



Planbeskrivning

Detaljplan för Södra Ar etapp 2
Knivsta kommun, Uppsala län

Innehållsförteckning

Inledning	4
Handlingar	4
Planprocessen	4
Läshänvisningar	4
Bakgrund och tidigare ställningstaganden	5
Syfte	5
Miljöbalken.....	5
Förutsättningar.....	6
Bakgrund	6
Areal och markägoförhållanden	6
Översiktsplan	7
Gällande detaljplan	7
Landskapsbild och kulturmiljö	7
Bebyggelse	9
Offentlig och kommersiell service	9
Park- och naturmiljö.....	10
Gatunät och trafik	11
Tillgänglighet och trygghet.....	11
Dagvatten, vattendrag och miljökvalitetsnormer	11
Geoteknik	12
Teknisk försörjning.....	13
Störningar	13
Riskbedömning	14
Förslag	15
Möjlig ny bebyggelse	15
Gatunät och trafik	16
Tillgänglighet och trygghet.....	16
Dagvatten	17
Teknisk service	19
Störningar	20
Geoteknik	20

Riskbedömning	20
Motivering till regleringar för detaljplanen	21
Konsekvenser.....	25
Ändrad markanvändning.....	25
Landskapsbild och kulturmiljö	25
Bebyggelse	25
Park och natur	25
Gata och trafik	26
Tillgänglighet och trygghet.....	26
Dagvatten och miljökvalitetsnormer	26
Teknisk försörjning.....	26
Störningar	26
Riskbedömning	27
Genomförandebeskrivning	28
Huvudmannaskap och arbetsfördelning	28
Tekniska åtgärder	30
Fastighetsrättsliga frågor	31
Ekonomi och avtal	32
Administrativa frågor	33
Tidplan.....	33

Inledning

Handlingar

Till förslaget hör:

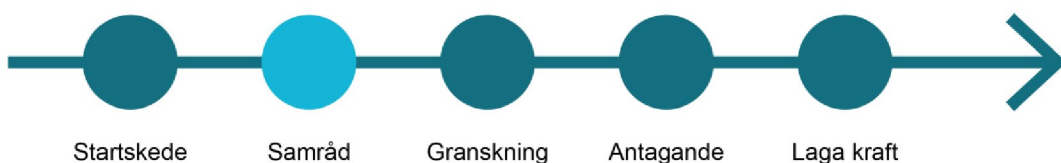
- Planbeskrivning 2023-02-07
- Plankarta med bestämmelser 2023-02-07
- Grundkarta 2023-xx-xx
- Behovsbedömning/avgränsning av MKB 2015-03-04

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning, Vesterlins, 2023-xx-xx
- Dagvattenutredning, Geosigma AB, 2020-10-29
- Arkeologisk utredning etapp 1 och 2, Upplandsmuseet 2021
- Inventering av naturvärden och ekosystemtjänster, White 2020-02-18
- Markteknisk undersökningsrapport, WSP 2019-11-15
- Projekterings PM Geoteknik, WSP 2019-11-15
- Geotekniskt utlåtande Gredelby 1:9, AVINT Holding AB 2019-10-11

Planprocessen

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen (PBL) och syftar till att pröva om ett förslag till markanvändning är lämplig. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Under samråd och granskning ges möjlighet för sakägare, myndigheter och andra berörda att inkomma med synpunkter.



Figur 1: Detaljplaneändringen befinner sig just nu ute på samråd.

Läshänvisningar

En detaljplan består av en plankarta och en planbeskrivning. Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark och hur bebyggelsen ska regleras. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning. Planbeskrivningen beskriver hur detaljplanen ska förstås och genomföras. I planbeskrivningen ska kommunen bland annat redovisa planeringsförutsättningarna, planens syfte och hur planen är avsedd att genomföras. Innehållet i en planbeskrivning regleras i plan- och bygglagen, PBL, och Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning.

Bakgrund och tidigare ställningstaganden

Knivsta kommun har som mål att växa hållbart. Det innebär bland annat att kunna möjliggöra för fler arbetstillfällen inom kommunen. Bygg- och miljönämnden beslutade därför den 18 december 2014 att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för den södra delen av Ar verksamhetsområde.

Detaljplanen genomförs med normalt planförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa en tydlig entré till Knivsta med nya etableringsmöjligheter för kontor, detaljhandel och restaurang. Detaljplanen ger även utrymme för en park med plats för öppen dagvattenhantering. Eftersom området har ett exponerat läge mot E4:an ska hänsyn visas till riksintresset för kulturmiljö som berör del av planområdet.

Miljöbalken

Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel

Planförslaget strider inte mot miljöbalkens allmänna mål, hänsynsregler eller dess grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten. En del av planområdet berör riksintresse för kulturmiljövård, landskapet kring Valloxen och Säbysjön.

Miljöbalken 6 kapitel

Enligt plan- och bygglagen ska bestämmelserna i 6 kap. miljöbalken tillämpas om genomförande av en detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras och en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. För att kommunen ska kunna ta ställning till om en detaljplan medför en betydande miljöpåverkan eller inte, görs en behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

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 i Uppsala län, som i sitt yttrande (2015-04-28) delar kommunens uppfattning.

Förutsättningar

Bakgrund

Planområdet ligger norr om Gredelbyleden vid infarten till Knivsta från E4:an. Det är cirka 2 km mellan planområdet och Knivsta centrum. Planområdet omfattar en äldre gårdsbild som länkar samman till brukslandskapet kring Valloxen. På platsen finns idag flertalet byggnader som tidigare har fungerat som bostadshus, ladugård och komplementbyggnader. Några av dessa används idag som verksamhetslokaler. Delar av ytan är klassat som riksintresse för kulturmiljö på grund av fornlämningar och det öppna landskapet mot Valloxen.

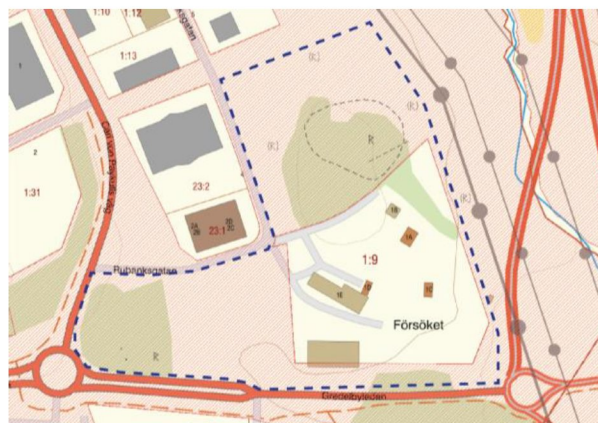


Figur 2: Detaljplanens läge i Knivsta kommun markeras med blå streckad linje.

Ar är ett verksamhetsområde med bland annat småindustri, kontor, lager och fordonsservice. Söder om Gredelbyleden finns i dagsläget Nova Park, Circle K och pendlarparkering med tillhörande busstation. Där finns även kopplingar till Kölängens naurområde.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet har en areal på cirka 4,5 hektar och omfattas av den privatägda fastigheten Gredelby 1:9 samt del av Knivsta kommuns fastighet Gredelby 1:3.



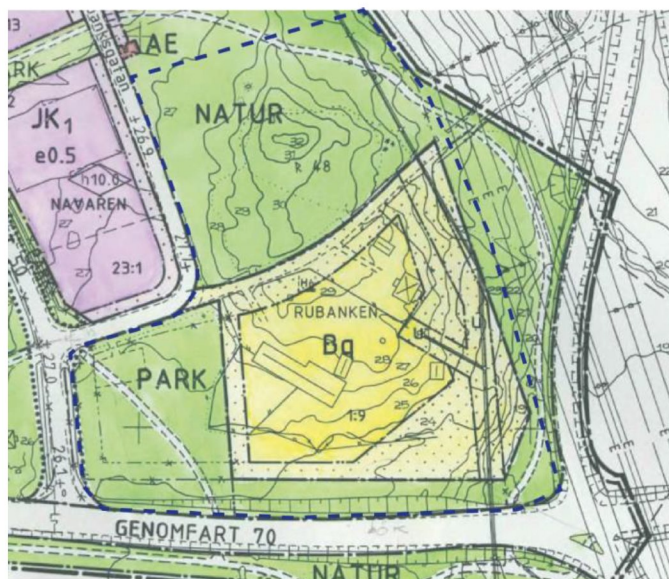
Figur 3: Karta över markägoförhållandena. Röd streckad mark utgör kommunalägd mark. Ungefärlig planområdesgräns markeras med blå streckad linje.

