjliggöra förskola i detaljplanen men behöver beakta de risker som finns och eventuellt kan tillkomma i och med framtagande av en ny detaljplan i närområdet. Förskolor utgör en riskkänslig verksamhet eftersom det är små barn som har svårt att göra egna riskbedömningar, själva ta sig i säkerhet vid en händelse av olycka samt att det kan vara svårt för vuxna att koordinera en eventuell utrymning med en grupp av små barn i området. De verksamheter som finns inom 150 meter från förskoleverksamheterna bedöms inte ha någon större omgivningspåverkan och därmed påverka förskoleverksamheterna negativt. Eftersom gällande detaljplan medger industriändamål så tillåts verksamheter med en större omgivningspåverkan finnas i området. För att minska riskerna i området och därmed för förskoleverksamheterna föreslås användningen ändras så att istället för användningen industri så möjliggörs för användningen verksamheter. Den del av området som fortsatt möjliggör för industriändamål för att inte göra befintlig verksamhet planstridig är beläget ungefär 400 meter från förskoleverksamheten. Vidare utgörs mittenområdet av ett naturområde med en höjd som genom vegetation och nivåskillnader minskar riskerna ytterligare. Eventuella tyngre transporter behöver heller inte färdas förbi förskoleverksamheterna utan kan transporteras längs Lodgatan och Carl von Paykulls väg vilket är minst ungefär 200 respektive 350 meter från förskoleverksamheterna. Baserat på detta bedöms förskoleverksamheterna inte utsättas för någon betydande risk. Förslaget till detaljplan medför istället en förbättrad risksituation för förskolorna.

### Samhällsbyggnadskontoret

## Störningar

### Buller

Det planerade industriområdet kan komma att medföra viss ökning av fordonstrafik samt viss begränsad bullerökning då förslaget medför en något större byggrätt. Förändringarna är begränsade eftersom detaljplanen inte medför någon större förändring i jämförelse mot vad gällande detaljplan medför. Ändringen av användningen från industri till verksamheter kan på grund av verksamheternas relativt sett begränsade omfattning och omgivningspåverkan snarare bidra till en positiv förändring av bullersituationen.

Avståndet till närmaste bostadsområde är ca 200 m. Mellan verksamhetsområdet och bostadsområdet ligger ett skogsparti och åkermark som har en dämpande effekt för bulleralstring. Eftersom området är beläget vid infarten till Knivsta från E4:an så begränsar det transporter som påverkar bostäder. Det höga naturpartiet inom planområdet ses även det ha en positiv effekt för ljudnivån. Vid lokalisering av ny verksamhet i området kan ytterligare bullerdämpande åtgärder komma att vidtas såsom uppförande av bullerskärmar.

Buller som kan orsakas av verksamheter inom området hanteras i samband med bygglov. För buller från industriell verksamhet bör följande riktvärden inte överskridas:

50 dB(A) ekvivalent utomhus, dagtid 07-18

45 dB(A) ekvivalent utomhus, kvällstid 18-22

40 dB(A) ekvivalent utomhus, nattetid 22-07

50 dB(A) maximalnivå utomhus, nattetid 22-07

### Ljus

Digitala skyltar som är bildväxlande eller bländande får inte enligt bestämmelse i plankartan (f<sub>2</sub>) uppföras riktat mot E4:an då dessa kan distrahera bilförare.

### Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar i dagsläget. Vid rivning av byggnader och anläggningar är det lämpligt att om möjligt återanvända material. Påträffas förorenade massor ska bygg- och miljönämnden underrättas. Farligt avfall ska avlägsnas och en plan för hantering av förorenade massor ska finnas innan rivning påbörjas.

### Markradon

Marken klassas som normalradonmark och byggnader ska därför utföras radonskyddande.

