

Detaljplan för  
**del av KV SEGERDAL, GREDELBY 21:4**  
**Knivsta kommun**

PLA 2003/20034-1

Enkelt planförfarande

**PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

**HANDLINGAR**

Till detaljplanen har följande handlingar upprättats:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Samrådslista
- Fastighetsförteckning

**PLANENS SYFTE  
OCH HUVUDDRAG**

Planen syftar till att ändra detaljplanen för fastigheten, så att den medger något fler bostäder än gällande plan. Exploateringsekonomi förbättras och därmed utsikterna för rimliga boendekostnader.

Bebyggelsen längs Staffansvägen föreslås bli sammanhängande, i stället för uppdelad i två byggnader som i gällande plan. Det tillåtna antalet våningar ökas längs Gredelbyvägen från två enligt gällande plan, till tre respektive fyra. En mindre utbyggnad medges mot gården i söder, så att denna delas upp i två delar.

**PLANDATA**

Planområdet ligger i centrala Knivsta, öster om järnvägen. Det begränsas i norr av Staffansvägen och i öster av Gredelbyvägen. Söder om kvarteret ligger en affärsfastighet och i väster planeras den befintliga ”parkeringsgatan” att förlängas upp till Staffansvägen.

Planområdet omfattar ca 4 100 m<sup>2</sup>.

**TIDIGARE STÄLL-  
NINGSTAGANDEN**

För området gäller detaljplan 226A från 1991.  
För kvarteret i övrigt gäller detaljplan 226B från 1995.

Bygg- och miljönämnden har 2004-01-21 givit kommunförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för området.

## **PLANENS INNEHÅLL, UTFORMNINGSG- PRINCIPER**

Fastigheten planeras bli bebyggd med bostadshus med tillhörande komplementbyggnader. Planen medger också att bottenvåningarna används för butiker.

Bebyggelsen, som är sluten mot norr, uppförs till övervägande delen i fyra plan. Mot Gredelbyvägen i öster begränsas hushöjden delvis till tre plan liksom den del i väster, som ligger närmast ICA.

Husen är indragna 6 m från Staffansvägen, vilket bl a innebär att befintliga träd där kan behållas och att nya kan planteras mot gatan.

Entréerna vänds mot gården i söder, vilken med en mindre mittkropp delas i två delar. Mot gården vänder sig loftgångar, balkonger och uteplatser. På gårdarna inryms lekplatser och andra gemensamma uppehållsytor samt komplementbyggnader avsedda för sopor, cyklar och liknande.

En av komplementbyggnaderna utgörs av en befintlig, äldre tegelbyggnad, som rustas upp och bevaras i sin nuvarande form.

Bostadshuset planeras att uppföras med fasader i puts. Variation, speciellt mot Staffansvägen, kommer att eftersträvas. Det kommer att åstadkommas genom trappning av huskroppar, markerad mitt-del samt detaljer och en harmoniskt, varierad färgsättning. Samtliga lägenheter blir tillgängliga för handikappade.

Totalt planeras kvarteret för 55 lägenheter med en sammanlagd boarea om ca 4 250 m<sup>2</sup>.

Kvarteret nås trafikmässigt från Gredelbyvägen och ”parkeringsgatan” i väster. Utfartsförbud kommer att gälla mot Staffansvägen och norra delen av Gredelbyvägen.

Parkering anordnas, via avtal, på angränsande fastighet Segerdal 21:1 med ca 30 stycken platser i källaren och med ca 17 stycken öppna parkeringsplatser på tomten. Det motsvarar det framräknade behovet enligt normen 11 bilplatser per 1 000 m<sup>2</sup> boarea för bostäder.

## **INVERKAN PÅ MILJÖN**

Planförslaget medger bebyggelse på en yta, som idag är obebyggd och i stort sett är outnyttjad. Förändringen jämfört med i dag är således stor. Jämfört med vad man får bygga enligt gällande plan är konsekvenserna av planändringen mindre.

Bebyggelsen blir mer sluten mot Staffansvägen än den som tillåts i gällande plan, och som ju är uppdelad i två byggnader.

Den del av byggnaden som vetter mot Gredelbyvägen medges bli delvis en, delvis två våningar högre än enligt gällande detaljplan. Det påverkar solinstrålningen i övre våningen på husen på andra sidan av Gredelbyvägen under en till två timmar på eftermiddagen, särskilt under årstider när solen står lågt. Även här är dock effekten jämfört med gällande plan begränsad. Samtidigt bedöms den nu föreslagna byggnaden ge något bättre avskärmning mot buller från järnvägen.

Konsekvenserna för trafiken i centrum blir små jämfört med i dag och obetydliga jämfört med vad gällande plan skulle ha medfört. Med 55 nya lägenheter bedöms antalet bilrörelser öka med 2-300 per dygn, vilket är ca en tiondel av trafikmängderna på gatorna i centrum. Först vid en fördubbling av trafikmängden blir ökningen av bullret så stor att den kan höras.

## **STÖRNINGAR, MARK- FÖRORENINGAR**

En trafikbullerutredning har utförts 2004-02-11 av Ingemansson Technology AB. Utredningen avser buller från omgivande gator och från järnvägen. Av utredningen framgår att Boverkets ljudkrav inomhus vid nybyggnad av bostäder, högst 30 dBA ekvivalentnivå (ett medelvärde över dygnet) och högst 45 dBA maximalnivå, uppfylls med konventionell ljuddämpning i fasaderna.

Även utomhusmiljön klarar Boverkets krav på högst 55 dBA utanför fasad. Riksdagens långsiktiga mål, att maximalnivån ska vara högst 70 dBA på uteplats/balkong, klaras inte idag men ingår inte heller i Boverkets krav.

Miljöfarliga ämnen har hanterats inom kvarteret. Markföroreningar kan förekomma.

## **GENOMFÖRANDE- BESKRIVNING**

### **Avtal**

Avtal skall upprättas mellan ägarna till fastigheterna Gredelby 21:4 och Segerdal 21:1 enligt nedan.

På fastigheten Segerdal 21:1 skall ca 30 stycken garageplatser i källare samt ca 17 stycken öppna bilplatser, vid gränsen mot Gredelby 21:4, upplåtas till förmån för fastigheten Gredelby 21:4.

På sydvästra delen av fastigheten Gredelby 21:4 skall tillfart kunna ordnas från gemensamhetsanläggningen till fastigheten Segerdal 21:1.

### **Servitut**

Ovanstående avtal bör regleras genom servitut eller gemensamhetsanläggning.

### **Gemensamhetsanläggning**

Fastigheten Gredelby 21:4 skall vara delaktig i den gemensamma kvartersgatan.

### **Teknik**

Bebyggelsen ansluts till det kommunala VA-nätet och förutses anslutas till fjärrvärmenätet.

Markundersökning med avseende på föroreningar bör genomföras före byggstart.

### **Tidplan**

Målsättningen är att byggstart kan äga rum under hösten 2004.

### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 5 år.

### **MEDVERKANDE I PROJEKTET**

Planhandlingen har till större delen upprättats av Ulf Åstrand, A5 Arkitekter & Ingenjörer AB i samråd med Knivsta kommun.

Knivsta i juni 2004

Lennart Holme  
Stadsarkitekt

- Antagen av bygg- och miljönämnden 2004-06-16
- Laga kraft 2005-03-23

