

Handläggare
Mariann Schelin
Tel. 018-34 78 57

Datum
2013-08-20

Diarienummer
2012/20001

Detaljplan för kv. Hyvleriet och Ramsågen, del av Gredelby 7:51, Gredelby 7:83 och del av Särsta 3:1, Sågenområdet

NORMALT PLANFÖRFARANDE

Antagandehandling



Planområdets läge

Detaljplaneprocessen	Datum
Plansamråd	2012-12-05–2013-01-21
Granskning	2013-05-20--06-10
Godkännande	2013-08-20
Antagande	2013-09-26
Laga kraft	2013-11-05

Bygg & Miljö

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för kv Hyvleriet och Ramsågen, del av Gredelby 7:51, Gredelby 7:83 och del av Särsta 3:1, Sågenområdet, Knivsta kommun, Uppsala län

BAKGRUND

Handlingar	Planbeskrivning Plankarta med bestämmelser
Övriga handlingar	Fastighetsförteckning Samrådsredogörelse Granskningsutlåtande
Syfte	Detaljplanens syfte är att genom planändring med normalt planförfarande möjliggöra högre exploateringsgrad för fastigheterna Gredelby 7:51 och 7:83. Den relativt låga exploateringsgraden i gällande plan anses kunna höjas som en anpassning till det blivande centrumstråket och torget samt angränsande kvarter söder om Sågenområdet. Ändamålen för fastigheterna (bostad, handel, kontor m m) behålles enligt gällande detaljplan för Sågenområdet, Gredelby 7:51 m fl (DP 2004/20014-1).

Plandata

Läge och areal	Planområdet ligger i Sågenområdet och är beläget öster om järnvägen (Ostkustbanan). Området omfattar ca 7 400 m ² .
Planområdets avgränsning	Planområdet omfattar kvarteren Hyvleriet och Ramsågen, del av Gredelby 7:51, Gredelby 7:83 och del av Särsta 3:1. Området avgränsas av Staffansvägen, Faktorns gata, Ostmästargatan och Klyvargatan.
Markägo-förhållanden	Bostadsaktiebolaget Rikshem är ägare till Gredelby 7:51 och 7:83. Ägare till Särsta 3:1 är Knivsta kommun.

Bygg & Miljö

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan	I gällande översiktsplan från 2006 ligger aktuellt planområde inom område för ny bebyggelse, främst bostäder.
Fördjupad översiktsplan	Fördjupad översiktsplan ”FÖP för Knivsta och Alsike tätorter” antagen av kommunfullmäktige (Kf 2012-09-13) anger att befintlig bebyggelse tillsammans med ny bebyggelse i Sågenområdet kommer att utgöra småstaden Knivstas centrum. Fasader bör placeras i gatuliv. Butiker, kontor, serveringar och service bör finnas i bottenvåningarna. Lokalgatorna ska ha kantstensparkering för allmänt bruk.
Detaljplane-program	Ett detaljplaneprogram för den gällande detaljplanen Sågenområdet godkändes av bygg- och miljönämnden i september 2004.
Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden	För området gäller detaljplan för Sågenområdet Gredelby 7:51 m fl (antagen 2006-06-29). Nu föreliggande förslag följer i stort gällande detaljplan.
Utvecklingsprogram för centrala Knivsta	<p>Programmet utgör ett beslutsunderlag som ska borge för en attraktiv och levande småstadsmiljö, med bra avvägningar mellan fungerande trafiklösningar och trevlig miljö för invånarna.</p> <p>Programmet innehåller bland annat långsiktiga förslag till lägen för pendlarparkeringar och cykelparkeringar, principer för utformning av gator och gaturum i centrala Knivsta, nya gator, väglänkar och cykelbanor, lokalisering och principiell utformning av ytor för kollektivtrafik och nya torg och parker.</p> <p>Utvecklingsprogrammet är samordnat med arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Knivsta och Alsike tätorter.</p>
Energistrategi	Energistrategi för Knivsta kommun samt handlingsplan för 2011-2014 är ett dokument som ska ligga till grund för den fortsatta bebyggelseutvecklingen i kommunen. Målsättningen är att alla nybyggda hus är energisnåla lågenergihus och att planeringen utgår från en energieffektiv bebyggelsestruktur.
Miljöprogram	Ett miljöprogram med lokala miljömål för Knivsta kommun antogs 2007 av kommunfullmäktige. I programmet betonas vikten av en hållbar utveckling genom väl planerade bebyggelseområden och tekniska försörjningssystem, minskat transport- och bilberoende samt goda förutsättningar för kollektivtrafiken samt gång- och cykeltrafiken.