## Hållbarhet

Knivsta är medlem i Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund. Genom luftvårdsförbundet får kommunen tillgång till modellberäkningar av luftföroreningssituationen i kommunen. Utsläpp av växthusgasen koldioxid bidrar till växthuseffekten och måste minska. Den största andelen utsläpp kommer från uppvärmning av bostäder, lokaler och transporter. Tillkommande bebyggelse i

## Samhällsbyggnadskontoret

anslutning till befintligt fjärrvärmenät bör kopplas till fjärrvärmenätet för att på så sätt minska utsläppen av växthusgaser.

## 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.

## Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen ska antas av kommunfullmäktige under slutet av 2022.

## Markägoförhållande

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen. Kommunen äger fastigheterna Gredelby 1:3, 1:138 som inryms inom planområdet. Övriga fastigheter är privata.

## Huvudmannaskap, arbetsfördelning

Knivsta kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för att gator, parker och andra kommunala anläggningar byggs ut samt ansvarar för drift, skötsel och underhåll av dessa.

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

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

Knivstavatten AB är huvudman för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen i Knivsta kommun. Det innebär att Knivstavatten AB ansvarar för utbyggnad av samt drift och underhåll av den allmänna anläggningen.

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

## Ansvarsfördelning:

- Samhällsbyggnadskontoret ansvarar för upprättandet av detaljplan.
- Bygg- och miljökontoret ansvarar för myndighetsutövning vid bygglov och miljötillsyn.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildnings- och anläggningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad efter ansökan.

## Samhällsbyggnadskontoret

- Mark och exploatering ansvarar för träffande av erforderliga avtal och överenskommelser.
- Samhällsbyggnadskontoret ansvarar för anläggande av allmän platsmark.
- Knivstavatten AB ansvarar för att anlägga det allmänna VA-nätet, drift och underhåll av det allmänna VA-nätet och utbyggnad av dagvattenanläggningar.
- Samhällsbyggnadskontoret ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark.
- Respektive byggherre/exploatör/fastighetsägare ansvarar för:
  - nybyggnation inom kvartersmark
  - att mätningar, undersökningar och andra kontroller inom kvartersmark utförs enligt bestämmelser i denna detaljplan och i gällande lagstiftning
  - att eventuella markföreningar rapporteras till tillsynsmyndighet
  - att bekosta de arkeologiska utredningar som eventuellt är nödvändiga
  - att utföra lokal fördröjning och rening av dagvatten (enligt upprättad dagvattenutredning) inom fastigheten innan det når VA-huvudmannens ledningar
  - att bekosta eventuell skyltning inom kvartersmarken

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### Fastighetsbildning

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

En fastighet ska både vid ombildning och vid nybildning vara lämplig för sitt ändamål samt uppfylla krav på tillgänglighet. Lantmäterimyndigheten prövar lämpligheten vid förrättning. Kommunen har med stöd av detaljplanen rätt att lösa in allmän plats utan överenskommelse med berörd fastighetsägare.

Detaljplanen ger ett underlag för fastighetsbildning och samfällighetsförrättning. Vid fastighetsbildning ombesörjer kommunen för ansökan och sakägare står för kostnaden.

E-området, längst öster ut i plankartan, kan styckas av som egen fastighet. Tillfart till fastigheten är tänkt att gå längs intilliggande naturområde där kommunen har för avsikt att anlägga en tillfartsväg till den planerade dagvattendammen. Tillfart kan i annat fall också säkras genom servitut på intilliggande fastighet.

Eftersom kvartersmarken i plankartan utökas kommer det eventuellt vara möjligt för vissa befintliga fastigheter att utöka fastigheter eller att nya fastigheter styckas av genom markköp av kommunen. Utökning av befintliga fastigheter sker genom fastighetsreglering.

### **Ansökan om lantmäteriförrättning**

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

### **Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter**

Servitut och ledningsrätter för befintliga ledningar inom kvartersmark markeras med u-område på plankartan.

