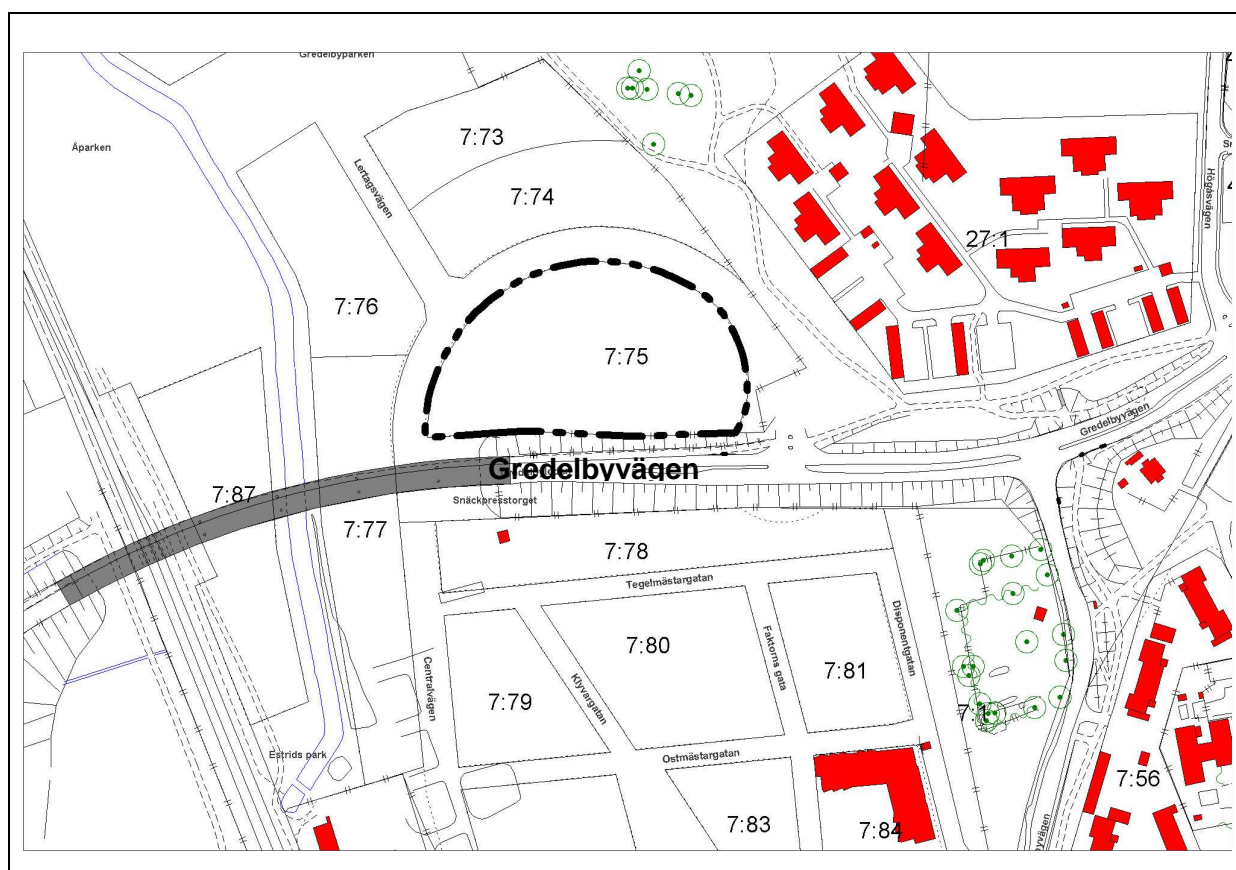


## Ändring genom tillägg till detaljplan för **Gredelby 7:75, Knivsta kommun**

Enkelt planförfarande

### ANTAGANDEHANDLING



Detaljplaneprocessen	Datum
Beslut om detaljplaneuppdrag	2011-06-14
Beslut om samråd	2011-09-27
Samråd	2011-10-12 – 2011-11-02
Granskning	2011-11-25 – 2011-12-09
Beslut om antagande	2011-12-20
Laga kraft	2012-01-11

Följande detaljplan ändras genom tillägg:

**Detaljplan för Sågenområdet Gredelby 7:51 mfl, 2004/20014-1, antagen av kommunfullmäktige 2006-06-29. Beslutet vann laga kraft 2006-08-07.**

## **Tillägg till PLANBESKRIVNING**

---

<b>Samrådshandlingar</b>	Tillägg till planbeskrivning Tillägg till genomförandebeskrivning Plankarta med planbestämmelser
<b>Övriga handlingar</b>	Fastighetsförteckning Samrådslista
<b>Läshänvisningar</b>	Planhandlingarna till gällande detaljplan, Detaljplan för Sågenområdet Gredelby 7:51 mfl 2004/20014-1, ska läsas tillsammans med detta tillägg.