Översiktsplan

I kommunens gällande översiktsplan från 2017 pekas Ar ut som utvecklingsområde för verksamheter. I Ar ska i första hand kompletterande verksamheter så som sällanköpshandel, kontor och besöksanläggningar etableras. Översiktsplanen betonar även att bebyggelsens utformning och placering i Ar ska anpassas till den omgivande landskapsbilden. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Gällande detaljplan

För området finns en gällande detaljplan, *Industriområdet Ar Brunnby (0380-P89/14)*, antagen 1988. Detaljplanen medger bostadsändamål samt park- och naturmark för området där ny detaljplan föreslås. Den gällande detaljplanen, *Industriområdet Ar Brunnby (0380-P89/14)*, kommer att upphöra för det område som täcks av den nya detaljplanen.

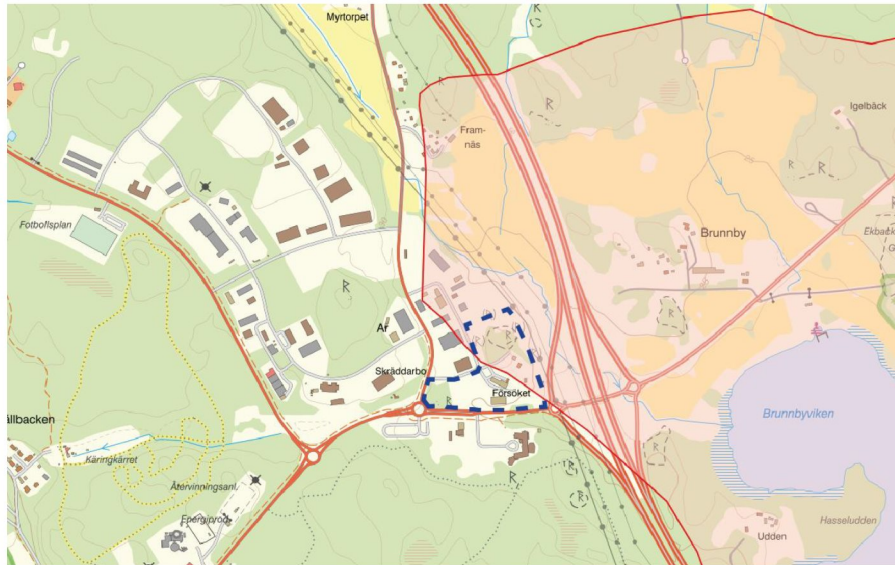


Figur 4: Utsnitt ur gällande detaljplan Industriområdet Ar Brunnby (0380-P89/14). Aktuellt område för ny detaljplan markeras med blå streckad linje.

Landskapsbild och kulturmiljö

Planområdet ligger i ett exponerat läge ut mot E4:an och en del av området omfattas av riksintresse för kulturmiljövård, landskapet vid Valloxen och Säbysjön (C45). Området kring Valloxen har en framträdande koncentration av äldre järnåldersgravfält som tillsammans med yngre gravfält visar på bebyggelsens förändring från förhistorisk till historisk tid.

Landskapet utgörs av en dalgång med omkringliggande höjdparter som mestadels består av skogs- och ängsmark. Mellan planområdet och E4:an går idag luftburna ledningar som till synes bryter landskapsbilden. Med anledning av riksintresset och landskapsbilden är det av stor vikt att värna om den visuella kontakten mellan den befintliga miljön och ny bebyggelse



Figur 5: Karta som visar riksintressets (rött) läge gentemot planområdet (blå streckad linje).

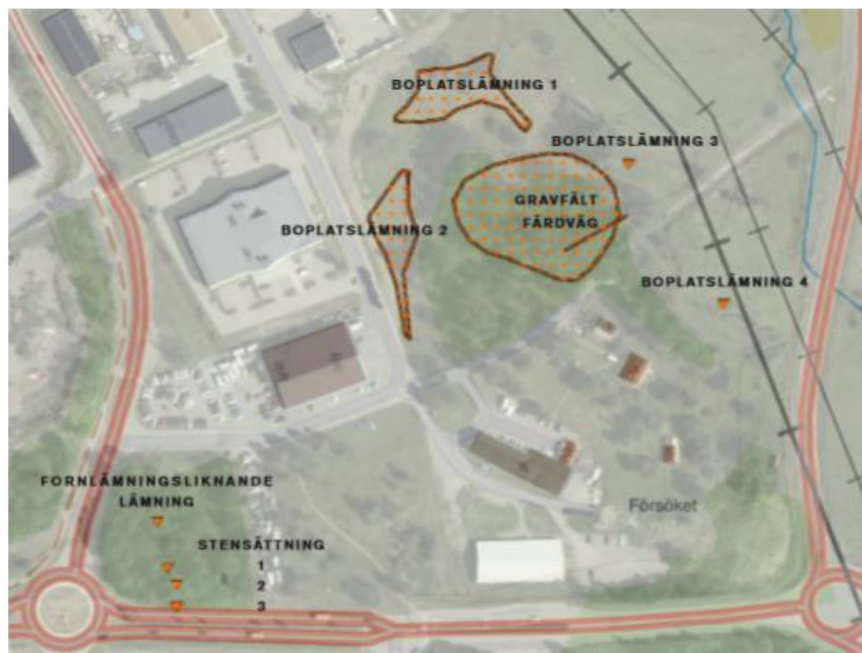


Figur 6: Landskapsvy över Knivstas nuvarande entré, sett från E4:an.

Riksintresset berör främst fornlämningarna i området samt siktlinjerna mot Valloxen och det öppna jordbrukslandskapet. De fornlämningar som finns inom planområdet är:

- Stensättningar: Inom planområdets sydvästra del finns lämningar i form av stensättningar, Östuna 78:1-3. Till varje lämning hör ett område som är tillräckligt stort med avseende på lämningens art och betydelse. Fornlämningsområdet till stensättningarna är 30 meter i diameter.
- Gravfält: Inom planområdets norra del, planlagt som natur i plankartan, 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. Lämningen omgärdas av äldre odlingsmark med stenröjda flacka ytor.
- Färdväg: Intill gravfältet ligger en hålväg 35 m lång (NÖ-SV) och 2-4 m bred. Parallell med äldre landsväg. Vägen leder upp mot gravfältet Östuna 48:1.
- Boplatslämning: Inom planområdets nordvästra del, i anslutning till Rubanksgatan, finns en boplatslämningar, bland annat en lämning på ca 80x5-20 m (N-S), bestående av 15 stolphål. En möjlig huskonstruktion och ett par möjliga hägnader har kunnat observeras.

Det är förbjudet att utan tillstånd rubba, gräva ut, bygga bort, övertäcka eller på annat sätt skada en fornlämning utan tillstånd enligt kulturmiljölagen. Både fornlämningarna och fornlämningsområdet har skydd enligt 2 kap 12 § kulturmiljölagen.



Figur 7: Forn- och kulturlämningar i området.

Bebyggelse

Planområdet består vid tid för planläggningen av mestadels obebyggd mark. På fastigheten Gredelby 1:9 finns äldre bostadsbebyggelse, några mindre komplementbyggnader samt en större lada.