Bygg & Miljö

**Bostads-
försörjning**

Knivstabostäder AB är kommunens eget bostadsbolag. Mark för byggande av villor och radhus i kommunen finns främst i Alsikeområdet. Det finns också ett visst utbud i centralorten Knivsta. Alsike Fastighets AB är ägt av kommunen och har uppdraget att sälja och förmedla mark för fortsatt utbyggnad i kommunen. Bolaget säljer såväl enskilda tomter som hela kvarter till byggbolag.

Rikshem AB som äger kvartermarken inom planområdet kommer att uppföra de nya flerfamiljshusen. Preliminärt avses bebyggelsen i det mindre kvarteret Gredelby 7:83 att upplåtas med bostadsrätt och bebyggelsen i det större kvarteret Gredelby 7:51 att vara hyresrätter med Rikshem som ägare.

**Plan för full
delaktighet
2009-2012**

Planen har som mål att på sikt uppnå full delaktighet och jämlikhet för alla medborgare i Knivsta och syftar till att vara ett styrdokument som ska integreras i kommunens styr- och ledningsprocess.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

Bostäder

Planområdet är idag obebyggt. Längs angränsande Faktorns gata mot öster finns det nybyggda äldreboendet fördelat på två kvarter med trevåningshus. Längs angränsande Staffansvägen mot söder finns fyra vånings flerfamiljshus och det nybyggda kommunhuset.

Verksamheter

Planområdet är idag en oanvänd markyta där den tidigare sågverksanläggningen på platsen har rivits och forslats bort.

Service

I Knivsta tätort finns fullt utbud av kommersiell och offentlig service. I anslutning till planområdet kommer ytterligare förstärkning att ske genom närheten till det nya kommunhuset och nya butiker för bland annat dagligvaruhandel. Ett nytt torg och en liten stadspark kommer att anläggas i direkt anslutning väster om planområdet kopplat till det blivande centrumstråket i nord-sydlig riktning mellan kommunhuset och den nya affärsbyggnaden som byggs norr om Gredelbyleden.

Sociala förhållanden

**Trygghet och
säkerhet**

Området upplevs idag som övergivet men kommer att ingå i ett framtida befolkat stadsrum med bostäder, verksamheter och trafikerade gator.

**Fritid, sport,
rekreation, lek**

Planområdet är idag oexploaterat och har inget värde ur rekreationssynpunkt.

Bygg & Miljö

Natur, mark och vatten

Mark och vegetation

Sågenområdet domineras idag av outnyttjade ytor från den tidigare trävaruindustrin. Längs ån, mellan brandstationen och Gredelbyleden, finns en frodig grönska samt i det inre av området ett smalt stråk av mindre värdefull vegetation. Ytterligare några mindre sådana vegetationspartier finns mot öster och längst i norr.

Geoteknik

Marken inom Sågenområdet består huvudsakligen av lera. Under leran finns sannolikt relativt fast lagrad morän. För byggnader och anläggningar i kvarteren kan pålning krävas. Före schaktarbetenas start bör grundvattnets trycknivå och risken för bottenuppträckning kontrolleras. För att inte bidra till uttorkning av de ytliga lerlagren bör källarkonstruktioner och liknande utföras i vattentät betong och dräneringsnivån placeras i höjd med grundvattnets trycknivå.

Markföroreningar

En miljöteknisk undersökning har utförts på fastigheterna Gredelby 7:51 och 7:83. För fyra av proverna visar analyserna värden över de generella riktvärdena för känslig markanvändning (riktvärden som gäller för bostadsbebyggelse). Innan området bebyggs med bostäder måste området saneras. Föroreningar måste transporteras bort och omhändertas. Miljöenheten ska informeras innan markarbeten påbörjas inom förorenat område. Detta gäller även eventuella markföroreningar som upptäcks i fortsatt exploatering. Marksaneringen ska vara genomförd innan bygglov beviljas.