**PLANENS SYFTE**                      Ändring av gällande detaljplan genomförs för att möjliggöra etablering av livsmedelsbutik på Gredelby 7:75. För att få en ändamålsenlig planering av marken för byggnader och parkering behöver en enkel ändring av planen göras. De två E-områdena för tekniska anläggningar utgår.

**PLANDATA**                              Planområdet omfattar fastigheten Gredelby 7:75. Kvarteret ligger norr om Gredelbyleden, mellan Gredelbyleden och Centralvägen. Planområdet omfattar ca 10 580 kvm.

**BAKGRUND**                              Enligt gällande detaljplan för Sågenområdet, får kvarteret användas för handel och kontor. Byggnad får uppföras i en till två våningar. I kvarteret är avsatt mark för två E-områden för teknisk anläggning. Marken närmast fastighetsgränsen får inte bebyggas. Fastigheten berörs inte av utfartsförbud eller område som ska vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik.

## **FÖRSLAG**

### **Bebyggelse**

För att möjliggöra etablering av livsmedelsbutik med tillhörande parkering ändras läge för byggrätt i planen. Mark som inte får bebyggas minskas.

Den nya bebyggelsen får ett framträdande läge i Knivsta centrum, varför det ställs stora krav på att bebyggelsen ges en omsorgsfull utformning. Entrén och den stora kundparkeringen mot öster, varuintaget åt väster mot järnvägen och vyn från Gredelbyleden är viktiga vyer för hur området kommer att uppfattas.

Ny bestämmelse:

- f<sub>1</sub>** Fasader ska huvudsakligen utföras i puts. Delar av fasad får utföras i trä, klinker och fasadglas.



Illustration, vy från nordväst

### Trafik och säkerhet

Kvarteret gränsar till Centralvägen. Utmed Centralvägen byggs gång- och cykelbanor på båda sidor av vägen. Två in- och utfarter planeras från fastigheten till Centralvägen. Utfartsförbud införs på övrig gräns mot Centralvägen.

För att knyta ihop den nya butiken med Snäckpresstorget och övriga centrum behövs en genväg till butiksentrén. Det kommer att byggas en gång- och cykelväg mellan nya livsmedelsbutiken och Gredelbyleden. Det är viktigt att denna passage blir bra, både vad gäller utformning, material, färgsättning och ljussättning, för att skapa en fin miljö och en trygg väg att gå. Marken mellan ny byggnad och fastighetsgräns åt söder markeras med x-område så att marken hålls tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

### Mark och vegetation

Utmed Centralvägen och dess gång- och cykelbanor kommer trädplantering och gatubelysning att skapas på ömse sidor om Centralvägen. Dessa trädnader kommer tillsammans med belysningen att framhäva kvarterets rundade form och bilda en vacker infart till centrum från detta håll.



Illustration, situationsplan

Fastigheten kommer till största delen att täckas av byggnad och hårdgjord yta med parkering. Det är viktigt för trivselen att den stora parkeringsplatsen mot öster planteras med träd och annan vegetation på mark som inte utgör bebyggelse, körväg, gång- och cykelväg samt parkeringsplats.



Illustration, vy från nordost

Stödmurar kommer att behöva anordnas för att ta upp nivåskillnader mot Centralvägen. Marken mellan dessa och gång- och cykelbana bör planteras. Räcke för att hindra olycksfall från hög höjd bör placeras i direkt anslutning till gång- och cykelbanan.

### **Geoteknik och markföroreningar**

I detaljplanen införs en bestämmelse om att bygglov inte ska ges till åtgärder som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän markföroreningar har avhjälpats, om markens lämplighet för byggande kan säkerställas med det.