På fastigheten Gredelby 1:9 finns i nuvarande detaljplan, *Industriområdet Ar Brunby (0380-P89/14)*, en q-bestämmelse. Bestämmelsen innebär att bebyggelsen inte får rivras eller byggas till. Den infördes i samband med framtagandet av den gällande detaljplanen på grund av riksintresset för kulturmiljö.

Under de senaste åren har bebyggelsen som har en bestämmelse om rivnings- och tillbyggnadsförbud använts som bostad, kontor och som handelsverksamhet. Omkringliggande fastigheter i Ar har sedan gällande detaljplan togs fram utvecklats till ett verksamhetsområde.

Offentlig och kommersiell service

Knivsta kommun har hög efterfrågan på verksamhetsmark och nya arbetstillfällen. Eftersom planområdet har direkt tillgång till både Gredelbyleden och E4:an finns förutsättningar att skapa ett kluster av näringsliv med goda kommunikationsmöjligheter.

Park- och naturmiljö

Planområdet består till stor del av allmänna ytor i form av skogs- och ängsmark som angränsar till Gredelbyleden. En del av naturmarken används som uppställningsplats för fordon. Några hundra meter från planområdet, på andra sidan motorvägen, ligger Valloxen som präglar landskapet runt Knivsta och höjer rekreationsvärdena i omgivande landskap.

Naturvärdesinventering

En naturvärdesinventering har genomförts som underlag för detaljplanen. Av inventeringen framgår att ytor av naturvärdesklass 2 (stora naturvärden), 3 (påtagliga naturvärden) och 4 (vissa naturvärden) finns inom planområdet.

I norra delen av planområdet finns stora naturvärden. Ytan består till största del av klippblock och stenrösen som utgör fornlämningen samt flera jätteflyttblock som ger plats åt bland annat tuschlav. Inslag av äldre björkträd och ek förekommer sporadiskt.

I den södra delen av planområdet finns en anlagd park med ornäsbjörkar och ett fältskikt bestående utav insådda ängsmarksarter så som åkervädd. Även den fridlysta gullvivan återfinns inom området. En liten blandlövskog med spår av tidigare trädgårdstomt ligger belägen intill cirkulationsplatsen i den sydvästra delen av planområdet. Här återfinns också en stor ek. På trädgårdstomten i den sydöstra delen av planområdet finns ett flertal askar, grova ekar och ett gammalt päronträd.



Figur 8: Höjdparti av natur, företrädesvis tallar, inom planområdets norra del som kommer att kvarstå.

Ekosystemtjänstanalys

En ekosystemtjänstanalys har genomförts för planområdet. Analysen har fokuserat på stödjande-, reglerande- och kulturella ekosystemtjänster.

I planområdets norra del finns stora ekologiska värden som erbjuder ekosystemtjänster i form av stor biologisk mångfald, livsmiljö för insekter samt troligt spridningssamband för fåglar. Större delen av området har en tvåskiktvegetation, vilket gör att området väntas ha god bullerreducerande, klimatreglerande och luftrenande förmåga. Vad gäller kulturella ekosystemtjänster

finns potential för såväl naturlek som naturpedagogik och historisk miljö- och kulturarv. I området finns också potential för social interaktion och promenad.

Inom planområdets södra, centrala del, finns en avrinningsyta för dagvatten som ger stora ekologiska värden och erbjuder ekosystemtjänster i form av biologisk mångfald, livsmiljö för vattenlevande arter samt hantering av dagvatten och kulturella ekosystemtjänster.

Planområdets sydöstra samt sydvästra del utgör en treskiktad vegetation, vilket gör att området har bullerreducerande, klimatreglerande och luftrenande förmåga. Vad gäller kulturella ekosystemtjänster finns potential för såväl naturlek och identitet i form av platsens historia. Promenad, naturupplevelse och naturpedagogik är ytterligare värden.

Gatunät och trafik

Gatunät finns utbyggt i området och som fastigheterna kan ansluta till. I anslutning till planområdet finns också förbindelser med kollektivtrafik. Bussterminalen och pendlarparkeringen vid Ar är belägen i nära anslutning med regionbussar till bland annat Uppsala, Arlanda flygplats och Norrtälje. Även lokalbussar som trafikerar Alsike och Knivsta angör här. Med kollektivtrafik tar det cirka 5 minuter till bussterminalen vid Knivsta station där anslutande pendel- och regiontåg trafikerar.

Tillgänglighet och trygghet

Fastigheterna som utgör planområdet brister i dagsläget vad gäller tillgänglighetsaspekter. Det finns exempelvis inga strukturer i miljön som underlättar för personer med funktionsvariationer. Markbeläggningen utgörs till stor del av ojämn grusbeläggning på den exploaterade delen. Belysning och ledstråk saknas även.

Området för detaljplanen kan i dagsläget uppfattas som otryggt under vissa tider på dygnet. Det finns ingen målpunkt som främjar rörelse inom området utanför dagtid. Platsen är heller inte gestaltad med belysning och placering av byggnader utifrån ett trygghetsperspektiv.

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. 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 tillståndsprovning enligt miljöbalken eller vid planläggning enligt plan- och bygglagen.

Lövstaån uppströms Valloxen är recipient för planområdet. Lövstaån är här en lång rad uträtade diken som delvis är kulverterade. Endast den sista dryga kilometern ner mot sjön har ett naturligt lopp. I den fastställda statusen från 2009 anges den ekologiska statusen till måttlig och kemiskt ytvattenstatus, exklusive kvicksilver, till god. På grund av övergödning och morfologiska förändringar har ekologisk status en tidsfrist till 2033 för att uppfylla god status. Det finns inga markavvattningsföretag inom eller nedströms planområdet. Planområdet omfattas inte av det generella strandskyddet.

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.

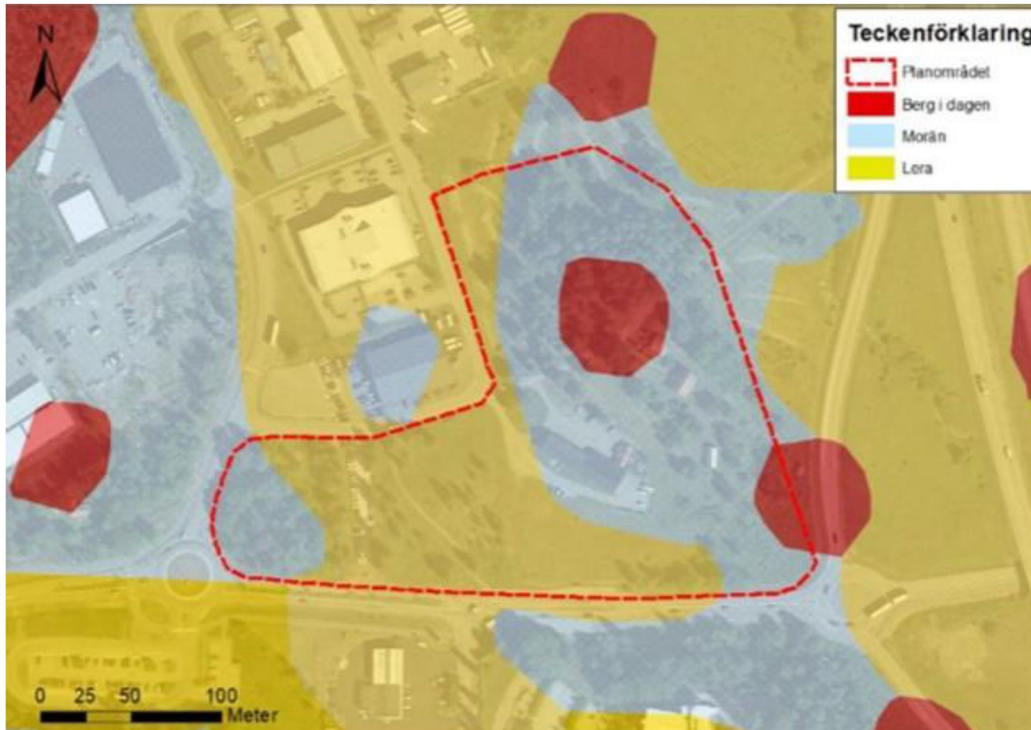
Geoteknik

I den del av kvartersmarken som angränsar till detaljplanens större parkområde är leran relativt fast. Byggnader och andra konstruktioner kan här grundläggas direkt i mark eller efter utgrävning av förekommande lera. Byggnader bedöms grundläggas på hel platta, längsgående sulor eller plintar. Inom denna del av planområdet har ytor med stående markvatten noterats och grundvattnet har vid avläsning konstaterats ligga cirka 1 meter under befintlig marknivå.