Markradon

I samband med geoteknisk utredning ska eventuell förekomst av markradon undersökas.

Kulturmiljö

Kulturmiljö

Inga spår av den tidigare industriella verksamheten finns kvar. En helt ny centralt belägen, småskalig och tät stadsbebyggelse kommer att ersätta den tidigare glest bebyggda och ytkrävande industrimiljön.

Fornlämningar

Inom det aktuella planområdet finns inga nu kända fornlämningar.

Gator och trafik

Gatunät och trafik

Planområdet är beläget intill Staffansvägen som ansluter till Centralvägen och Gredelbyvägen/Forsbyvägen vilka båda går söderut förbi Knivsta centrum.

Bygg & Miljö

**Gång- och cykel-
trafik**

En gång- och cykelväg går längs Staffansvägens norra sida, vilken används frekvent av tågresenärer från områden som t.ex. Högåsen.

Kollektivtrafik

Knivsta järnvägsstation ligger på ca 300 meters gångavstånd väster om planområdet. Busshållplatser finns på Apoteksvägen vid fastigheten Särsta 12:1. En ny bussterminal planeras mellan Centralvägens planerade förlängning och järnvägen på ca 200 meters gångavstånd från planområdet.

Parkering

Parkering som behövs för bostäder och kontor ska ske på kvartersmark, på egen fastighet. Parkering kan med fördel förläggas i källarvåning vilket skapar mer friyta. Rådande parkeringsnorm (antagen av Bygg- och miljönämnden 2012-12-11) ska gälla för bilplatser och cykelparkering.

Angränsande mark väster om planområdet används idag som tillfällig parkeringsyta i avvaktan på exploatering för bebyggelse.

Störningar

Buller

De störningar som kan påverka framtida boende inom området är främst buller och vibrationer från järnvägstrafik och vägtrafik. Ljus, luftföroreningar och strålning bedöms ge små eller inga störningar.

Sågenområdet är idag utsatt för buller från både järnvägen (Ostkustbanan), Gredelbyleden, Gredelbyvägen och Staffansvägen. Av dessa är järnvägen den dominerande bullerkällan. Buller tillkommer även från den förlängda Centralvägen om den föreslagna detaljplanen genomförs. Följande tabell visar bullersituationen ca år 2010 utan avskärmning av källorna (gjord med underlag från en utredning av Bernström Akustik HB, 2004). Banverket antar att området då passeras av 177 tåg per dygn.

<u>Delområde</u>	<u>ekvivalentnivå (dBA)</u>
omedelbart öster om den förlängda Centralvägen	60-65
omedelbart väster om Gredelbyvägen	55-60
omedelbart öster om ån, norr om Gredelbyleden	60-65
intill staketet mot Högåsen	50-55

Enligt riksdagsbeslut gäller följande långsiktiga mål för bostäder: Ekvivalentnivå högst 55 dBA utanför fasad och högst 30 dBA inomhus. Maximalnivå högst 70 dBA på uteplats och 45 dBA inomhus nattetid.

Bygg & Miljö

För vissa situationer anges s k avstegsfall, som innebär att ekvivalentnivån utanför fasad får vara högre än 55 dB(A) om bostadshuset har en sida där nivån är högst 45 dB(A) och minst hälften av boningsrummen i varje bostad ligger mot den sidan. Inomhus ska dock övre gränsen för trafikbuller alltid vara 30 dB(A) ekvivalentnivå och nattetid 45 dB(A) momentannivå. Detta synsätt har tillämpats i bl a Stockholm och andra centrala lägen där de långsiktiga målen är mycket svåra att uppnå och där man uppnår stora fördelar för boendet i andra avseenden.