### **Samhällsbyggnadskontoret**



Planområdet berörs av två gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark och markeras med g på plankartan. Den ena avser in- och utfart och belastar Gredelby 28:7 till förmån för Gredelby 28:1. Den andra gemensamhetsanläggningen avser gemensamt utrymme till förmån för Gredelby 28:2, 28:3, 28:4 och 28:5. Båda dessa kommer fortsatt att vara kvar genom en bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggningar som reglerar dessa områden. Den sistnämnda utgör del av Hyvelgatan. I tidigare förslag har denna del föreslagits som allmän plats, gata. Bedömningen är att denna gata finns för infarter till ett begränsat antal fastigheter och utgör därför inget behov av allmän plats. Gatan bör därmed fortsatt förvaltas som en gemensamhetsanläggning.

Befintliga servitut redovisas i detaljplanens tillhörande fastighetsförteckning.

### **Ekonomi och avtal**

Planavgift tas ut vid kommande bygglov.

Knivsta kommun ska bekosta utförandet av gator, belysning och gång- och cykelvägar på allmän platsmark. Exploatörerna svarar för de kostnader som belastar deras del av fastigheten Gredelby 1:3.

Knivstavatten AB och kommunen ska bekosta utbyggnaden av dagvattenanläggningar utifrån överenskommen kostnadsfördelning.

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

### **Teknik**

#### **Ei**

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för elnätet i området. All eventuell flytt/förändring av befintligt nät utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören. Vid eventuella schaktningsarbeten ska kabelutsättning begäras. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

#### **Vatten och avlopp**

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

### **Samhällsbyggnadskontoret**

#### Tele

Telestation finns belägen i planområdets östra del. Tillfart till stationen kan säkras genom servitut på intilliggande fastighet. I samband med utbygganden av den närliggande dagvattendammen kommer också en tillfartsväg anordnas. Denna skulle förslagsvis också kunna nyttjas vid åtkomst av telestationen.

#### Dagvatten

Ledningsnät för dagvatten finns utbyggt inom området. I det västra avrinningsområdet ligger ledningssystem i gatorna Hyvelgatan och Brunnbyvägen och leds sedan ut i ett dike väster om Brunnbyvägen. Det östra avrinningsområdet består av ett antal kortare ledningssträckor. Dagvatten ska fördröjas och renas innan det leds till allmänna dagvattenledningar för att dels undvika grundvattensänkningar och dels rena dagvatten från parkeringsytor.

VA-huvudmannens respektive fastighetsägares ansvar för dagvattenhantering regleras i Lagen om allmänna vattentjänster, LAV, Lag (2006:412) och kommunens allmänna bestämmelser för användande av Knivsta kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning, ABVA.

Dagvatten som släpps ut från sammanhängande bebyggelse inom detaljplanelagt område är anmälningspliktigt, eftersom att det klassas som avloppsvatten. Anmälning sker till Knivsta kommun som ansvarar för tillsynen.

För dagvattenanläggningar på allmän plats ansvarar Knivstavatten AB för utbyggnad. Knivstavatten AB och kommunen ska avtala om ansvarsfördelning för skötselbehov.

Vid kommande byggnation av dagvattenanläggning som är placerad intill Svenska Kraftnäts luftledning ska samråd genomföras med Svenska Kraftnät för att klargöra dagvattenanläggningens mer specifika läge.

#### Fjärrvärme

Vattenfall AB Värme Uppsala är huvudman för fjärrvärme i området. Planområdet kan anslutas till fjärrvärmenät. Eventuell flytt, rivning och deponering av befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av byggherren eller regleras via markavtal mellan Knivsta kommun och Vattenfall.

#### Ledningar

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

Det åligger byggherren att undersöka om det finns ledningar inom fastigheten.

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

### **Samhällsbyggnadskontoret**

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Markföreningar

Om markföreningar påträffas ska dessa rapporteras till tillsynsmyndighet, det vill säga Knivsta kommun.

### **Administrativa frågor**

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

## **MEDVERKANDE I PROJEKTET**

Förslaget har tagits fram av kommunförvaltningen.

KOMMUNFÖRVALTNINGEN

Samhällsbyggnadskontoret

Maria Cassel

Planchef

### **Samhällsbyggnadskontoret**