Ny bestämmelse:

**m<sub>1</sub>** Markägare ska undersöka om markförorening behöver avhjälpas samt avhjälpa eventuella sådana innan bygglov ges.

### **Tillgänglighet**

Offentliga platser, lokaler dit allmänheten har tillträde samt de flesta arbetsplatser med några få undantag ska vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten prövas mer detaljerat i lovprocessen.

### **Teknisk försörjning**

E-områden för tekniska anläggningar utgår från gällande detaljplan. Transformatorstation kommer att uppföras väster om Centralvägen i anslutning till pendlarparkering.

Konventionellt system för brandvatten ska ordnas enligt Svenskt vattens rekommendationer.

Dagvatten från Gredelby 7:75 kommer att ledas till ett med pendlarparkeringen gemensamt fördröjnings- och reningsmagasin innan recipienten Knivstaån. Utöver detta är det önskvärt med en lokal fördröjning inom fastigheten Gredelby 7:75. Vid projektering av dagvatten ska två aspekter beaktas, dels hydrauliskt och dels föroreningsmässigt. Lokalt om-

händertagande av dagvatten kan ske genom gröna tak, infiltration på gräsytor, genomsläppliga beläggningar, infiltration och fördröjning i gräs, grus och makadamfyllningar, perkolation, dammar samt uppsamlingar av takvatten.

## MILJÖBEDÖMNING

### **Avsikten med miljöbedömningen**

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

Första steget i miljöbedömningen är att göra en samlad behovsbedömning. Den samlade behovsbedömningen ska klargöra om miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver upprättas. Om planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan krävs ingen MKB.

### **Samlad behovsbedömning**

Nedanstående bedömning av Detaljplan för Gredelby 7:75, har gjorts utifrån kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4.

Ett genomförande av detaljplanen:

- står i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner.
- nuvarande markanvändning
- påverkar inte landskaps/stadsbild
- påverkar inga skyddade kulturvärden eller naturvärden internationellt, nationellt eller lokalt.
- påverkar inte rekreation/friluftsliv
- påverkar inga känsliga mark- och vattenområden.
- har ingen negativ påverkan på områden av betydelse för hushållning med natur- och samhällsresurser nationellt eller lokalt.
- leder inte till några ökade störningar för omgivningen eller risker för människors hälsa och säkerhet.
- motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.

### **Ställningstagande**

Med utgångspunkt från ovanstående görs bedömningen att ett genomförande av detaljplanen endast innebär mindre ändringar av gällande detaljplan och att den inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

## **Tillägg till GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

---

Följande detaljplan ändras genom tillägg till **Detaljplan för Sågenområdet Gredelby 7:51 mfl**, 2004/20014-1, antagen av kommunfullmäktige 2006-06-29. Beslutet vann laga kraft 2006-08-07.

Denna plan handläggs enligt nya plan- och bygglagen (2010:900), som började gälla 2 maj 2011. Enligt nya plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 31 § har det tidigare kravet på en särskild genomförandebeskrivning tagits bort. Planbeskrivningen ska nu innehålla både en beskrivning av hur planen ska förstås och hur den ska genomföras.

## **ORGANISATION**

Planen handläggs med enkelt förfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

### **Tidplan**

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen ska antas av bygg- och miljönämnden hösten 2011.

### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är till och med 2016-08-06, samma som för gällande detaljplan för Sågenområdet Gredelby 7:51 mfl, Dnr 2004/20014-1.

### **Huvudmannaskap, Ansvarsfördelning**

Knivsta kommun är huvudman för allmän platsmark. Det innebär att kommunen ansvarar för drift, skötsel och underhåll.

### **Fastighetsbildning**

Mark för gång- och cykelväg mellan planerad byggnad på Gredelby 7:75 och Gredelbyleden, i planförslaget markerat som X-område, ska tryggas genom servitutsbildning.

### **Finansiering**

Planändringen bekostas av sökanden via planavtal.

## **MEDVERKANDE I PROJEKTET**

Förslaget har tagits fram av kommunförvaltningen. Konsulten Hellenius-Bergelin arkitekter Tecknarstudion, har medverkat i framtagande av illustrationshandlingar.

Kommunförvaltningen

Björn Sjölund  
Stadsarkitekt

Menna Hagstroem  
Arkitekt