En trafikbullerutredning är framtagen 2012-11-21. Bullerutredningen är kompletterad 2013-03-12 med framtida prognostiserade trafikökningar på Ostkustbanan samt beräkning av våningshöjder upp t o m 5 och 6 på Gredelby 7:51 och 7:83, vilket visar förhöjda ljudnivåer på fasader mot järnvägen. För att kunna uppfylla trafikbullermålen krävs ett 2,7 m högt bullerplank längs järnvägen och balkonger orienterade mot gården. Uteplatser bör ligga på ljuddämpad sida, alternativt avskärmas mot buller. Ett bullerplank längs järnvägen kommer att uppföras enligt gällande detaljplan för Sågenområdet. Arbetet med detta kommer att påbörjas under år 2013 och slutföras 2014.

När kvarteren väster om planområdet byggs ut kan bebyggelsen även fungera bullerskyddande. Fram till dess är det en öppen obebyggd yta mellan planområdet och bullerplanket längs järnvägsområdet.

Kommunen anser att det i detta läge är motiverat att göra avsteg från huvudregeln i de allmänna råden gällande trafikbuller. Detta då detaljplanen möjliggör bebyggelse med stadskaraktär och en ordnad kvartersstruktur i ett centrumnära läge. Dessutom är planområdet beläget direkt invid ett större kollektivtrafikstråk med flera olika trafikslag; bussar och tåg/pendeltåg. Planområdet är en del av ett större stadsbyggnadsprojekt som syftar till att förtäta orten med fler bostäder i ett centralt läge. Närheten till ostörda miljöer/naturområden kvarstår även efter exploatering.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna saknar idag anslutning till allmänna vatten- och avloppsledningar. Fastigheterna ligger inom verksamhetsområdet för den allmänna va-anläggningen. Utbyggnad av kommunala vatten- och avloppsledningar i Mejerskans gata och Ostmästargatan kommer att ske under 2013.

El, tele, bredband och värme

Fjärrvärmeledningar finns i angränsande gator. En befintlig transformatorstation finns inom planområdet på fastigheten Gredelby 7:83 i kv Hyvleriet.

Bygg & Miljö

Avfall Planområdet saknar för närvarande användning.

Dagvatten Området ligger i Knivstaåns avrinningsområde som leder vidare till Garnsviken som är en del av Mälaren. Dagvattenledningar som mynnar i Knivstaån är utbyggda i Centralvägen. Vid den planerade utbyggnaden av vatten- och avloppsledningar i Mejerskans gata och Ostmästargatan kommer dagvattenledningar som ansluter till dessa ledningar byggas ut.

Förbindelsepunkter till de aktuella fastigheterna kommer att upprättas i fastighetsgräns. Dagvattenledningarna är dimensionerade efter branschstandard för stadsmiljö.

FÖRSLAG

Bebyggelse

**Bostäder/
Gestaltning**

De grundläggande förutsättningarna för bebyggelseutformningen framgår av antagen fördjupad översiktsplan ”FÖP för Knivsta och Alsike tätorter”. En modern småstad eftersträvas med täta befolkade stadsrum.

Kvarteren Hyvleriet och Ramsågen och dess omgivning tillhör därför de områden i Knivsta där höga krav bör ställas på utformning av byggnader och friytor, både vad gäller volymer och struktur och när det gäller material, färgsättning och andra detaljer.

Byggnader ska huvudsakligen utformas med fasadmaterial i puts, trä eller tegel. Fasad ska utföras med vertikalt skilda kulörer.

Ambitionsnivån för energihushållningen i de nya husen är att den ska vara betydligt bättre än gällande föreskrifter för motsvarande nyproduktion (Boverkets byggregler, BBR 18).

**Verksamheter/
Service**

Planförslaget medger etablering av småskalig handel, kontor och service, inom de båda kvarteren. Mot det nya torget i väster ska byggnadernas bottenvåning utformas för verksamhetslokaler t.ex. butiker, restauranger och caféer. I bottenvåningen mot Staffansvägen ska verksamhetslokaler kunna anordnas.

Bygg & Miljö

Placering och utformning

Huvudbyggnader ska placeras med långsida utmed gräns mot gata/torg och byggnader ska placeras i tomtens hörn. Högsta tillåtna våningsantal är fem våningar för det norra kvarteret. För det sydvästra hörnet av det södra kvarteret tillåts upp till sex våningar. I byggrätten norr om detta hörn ut mot Sågverkstorget är högsta antal våningar fem. I kvarteret för övrigt tillåts fyra våningar. Komplementbyggnad ska dock vara en våning.