Ingen risk för stabilitetsbrott bedöms förekomma inom planområdet.

I de jordprover som analyserats ur geoteknisk synpunkt har inga indikationer på miljöföroreningar påträffats (såsom avvikande färg eller lukt).

Grundvattennivån har mätts vid ett tillfälle. Vid mätningstillfället påträffades grundvatten vid +24,9. Inför kommande byggnation ska fastighetsägaren göra fler grundvattenprover för att säkerställa att grundvattnet inte kan påverka den planerade byggnationen negativt. Om inga fler grundvattenmätningar görs ska dagvattenanläggningar konstrueras med tät botten för att undvika att grundvatten dräneras i anläggningarna.



Figur 9: Geotekniska förutsättningar i området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten.

El, tele, bredband och uppvärmning

Vattenfall AB Värme Uppsala är huvudman för fjärrvärme i området.

Störningar

Planområdet berörs av trafikbuller från E4:an och Gredelbyleden. Bullret anses inte vara av sådan karaktär att det hindrar exploatering av verksamheter inom planområdet. Det finns inga kända markföroreningar i dagsläget och marken klassas som normalradonmark. Byggnader ska därför utföras radonskyddande.

Knivsta kommun ingår i Östra Sveriges Luftvårdsförbund. Stockholms Luft- och Bulleranalys (SLB-analys) som är en avdelning på Miljöförvaltningen i Stockholm, driver även ett system för luftövervakning på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund. Enligt deras luftföroreningskartor ligger

årsmedelhalten av partiklar (PM10) för utsläppningsåret 2015 mellan 0-15 µg/m³ (mikrogram per kubikmeter) i planområdet, vilket innebär att miljökvalitetsmålet på 15 µg/m³ klaras.

Påverkan kommer främst från E4:an. PM10 per dygn ligger under 30 µg/m³ och klarar därmed miljökvalitetsmålet. Årsmedelhalten av kvävedioxid (NO₂) för utsläppsåret 2015 ligger på 5–15 µg/m³ i planområdet, vilket innebär att miljökvalitetsmålet på max 20 µg/m³ klaras. NO₂ per dygn ligger på 9–15 µg/m³ i planområdet. Det finns inget miljömål definierat för dygnsmedelvärdet av NO₂ (SLB-analys, 2018).

Riskbedömning

Insattiden för räddningstjänsten understiger 10 minuter. Insattiden innebär anspänningstid, körtid samt angreppstid. Knivsta brandstation ligger nära planområdet, men det är en deltidsstation, vilket medför en anspänningstid på 5 minuter på kvällar och helger. Utöver det ingår någon extra minut för angreppstiden.

Planområdets yttre gräns ligger som närmast cirka 110 meter från E4:an som är av riksintresse för kommunikationer och utpekad transportled där fordon med farligt gods kan färdas.

Svenska kraftnät har ledningsrätt för en luftburen 220 kV-ledning som går i nord-sydlig riktning strax utanför planområdet. Svenska kraftnät planerar ersätta denna med en dubbel 400 kV-ledning. Koncession planeras att sökas till hösten 2023.

Svenska kraftnät, som förvaltar 220 kV-ledningen har en magnetfältspolicy som innebär att ny bebyggelse, där människor vistas varaktigt, bör placeras på ett sådant avstånd att magnetfältsvärdet inte överstiger 0,4 mikrotelsla, 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.

Förslag

Möjlig ny bebyggelse

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för verksamheter i Ar. Behovet av fler arbetstillfällen och handelsetableringar anses öka i samband med kommunens förväntade befolkningsökning. De kultur- och landskapsvärden som finns i närområdet genom riksintresse för kulturmiljövård har styrt planbestämmelserna kring bebyggelsens utförande och utformning. Slutgiltig utformning fastställs i bygglovet.

Detaljplanen ger utrymme för nya etableringsmöjligheter i området. På fastigheten Gredelby 1:9 kommer användningsområdet för bostadsändamål att upphöra och istället ersättas med användningsområdena kontor, restaurang och detaljhandel utan livsmedelshandel.



Figur 10: Schematisk skiss över möjlig placering av tillkommande byggnader.

För att öka tillgängligheten till området möjliggörs en ny infart mot Rubanksgatan från Gredelbyleden. Väster om den nya gatukopplingen möjliggörs kontor och detaljhandel utan livsmedelshandel. Möjlig byggnation får maximalt uppta en BYA om 2700 m² och vara 10 meter i totalhöjd. För att undvika att byggnaden upplevs ha baksidan mot Gredelbyleden har planbestämmelser om fasadens utformning samt krav på att lastintag inte får ske söderut lagts till.

Öster om nya gatukopplingen möjliggörs också kontor, restaurang och detaljhandel utan livsmedelshandel. Här har planbestämmelserna anpassats efter riksintresset för kulturmiljö när det gäller totalhöjd (14 meter), byggnadernas placering och exploateringsgrad. Utöver detta finns även planbestämmelser som styr fasadutformning mot Gredelbyleden och E4:an i syfte att säkerställa tydlighet om vilka verksamheter som finns i området.

Prickad mark i plankartan innebär att marken inte får förses med byggnad, skärmtak får däremot uppföras. Syftet med den prickade marken är att begränsa bebyggelsens omfattning samt ge utrymme för underjordiska ledningar och för dagvattenhantering.

För att bibehålla en historisk koppling till kulturmiljön i närområdet ska ny planerad bebyggelse utformas och gestaltas på ett varsamt sätt med hänsyn till landskapsbilden. Ny bebyggelse ska vara detaljrik och bilda ett sammanhang inom planområdet. Då platsen har ett exponerat läge och utgör den huvudsakliga entrén till Knivsta är det av särskild vikt att ny byggnation gestaltas varsamt och med god anpassning för att bevara siktlinjer mot dess omgivning.

Gatunät och trafik

Det befintliga gatunätet i närområdet kommer att kvarstå. Från Gredelbyleden ges möjlighet för en ny gatuanslutning till planområdet. Den nya anslutningen ger inte utrymme för vänstersvängar in och ut från området ur säkerhetssynpunkt. Inom kvartersmark finns också utrymme att anlägga gator med enskilt huvudmannaskap.

Längs Rubanksgatan möjliggörs utrymme för en gångbana där det idag saknas en sådan. Gång- och cykelvägar ska vara tydliga och separerade. Övergångsställen ska finnas vid korsningar.

Byggherren ska i enlighet med PBL ordna parkering för bil och cykel på lämplig yta på den egna fastigheten. Bilparkeringar ska vara strategiskt placerade så att de nyttjas effektivt och skapar så få baksidor som möjligt. Parkeringsytor bör brytas upp med plantering för att underlätta dagvattenhantering.

Parkeringsbehov för bilbesöksintensiv verksamhet samt behov av laddstolpar bör utredas i samband med bygglovsskedet. Kommunen ser positivt på införande av bilpool, cykelpool och andra mobilitetsfunktioner i området.

Tillgänglighet och trygghet

Kommande exploatering och byggnation ska följa Boverkets allmänna råd, BFS 2011:5 (om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader). Även Boverkets byggregler (BFS 2011:6) ska följas för byggnader i tillgänglighetsaspekter. Tillsyn över tillgängligheten utförs av kommunen.

Parkeringsplatser för rörelsehindrade ska där det krävs kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler. Parkeringsplatsen ska rymmas inom kvartersmark.

En hög belysningsstandard och tydliga funktionella gatu- och orienteringsskyltar möjliggörs, vilket anses bidra till kvalitet och ökad trygghet i området. Vid kommande utbyggnad ska belysning på gångytor och vid viktiga målpunkter vara utformad och ha sådan ljusstyrka att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan använda dessa.

Dagvatten

Den planerade exploateringen av detaljplaneområdet ökar andelen hårdgjorda ytor, vilket medför en ökad flödesbelastning. Till det planerade flödet räknas även det tillkommande dagvattenflödet från en del av en fastighet norr om planområdet samt tillkommande dagvatten från Gredelbyleden. Årsmedelflödet för den planerade markanvändningen är 0,67 l/s.

Sammantaget krävs en utjämningsvolym på cirka 700 kvadratmeter inom planområdet för att säkert avleda dagvatten som bildas inom planområdet samt tillkommande dagvatten utanför planområdet. En fördröjning om 20 mm tillämpas i området.

En dagvattenlösning har föreslagits utifrån framtagna dagvattenutredning. Den utgår ifrån att det planerade dagvattenflödet efter exploateringen, inklusive tillkommande dagvatten från omgivningen, ska fördröjas till ett flöde som motsvarar ett 30-årsregn. Detta för att inte överbelasta det befintliga dagvattensystemet som i fortsättningen kommer att avvattna planområdet och för att inte öka flödesbelastning på recipienten Lövstaån. Den totalt erforderliga utjämningsvolymen för att inte öka flödet beräknas till 685 kvadratmeter.

För att skapa en fungerande dagvattenhantering med en minskad belastning både på befintligt dagvattensystem och på recipienten, efter planerade förändringar av planområdet, kan nedanstående åtgärder tillämpas.

Dagvatten från den planerade bebyggelsen i delavrinningsområde 1 samt tillkommande dagvatten norrifrån leds till en ny dagvattendamm med en maximal yta på 400 m². Dammens utlopp ansluts till en ny kulvert som leder vattnet till ett gräsdike i sydöstra delen av planområdet. Dagvattnet bör passera ett brunnsfilter innan det avleds vidare till gräsdiket.

Den process som renar vattnet är till största delen sedimentation av partiklar. Det är därmed viktigt att utforma dammen på ett optimalt sätt, vanligtvis en långsmal och eventuellt lite böjd form, för att på så sätt uppnå tillräckligt lång uppehållstid så att sedimentation hinner ske. Dammen kan antingen anläggas med permanent vattenyta eller som en torr dagvattendamm som får torka upp mellan regnen. En våt damm med permanent vattenspiegel är generellt att föredra på grund av större reningseffekt och rekreativvärde.



Figur 11: Utsnitt från dagvattenutredningen som visar möjliga sätt att leda dagvattnet på inom planområdet.

I den norra delen av planområdet, delavrinningsområde 5, kan dagvatten fördröjas i naturen sam ledas mot regnbäddar för rening och fördröjning. Från regnbäddarna avleds dagvattnet via ny servisledning till de befintliga dagvattenledningarna i Rubanksgatan.

Den nya vägen och bebyggelsen, i delavrinningsområde 2, avvattnas till makadamdiken på båda sidor av den nya vägen (som sträcker sig norrut från Gredelbyleden upp mot Rubanksgatan) som leder vattnet söderut mot dagvattenmagasin i form av rörmagasin eller plastkassetter. Dagvattenmagasinen kopplas till filterbrunn och sedan avleds dagvatten via en kulvert till gräsdike i sydöstra delen av planområdet.

Från delavrinningsområde 4, och norra körbanan av Gredelbyleden, ska dagvatten ledas till ett gräsdike i naturstråket som sträcker sig längst med Gredelbyleden. Diket kan med fördel sektioneras för att främja rening och fördröjning av dagvatten. Det befintliga gräsdiket behöver troligtvis förstöras för att öka dess fördröjningskapacitet. Vid projektering av diket bör hänsyn tas till att det även kommer avleda dagvatten från delområden 1 och 2 efter fördröjning inom respektive delområde. Från gräsdiket bör dagvatten passera ett brunnfilter innan dagvatten tillåts avledas till kulverten under E4:an.

Från delavrinningsområde 3 leds dagvattnet till ett makadammagasin på den obebyggda ytan öster om den planerade bebyggelsen för rening och fördröjning. Sedan leds det via ett gräsdike söderut mot kulverten under E4:an. För att möjliggöra detta bör den östra delen av delområde 3, som idag består av en slänt, terrasseras.

Det tillkommande dagvattnet från området väster om Carl von Paykulls väg ska ledas om till diken söder om Gredelbyleden innan det kommer in i planområdet genom att stänga igen den befintliga trumman och istället anlägga en ny som leder vattnet direkt söderut. Eftersom detta vatten i dagsläget avrinner söderut bör inte denna åtgärd skapa översvämningar i diken söder om Gredelbyleden.

För att främja rening av dagvatten bör biokol användas vid anläggning av makadamdiken, gräsdiken och regnbäddar. Innan dagvatten avleds från respektive delavrinningsområde ska det genomgå rening i brunnfilter.

Vid kommande exploatering ska fler grundvattenmätningar utföras i området.

Skyfallshantering

Vid planerad utformning, är det först dagvattenlösningarna som fylls upp med vatten. I händelse av ett skyfall kan även de befintliga dagvattenledningarna komma att fyllas igen. I det fallet ska skyfallsvatten avledas mot recipienten utan att skada den planerade bebyggelsen. Dagvattnet kan då brädda ut till gaturummet runt planområdet för vidare avledning till Lövstaån.

Höjdsättningen ska utföras så att byggnader ligger högre än omgivande mark, detta för att undvika instängda områden.

Den befintliga dagvattendammen, som ligger i den södra centrala delen, är inte tänkt att användas. Den kommer att utgöra kvartersmark och kan förslagsvis fyllas igen. Lågpunkten strax öster om planområdet bör till viss del bevaras för att möjliggöra fortsatt avledning via trumman under avfarten från E4:an.

Teknisk service

Vatten och avlopp

De tillkommande fastigheterna ligger inom verksamhetsområdet för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen och kommer att få förbindelsepunkt i fastighetsgränserna. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska ske på varje fastighet. Spillvatten kommer att ledas till Knivsta reningsverk.

Brandpost

Planområdet kommer att anslutas 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 meter till varandra för att kunna erbjuda erforderlig brandvattenförsörjning.

Avfall

Avfallshantering ska lösas inom kvartersmark och möjlighet till återvinning ska finnas. Verksamheter inom planområdet förutsätts avsätta utrymme för sophantering inom respektive tomt. Vid nybyggnation av avfallsutrymme ska krav på tillgänglighet och arbetsmiljö uppfyllas. Sopotrymmen 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.

Störningar

Planområdet berörs av trafikbuller från E4:an och Gredelbyleden. Det buller som kan komma att uppstå inom området har inte negativ påverkan på omgivningen.

Verksamheternas belysning får inte vara störande för omgivningen. Bländande och stark belysning, så kallat flodljus, ska helt undvikas. Belysningsanordningar ska vara välriktade och avbländande.

Vid lastning, forsling, lossning och annan hantering ska den som ansvarar för åtgärden göra vad som behövs för att undvika att allmänheten utsätts för tillfälliga olägenheter som t ex damm, spill eller dålig lukt.

Avlastning och uppläggning av gods får inte ske så att brandposter, brandsläckningsutrustningar, utrymningsvägar och handikapparkeringar eller liknande anordningar blockeras eller så att räddningstjänstens arbete hindras.