Till samtliga byggnader som inte innehåller föreskrivna eller förberedda verksamhetslokaler i bottenvåningen kan en sockel/ett halvplan läggas till för att minska insyn från anslutande gata. Genomgående entréer till byggnaderna ska placeras mot gata och torg.



Illustration av ny bebyggelse mot Sågverkstorget med vertikalt skilda kulörer

Bygg & Miljö



Illustrationsplan för de två kvarteren

Bygg & Miljö

**Sol- och
skuggstudie**

Illustration av skuggning från byggnader i kvarteren Hyvleriet och Ramsågen, se nedan.



April kl.14



Juni kl.14

Bygg & Miljö



September kl.14

Grundläggning

Beroende på markbeskaffenheten med ganska djup lera kommer med största sannolikhet pålning till fast botten att krävas.

Material och byggnadsteknik

Inga särskilda förhållanden finns som ställer krav på något speciellt utförande beträffande byggnadsteknik. Konventionella konstruktionslösningar kan användas. I detta fall avser exploatören att bygga husen med en bärande stomme av trä och med en utvändig beklädnad av puts, trä eller tegel. Fasader ska utföras med vertikalt skilda kulörer.

Byggnader mot torget får inte ha inglasade balkonger. Balkong får ej finnas på våning 1 mot torg. Balkong på våning 2 mot torg får inte kraga ut utanför fasadliv.

Tillgänglighet

Ny byggnad för allmänt tillträde ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig för personer med funktionsnedsättning. Tillgängligheten prövas i bygglovskedet. Planområdet har goda förutsättningar genom att marken är i princip plan utan nivåskillnader vare sig mot anslutande gator eller inom kvarteren. Följande ska vara tillgängligt för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga:

- alla offentliga platser
- alla servicelokaler
- alla nya arbetsplatser
- alla bostäder, undantag medges dock för övervåning i tvåvåningshus.

Bygg & Miljö

**Fastighets-
bildning**

Berörda fastigheterna Gredelby 7:51 och Gredelby 7:83 är bildade genom ett s.k. preliminärbeslut och utgör var för sig egna kvarter. Det innebär att fastigheterna i dagsläget har oklara gränser. Pågående förrättning kommer att fastställa definitiva arealer och fastigheternas gränser när de är bebyggda och markarbeten är avslutade. Någon indelning i flera fastigheter förutsätts inte i planförslaget, men inga hinder finns för eventuell framtida uppdelning av fastigheterna i mindre enheter.

Den befintliga transformatorstationen inom planområdet ska flyttas till läge enligt detaljplanekartan. För att ledningsägaren ska kunna utföra drift och underhåll på anläggningen krävs att markupplåtelse för den nya placeringen och körbar tillfart över tomtmark säkerställs genom avtal, servitut eller fastighetsbildningsteknisk åtgärd.

Fastigheterna Gredelby 7:51 och Gredelby 7:83 är rättsligt bildade och bekostade av exploitören.

Sociala förhållanden

**Sociala
förhållanden**

Planområdet är en del i ett större stadsbyggnadsprojekt för hela Sågenområdet i Knivsta tätort som kommer att befolka en stor del av Knivstas centrala delar. En bebyggelse med bostäder, verksamheter och kontor sammanbunden av belysta gator och trottoarer med trafik och gående kommer att ge en ökad social trygghet i det offentliga rummet.

**Lek och
rekreation**

Planområdet ska exploateras med urban bebyggelse där boende och besökare ska kunna vistas och också färdas med bil inom ett samlat stadsrum. Områdets läge i tätorten ger gångavstånd till parker, centrumfunktioner, bollplaner m.m. som barn med eller utan vuxna i sällskap kan nyttja. Gårdsmiljöerna i kvarteren ska utformas med tillräckliga friytor och med god kvalitet för att ge möjlighet till säker och trivsamt utvistelse.