Geoteknik

Planerad exploatering bedöms inte försämra de geotekniska förutsättningarna på platsen. Tillkommande byggnation ska utformas på så sätt att de inte medför risk för markföroreningar. Påträffas förorenade massor ska Knivsta kommun underrättas. Farligt avfall ska avlägsnas och en plan för hantering av förorenade massor ska finnas innan rivning påbörjas. Marken klassas som normalradonmark och byggnader ska därför utföras radonskyddande.

Riskbedömning

Tillkommande byggnation ska möjliggöra åtkomligheten för räddningstjänstens fordon. Eventuella lösningar för detta ska följa BBR och säkerställs i bygglov. Utformning av byggnation ska även ske på så sätt att risker inte uppstår mot led för farligt gods (E4:an). Detta säkerställs genom planbestämmelserna samt i bygglov. Skyddsavstånd till Svenska kraftnäts kraftledningar ska även upprätthållas. Detta säkerställs i plankartan genom prickmark och placeringsbestämmelser.

Motivering till regleringar för detaljplanen



Figur 12: Utsnitt från plankartan.

Användning av mark och vatten

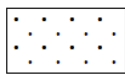
- GATA** Gata: Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av gata med allmänt huvudmannaskap. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 5 § 1 st 2 p PBL.
- PARK** Park: Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra parkmark med allmänt huvudmannaskap. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 5 § 1 st 2 p PBL.
- NATUR** Natur: Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra parkmark med allmänt huvudmannaskap. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 5 § 1 st 2 p PBL.
- KH₁** Kontor, Detaljhandel utom handel med livsmedel: Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av kontor samt detaljhandel. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 5 § 1 st 3 p PBL.
- KC₁H₁** Kontor, Restaurang, Detaljhandel utom handel med livsmedel: Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av kontor, restaurangverksamhet samt detaljhandel. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 5 § 1 st 3 p PBL.
- KC₁H₁O₁** Kontor, Restaurang, Detaljhandel utom handel med livsmedel, hotell: Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av

kontor, restaurangverksamhet, detaljhandel samt hotell.
Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 5 § 1 st 3 p PBL.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

- dike Dagvattendike: Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra var dagvattenlösning är lämplig inom planområdet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 5 § 1 st 2 p PBL.
- dagvattendamm Dagvattendamm: Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra var dagvattenlösning är lämplig inom planområdet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 5 § 1 st 2 p PBL.
- plantering Plantering: Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra var plantering är viktigt gällande både dagvattenhantering och gestaltning. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 5 § 1 st 2 p PBL.

Egenskapsbestämmelser för kvartermark



Marken får inte förses med byggnad: Syftet med bestämmelsen är att reglera vilken yta inom fastigheten som får bebyggas. Bestämmelsen reglerar byggnadens placering och har stöd i 4 kap. 11 § 1 st 1 p PBL.



Högsta totalhöjd är angivet värde i meter: Syftet med bestämmelsen är att reglera totalhöjden på byggnader så att de inte går emot riksintresset för kulturmiljö. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § 1 st 1 p PBL.

- e₁ 0,0 Största byggnadsarea är angivet värde i meter: Syftet med bestämmelsen är att reglera hur stor del av egenskapsområdet som får exploateras. Bestämmelsen reglerar exploateringsgrad och har stöd i 4 kap. 11 § 1 st 1 p PBL.
- e₂ 0,0 Största bruttosarea är angivet värde i meter: Syftet med bestämmelsen är att reglera hur stor del av egenskapsområdet som får exploateras. Bestämmelsen reglerar exploateringsgrad och har stöd i 4 kap. 11 § 1 st 1 p PBL.
- f₁ Minst 40 % av fasad mot användningsgräns i söder ska upptas av fönster: Syftet med bestämmelsen är att reglera fasadens utformning för att anpassas till omkringliggande miljöer. Bestämmelsen reglerar fasadutformning och har stöd i 4 kap. 16 § 1 st 1 p PBL.
- f₂ Lastintag tillåts inte mot användningsgräns i söder: Syftet med bestämmelsen är att reglera utformning av byggnad så att det inte uppfattas som att byggnadens baksida läggs mot Gredelbyleden. Bestämmelsen reglerar fasadutformning och har stöd i 4 kap. 16 § 1 st 1 p PBL.

- f₃ Förhöjd entréväning, minst 3,5 meter mellan bjälklag, ska tillämpas på huvudbyggnader: Syftet med bestämmelsen är att skapa en tydlig entréväning för verksamheterna. Bestämmelsen reglerar byggnadsutformning och har stöd i 4 kap. 16 § 1 st 1 p PBL.
- f₄ Minst 40 % av fasad mot användningsgräns i söder och öster ska upptas av fönster: Syftet med bestämmelsen är att reglera fasadens utformning för att anpassas till omkringliggande miljöer. Bestämmelsen reglerar fasadutformning och har stöd i 4 kap. 16 § 1 st 1 p PBL.
- f₅ Minst 40 % av fasad mot användningsgräns i öster ska upptas av fönster: Syftet med bestämmelsen är att reglera fasadens utformning för att anpassas till omkringliggande miljöer. Bestämmelsen reglerar fasadutformning och har stöd i 4 kap. 16 § 1 st 1 p PBL.

Huvudentréer ska vara tydligt markerade i fasad: Syftet med bestämmelsen är att reglera tydlighet i entréer för enklare läsbarhet av fasad för verksamhetsbesökare. Bestämmelsen reglerar fasadutformning och har stöd i 4 kap. 16 § 1 st 1 p PBL.

Byggnaders fasad och tak ska utformas med dova kulörer. Starkt lysande färger ska helt undvikas: Syftet med bestämmelsen är att reglera färgval av fasad för att skapa en enhetlighet inom planområdet. Bestämmelsen reglerar fasadutformning och har stöd i 4 kap. 16 § 1 st 1 p PBL.

Huvudbyggnader ska helt eller delvis utgöras av materialval så som trä, natursten och/eller tegel: Syftet med bestämmelsen är att reglera materialval för att skapa en enhetlighet inom planområdet. Bestämmelsen reglerar fasadutformning och har stöd i 4 kap. 16 § 1 st 1 p PBL.

Fasader på huvudbyggnader ska delas upp i mindre element genom skiftningar i struktur, kulör och/eller materialval: Syftet med bestämmelsen är att skapa enhetlighet inom planområdet. Bestämmelsen reglerar fasadutformning och har stöd i 4 kap. 16 § 1 st 1 p PBL.

Utvändiga anordningar och installationer ska ges en enhetlig gestaltning: Syftet med bestämmelsen är att reglera konstruktioner av utvändiga anordningar i enlighet med riksintresset för kulturmiljö. Bestämmelsen reglerar byggnadsutformning och har stöd i 4 kap. 16 § 1 st 1 p PBL.

Belysning och skyltar synliga från gator ska vara riktade på sådant sätt att de inte stör omgivningen: Syftet med bestämmelsen är att reglera konstruktioner av belysning och skyltar i enlighet med omgivning. Bestämmelsen reglerar byggnadsutformning och har stöd i 4 kap. 16 § 1 st 1 p PBL.

Skyltar ska placeras på byggnadens fasad och ska placeras samordnat eller längs en jämn linje på fasaden. Skyltar får inte dominera en byggnads fasad. Skyltar på

tak tillåts inte: Syftet med bestämmelsen är att reglera konstruktioner av skyltar i enlighet med riksintresset för kulturmiljö. Bestämmelsen reglerar byggnads- och fasadutformning och har stöd i 4 kap. 16 § 1 st 1 p PBL.

b₁ Utrymningsvägar får inte placeras i fasad mot prickad mark i öst: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att utrymningsvägar av säkerhetskäl inte leder ut mot E4:an. Bestämmelsen reglerar byggnadsutformning och har stöd i 4 kap. 16 § 1 st 1 p PBL.

n₁ Högst 30 % av marken inom egenskapsområdet får hårdgöras. Upphöjda växtbäddar ska inte ses som en hårdgjord yta: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa yta för dagvattenhantering. Bestämmelsen reglerar hårdgörandegrad och har stöd i 4 kap. 10 § PBL.

p₁ Byggnader ska placeras minst 8 meter från användningsgräns i norr: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa lämplig placering av byggnad med tanke på gällande riksintresse samt ur gestaltningssynpunkt. Bestämmelsen reglerar byggnads placering och har stöd i 4 kap. 16 § 1 st 1 p PBL.

p₂ Byggnad ska placeras minst 8 meter från användningsgräns i söder och öster: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa lämplig placering av byggnad med tanke på gällande riksintresse samt ur gestaltningssynpunkt. Bestämmelsen reglerar byggnads placering och har stöd i 4 kap. 16 § 1 st 1 p PBL.

Genomförandetid: Syftet med bestämmelsen är att reglera genomförandetid från det datum planen vinner laga kraft. Bestämmelsen reglerar att genomförandetiden är 5 år och har stöd i 4 kap. 21 § PBL.

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa tillgänglighet till de allmännyttiga ledningar inom planområdet som ligger på kvartersmark. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 6 § PBL.

g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning. Kvartersmark: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa tillgång till yta för parkering och trafiklösningar inom planområdet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 18 § 1 st PBL.

Konsekvenser

Ändrad markanvändning

Aktuellt planförslag ändrar markanvändning från bostad till att möjliggöra för olika typer av verksamheter. Användningen för park och natur kvarstår till stor del. Med tanke på närheten till E4:an, Gredelbyleden och Svenska kraftnäts elledningar anses bostad vara en olämplig markanvändning. Ändringen till verksamhetsmark möjliggör en tydligare entré till kommunen samt bidrar till arbetstillfällena och handel inom kommunen.

Landskapsbild och kulturmiljö

Ett utbyggt område, utifrån förslag till detaljplan, kommer att bidra till att landskapsbilden förändras, från mestadels kuperad skogs- och ängsmark till verksamhetsmark. Enligt 2 kap. 6 § PBL ska bebyggelse utformas och placeras på lämpligt sätt med hänsyn till stads- och landskapsbilden.

En ändring av landskapsbilden går inte att undvika vid föreslagen ändring av markanvändning. Detaljplanen ämnar dock anpassa tillkommande exploatering till landskapsbild och riksintresse för kulturmiljö genom de satta planbestämmelserna.

Gällande de fornlämningar som ingår i riksintresset för kulturmiljö kvarstår de även efter planförslagets ändringar. Aktuella ytor planläggs med allmänt huvudmannaskap genom park eller natur. De siktlinjer som berörs av riksintresset säkerställs genom prickmark och placeringsbestämmelser.

Bebyggelse

Med anledning av den ändrade markanvändningen tas bestämmelsen om rivnings- och tillbyggnadsförbud för bebyggelsen på fastigheten Gredelby 1:9 bort. Riksintresset för kulturmiljön som finns över delar av planområdet gäller främst fornlämningarna och rör inte bebyggelsen.

Att ta bort rivnings- och tillbyggnadsförbudet för övrig bebyggelse på fastigheten är en förutsättning för att kunna utveckla området i linje med kommunens översiktsplan.

Park och natur

Planförslaget innebär att en stor del oexploaterad mark kommer att bebyggas samt att andelen hårdgjorda ytor såsom tak och asfaltsytor kommer att öka. Flera ekosystemtjänster kan komma att gå förlorade med avsedd exploatering och behöver därför kompenseras. Skyddsvärda ekosystemtjänster och omhändertagandet utav dessa har identifierats och beskrivits i tillhörande utredning, *Inventering av naturvärden och ekosystemtjänster i Södra Ar (2020)*. Framför allt är det de stödjande ekosystemtjänsterna (biologisk mångfald) som utgör de mest skyddsvärda, men även pollination bör säkras.

Det område som i inventeringen har klassificerats med stora naturvärden kommer fortsättningsvis att planläggas som natur. För att minimera skuggning på de solbelysta tallarna har nytillkommen bebyggelse anpassats höjdmässigt. En del av marken som i inventeringen har klassificerats med påtagliga naturvärden kommer att planläggas som park, en del kommer att omfattas av exploatering.

Gata och trafik

Den ändrade markanvändningen inom planområdet medför ökade trafikflöden. I syfte att inte öka riskerna för köer på Gredelbyleden, och i sin tur E4:an, ska endast högersväng tillåtas till och från den nya infarten till planområdet. Övrig trafik leds via Rubanksgatan och Carl von Paykulls väg. Detta möjliggör exploatering av planområdet utan större påverkan på omkringliggande infrastruktur.

Tillgänglighet och trygghet

Genom medveten gestaltning kan den upplevda tryggheten ökas. Att huvudentréer ska vara tydligt markerade i fasad med god belysning är ett exempel på en sådan gestaltungsaspekt. Utöver detta ges det inom planområdet utrymme för etablering av flera olika typer av verksamheter som kan bidra till en ökad befolkning under dygnets alla timmar. Dessa faktorer säkerställs med planbestämmelser i plankartan.

Den nya exploateringen som möjliggörs av detaljplanen anses vara positiv utifrån ett tillgänglighets- och trygghetsperspektiv.

Dagvatten och miljö kvalitetsnormer

Den nya detaljplanen medföra att mängden hårdgjord yta (tak, parkering och liknande) ökar vilket i sin tur medför ökade flöden till dagvattenledningsnätet. Med tanke på de ökade flödena bör tillkommande fastigheter i detaljplaneområdet fördröja och rena åtminstone de rekommenderade nivåerna i dagvattenutredningen.

Teknisk försörjning

Ny exploatering inom planområdet innebär ett ökat tryck på befintlig teknisk infrastruktur. Det är främst VA-systemen som kan anses ha brister i sin kapacitet. Genom att fördröja och rena dagvatten inom fastigheterna kan mängden dagvatten som behöver ledas till VA-systemet minskas.

Störningar

Störningar till följd av möjlig exploatering anses främst vara aktuellt under genomförande av detaljplanen. Färdigbyggd exploatering anses inte påverka omkringliggande miljö gällande buller eller luftkvalitet.

Riskbedömning

Den exploatering som detaljplanen möjliggör anses inte öka riskerna kring närheten till led för farligt gods eller närheten till befintliga kraftledningar. Gällande avstånd till Svenska kraftnäts kraftledningar har ny bebyggelse anpassats efter avståndskravet om 55 meter sydväst om ledningens mittfas.

Avståndet mellan E4:ans yttre vägkant och område för ny bebyggelse är ca 140 meter. Riskavståndet mellan ny bebyggelse och E4:an vägbana 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.

Genomförandebeskrivning

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 med mera regleras genom respektive speciallag.

Huvudmannaskap och 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.

Knivstavatten AB (dotterbolag till Roslagsvatten AB) är huvudman för vatten och avlopp inom Knivsta kommun, det vill säga ägare och förvaltare av den allmänna VA-anläggningen inom kommunen.

Det kommunalägda bolaget Roslagsvatten AB har ansvaret för drift och skötsel av Knivsta kommuns vatten- och avloppsanläggningar. Ansvaret innebär att Roslagsvatten inom det av kommunfullmäktige fastställda verksamhetsområdena tillhandahåller dricksvatten och avleder och renar avloppsvatten.

Verksamhetsområdena är indelade i dricksvatten, spillvatten, dagvatten gata samt dagvatten fastighet. Alla fastighetsägare inom respektive verksamhetsområde har rätten att nyttja de tjänster som verksamhetsområdet innefattar. Fastighetsägaren har även skyldighet att betala för respektive tjänst enligt (av kommunfullmäktige antagen) gällande VA-taxa om inget annat avtalas i exploateringsavtal.

Utöver ovan nämnda huvudmän kommer det att finnas huvudmän för el-, fjärrvärme-, kommunikationsledningar inom området.