Natur och kultur

**Mark och
Vegetation**

Båda kvarteren är tänkta att användas för bebyggelse för i första hand bostadsändamål. Gårdsmiljöerna i kvarteren kommer att utgöras av vistelse- och parkeringsytor kopplade till boendet.

Fornlämningar

Inom det aktuella planområdet finns inga nu kända fornlämningar.

Bygg & Miljö

Vattenområden

- Vattenområde** Inga vattenområden finns inom planområdet.
- Strandskydd** Inget strandskydd finns som berör planområdet.

Gator och trafik

- Gatunät och trafik** Staffansvägen mellan Gredelbyvägen och stationsområdet med sin separata gc-väg kommer att få ett relativt stort trafikflöde medan övriga lokalgator som omger planområdet är smala och mera fungerar som angringsgator till angränsande kvarter. Det nord-sydgående centrumstråket får karaktären av en gångfartsgata med låga hastigheter och därmed låg framkomlighet.
- Gång- och cykeltrafik** Idag finns gång- och cykelvägar längs Gredelbyleden och Gredelbyvägen, längs med Staffansvägen och ned mot järnvägen och längs den förlängda Centralvägen från Gredelbyleden.
- Ett gc-stråk planeras genom norra delen av Sågenområdet som kommer att knyta samman den nybyggda gc-vägen längs Centralvägen och stråket genom södra Sågenområdet med Högåsens/Hasselbackens befintliga gc-vägar ända fram till Gredelby Hagar.
- Längs med Knivstaåns östra sida föreslås i gällande detaljplan (DP 2004/20014-1) en promenadväg, som ansluts till ovan nämnda nordsydliga gc-stråk.
- Kollektivtrafik** Tillgången på kollektivtrafik blir god för boende och verksamma i Sågenområdet. Gång- och cykelavstånd till stationen och busslinjer gör området till ett av de bäst tillgängliga i kommunen vid sidan av de äldre kvarteren i centrala Knivsta.
- Parkering** I kvarteren i den södra delen av Sågenområdet ska parkeringarna för bostäder ligga samlade i en eller ett par p-yltor inom varje fastighet. De kommer att vara avskärmade mot gatan och gårdarnas grönytor med plank och häckar. Rådande parkeringsnorm (BMN 2012-12-11) i Knivsta kommun för bilplatser och cykelparkering gäller inom kvarteren. Med hänsyn till det mycket centrala läget och närheten till kollektivtrafik kan det antas att bilinnehavet för de boende kommer att bli mindre både i efterfrågan och antal mot vad som normalt kan förväntas. En tätare exploatering på bilplatsernas bekostnad är i detta läge väl motiverat ur ett hållbarhetsperspektiv.

Bygg & Miljö

Störningar

Buller

En trafikbullerutredning är framtagen 2012-11-21. Bullerutredningen är kompletterad 2013-03-12 med framtida prognostiserade trafikökningar på Ostkustbanan samt beräkning av våningshöjder upp till 5 och 6 på Gredelby 7:51 och 7:83, vilket visar förhöjda ljudnivåer på fasader mot järnvägen. För att kunna uppfylla trafikbullermålen krävs ett 2,7 m högt bullerplank längs järnvägen och balkonger orienterade mot gården. Uteplatser bör ligga på ljuddämpad sida, alternativt avskärmade mot buller. Ett bullerplank längs järnvägen kommer att uppföras enligt gällande detaljplan för Sågenområdet. Arbetet med detta kommer att påbörjas under år 2013 och slutföras 2014.

När kvarteren väster om planområdet byggs ut kan bebyggelsen även fungera bullerskyddande. Fram till dess är det en öppen obebyggd yta mellan planområdet och bullerplanket längs järnvägsområdet.

Kommunen anser att det i detta läge är motiverat att göra avsteg från huvudregeln i de allmänna råden gällande trafikbuller. Detta då detaljplanen möjliggör bebyggelse med stadskaraktär och en ordnad kvartersstruktur i ett centrurnära läge. Dessutom är planområdet beläget direkt invid ett större kollektivtrafikstråk med flera olika trafikslag; bussar och tåg/pendeltåg. Planområdet är en del av ett större stadsbyggnadsprojekt som syftar till att förtäta orten med fler bostäder i ett centralt läge. Närheten till ostörda miljöer/naturområden kvarstår även efter exploatering.