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.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för:

- Att upprätta detaljplan
- Att anlägga allmän platsmark
- Drift och underhåll av allmän platsmark
- Myndighetsutövning vid bygglov och miljötillsyn
- Att upprätta exploateringsavtal
- Att säkerställa att det finns ekonomiska förutsättningar för genomförande av planen

- Att följa upp och säkerställa att genomförande av detaljplanen sker enligt ingått exploateringsavtal
- Att verka för att verksamhetsetableringar sker i samförstånd med kommunens behov och mål

Knivstavatten AB ansvarar för:

- Att i förekommande fall teckna exploateringsavtal med exploatören
- Att anlägga det allmänna VA-nätet
- Drift och underhåll av det allmänna VA-nätet

Exploatören ansvarar för:

- Att bekosta detaljplanens upprättande med tillhörande utredningar
- Att exploateringsavtal följs
- Att bekosta utbyggnad av allmän plats
- Att bekosta eventuella in- och utfarter längs Gredelbyleden
- Att bekosta erforderliga anläggningar för vattenförsörjning, dagvatten och avlopp enligt separat exploateringsavtal med VA-huvudman
- Att bekosta erforderliga åtgärder avseende ledningar
- Att blivande byggherrar förbinder sig att följa intentionerna i gestaltungsprinciperna. Processen för detta förtydligas i exploateringsavtalet
- Att erforderliga grundvattenundersökningar genomförs
- Att bekosta de arkeologiska utredningar som eventuellt är nödvändiga
- Att mätningar, undersökningar och andra kontroller inom kvartersmark utförs enligt bestämmelser i denna detaljplan och i gällande lagstiftning
- Att eventuella markföroreningar rapporteras till tillsynsmyndighet
- Att utföra lokal fördröjning och rening av dagvatten (enligt upprättad dagvattenutredning) inom fastigheten innan det når va-huvudmannens ledningar
- Att ta fram fördjupade dagvattenutredningar för fastigheterna
- Att utformning av skyltar sker enligt planbeskrivningen

Respektive byggherre ansvarar för

- Nybyggnation inom kvartersmark
- Att bekosta en parkeringsutredning inför kommande bygglovsskede

Lantmäterimyndigheten ansvarar för:

- Handläggning av erforderliga fastighetsbildnings-, anläggnings- och ledningsrättsåtgärder samt fastighetsregleringar

Samordning

Samordning mellan kommunens gatuutbyggnad, exploatörernas byggprojekt och VA-huvudman ska göras i god tid för att säkerställa framkomlighet och undvika oförutsedda hinder samt minska risker i byggskedet. Exploatören ansvarar för att se till att området är tillgängligt för trafik under byggtiden och att hinder och störningar undviks i möjligaste mån.

Tekniska åtgärder

Vatten och avlopp

Planområdet ska kopplas till den allmänna VA-anläggningen. VA-huvudmannen (Knivstavatten AB) ansvarar för att upprätta förbindelsepunkt för allmänna VA-ledningar i fastighetsgräns. Exploatörerna ansvarar för byggnation av fastighetens VA-installation. Exploatören 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.

Dagvatten

Planområdet ska ingå i verksamhetsområde för dagvatten. Fördjupade dagvattenutredningar behöver ske för fastigheterna i samband med exploatering.

Ansvarsgränser för dagvattenanläggningar på allmän plats regleras i särskilda överenskommelser för respektive anläggning eller anläggningstyp, i enlighet med Knivsta kommuns dagvattenstrategi.

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 detaljplanlagt område är anmälningspliktigt, eftersom att det klassas som avloppsvatten. Anmälning sker till Knivsta kommun som ansvarar för tillsynen.

Fjärrvärme och energi

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

Markföroreningar

Eventuella markföroreningar ska tas bort i samband med byggnation och rapporteras till ansvarig tillsynsmyndighet.

Ledningar

Eventuell el-, kommunikations- och fjärrvärmeanslutning ska klarläggas i samråd med respektive ledningsinnehavare. Även ändring eller 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 ska hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Vattenverksamhet

Om grundvatten behöver bortledas tillfälligt eller permanent i samband med exploatering kan det vara en vattenverksamhet. Vattenverksamhet är tillståndspliktig och tillstånd söks hos mark- och miljödomstolen. Om en permanent bortledning av grundvatten är en förutsättning för att kunna bygga kan det röra sig om en markavvattning. Markavvattning är förbjuden i Uppsala län. Dispens från markavvattningsförbud och tillstånd till markavvattning kan sökas hos Länsstyrelsen i Uppsala län.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållande

Fastigheter helt eller delvis inom planområdet samt fastighetsägare:

- Del av Knivsta Gredelby 1:3 – Knivsta Kommun
- Knivsta Gredelby 1:9 – Privat

Fastigheter i anslutning till planområdet som berörs av genomförandet av planen samt fastighetsägare:

- Knivsta Gredelby 1:14 – Knivsta kommun

Konsekvenser för berörda fastigheter

Del av fastigheten Knivsta Gredelby 1:3 får genom planläggningen en ny byggrätt för verksamheter samt park- och naturområden. Ny fastighet/Nya fastigheter kommer att bildas i samband med genomförande av planen. I samband med förrättningsåtgärderna kommer även fastighetsreglering att ske mellan fastigheten Gredelby 1:3 och Gredelby 1:9.

Knivsta Gredelby 1:9 planläggs i sin helhet som kvartersmark. Fastighetsreglering kommer att ske mellan Gredelby 1:9 och Gredelby 1:3.

Knivsta Gredelby 1:14 har ett servitut som sträcker sig genom den nya större parken i planområdet. Servitutet bedöms inte längre fylla någon funktion eftersom fastigheten kan nås från Carl von Paykulls väg. Servitut till fastigheten kommer att ändras alternativt upphävas i samband med genomförande av planen. Knivsta kommun äger både den tjänande och den härskande fastigheten.

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.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

Gemensamhetsanläggning kommer att behöva bildas för delar av planområdet. Ansvar för och bekostande av förrättningen fastställs i exploateringsavtal.

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.

Ekonomi och avtal

Plankostnadsavtal

Detaljplanen bekostas via plankostnadsavtal som undertecknats mellan kommunen och exploitör. Det innebär att ingen planavgift uttas i samband med bygglov för den byggrätt som planen medger om inte annat anges.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploitören innan detaljplanen kan antas. Avtalet ska reglera anläggande av allmän plats, anläggningar för vattenförsörjning och avlopp, övriga gemensamma anläggningar, kostnadsfördelning, tidplan, betalningsplan, fastighetsregleringar och andra förrättningar etcetera.

Exploateringsavtalet innehåller sammanfattningsvis:

- Definition av exploateringsområdet
- Vilka kvalitetsprogram och/eller riktlinjer som ska följas vid exploateringen
- Marköverlåtelse och lantmäteriförrättningar
- Tillträde och nyttjanderätt
- Utförande och bekostande av allmänna anläggningar
- Utförande och bekostande av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp.
För VA-anläggning kan separat genomförandeavtal komma att tecknas
- Utförande och bekostande av övriga anläggningar
- Villkor under byggtiden/genomförande
- Administrativa kostnader, säkerhet mm
- Övrigt – till exempel frågor avseende tvist, överlåtelse av avtal etcetera

Bygglovavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft har fastighetsägaren rätt att söka bygglov i enlighet med detaljplanen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens gällande bygglovtaxa.

Anläggningsavgift för vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, avlopp 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 inget annat avtalats. 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.

Rätt till ersättning

Om en detaljplan ändras innan genomförandetidens utgång kan den som äger en fastighet inom planområdet ha rätt till ersättning av kommunen för den eventuella ekonomiska skada som detta medför (14 kap 9 § PBL). Den som vill begära ersättning måste göra detta inom två år från den dag då planbeslutet vann laga kraft (15 kap. 5 § PBL).

Administrativa frågor

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 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) (4 kap. 21 § PBL).

Tidplan

Samråd mars-april 2023

Granskning juli-augusti 2024

Antagande december 2024

Laga kraft januari 2025, förutsatt att överklagan inte sker.