Vibrationer och markradon

Vibrationsstörningar förekommer i området, främst på grund av järnvägstrafiken. Byggnader ska konstrueras på ett sådant sätt att vibrationer inte blir större än 0,4 mm/sekund.

I samband med den geotekniska utredningen ska storleken på vibrationer uppmätas och markradon redovisas samt ges förslag till åtgärder för att minska eventuella olägenheter.

Markföroreningar

En miljöteknisk undersökning har utförts på fastigheterna Gredelby 7:51 och 7:83. För fyra av proverna visar analyserna värden över de generella riktvärdena för känslig markanvändning (riktvärden som gäller för bostadsbebyggelse). Innan området bebyggs med bostäder måste området saneras. Föroreningar måste transporteras bort och omhändertas. Miljöenheten ska informeras innan markarbeten påbörjas inom förorenat område. Detta gäller även eventuella markföroreningar som upptäcks i fortsatt exploatering. Marksaneringen ska vara genomförd innan bygglov beviljas.

Luftföroreningar

Gällande miljökvalitetsnormer för luftkvalitet beräknas inte överskridas vid genomförandet av detaljplaneförslaget.

Bygg & Miljö

Luktolägenhet I anslutning till planområdet finns inga befintliga eller förutsägbara framtida förhållanden som kan antas medföra påverkan i form av olägenhet från lukt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp Planområdet kommer att anslutas till allmänna vatten- och avloppsledningar. Förbindelsepunkter kommer att upprättas i tomtgräns för dricks-, spill- och dagvatten. Fastigheten Gredelby 7:51 kommer att anslutas mot Mejerskans gata och Gredelby 7:83 ansluts till Ostmästargatan. Dricksvattnet kommer från Norrvattens vattenverk i Järfälla kommun med Mälaren som råvattentäkt. Spillvatten kommer att ledas till Knivsta reningsverk.

Ei, tele, bredband och värme Befintlig transformatorstation inom kvarteret Gredelby 7:83 behålls i det nya planförslaget. Ett nytt läge för E-område föreslås inom kvarteret vilket innebär en flytt av befintlig transformatorstation.

Kanalisation för fiberdragningar för tele, bredband och övrig kommunikation ska finnas i gatumark runt kvarteren. Områdets bebyggelse kan anslutas till fjärrvärmenät eller till lokalt nät med värmeproduktion som är likvärdig från lokal och global miljösynpunkt.

Avfall Avfallshantering ska lösas inom kvartersmark. Möjlighet till återvinning ska finnas. Verksamheter inom planområdet förutsätts avsätta utrymme för sophantering inom respektive tomter. 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.

Dagvatten Dagvatten leds i konventionellt ledningsnät till recipienten Knivstaån. Förbindelsepunkter till de aktuella fastigheterna kommer att upprättas i fastighetsgräns. Dagvattenledningarna är dimensionerade efter branschstandard för stadsmiljö.

När Sågenområdet nu byggs ut hårdgörs stora ytor vilket ökar avrinningen från området. Marken i området består till stor del av lera. Om grundvattenytan sänks i sådan mark finns risk för marksättningar vilket bör undvikas. Dagvatten från kvartersmark bör infiltreras på den egna fastigheten där så är möjligt för att motverka avsänkning av grundvattenytan.

Bygg & Miljö

Dagvatten från parkeringsytor på kvartersmark skall i första hand ledas till grönytor och infiltreras för att lägga fast föroreningar och sekundärt samlas upp och ledas till ledningsnätet.

Riskbedömning

Brandkåren Attunda, som är ett brandförsvarsförbund med sex medverkande kommuner, svarar för räddningstjänsten i Knivsta kommun.

Planområdet ligger inom tio minuters insatstid från nuvarande brandstationsplacering i Knivsta och kommer även att ligga inom tio minuters insatstid från den nya brandstationen som planeras att stå färdig 2013. Insatstiden på 10 minuter gäller dock inte för höjdfordon, då närmaste höjdfordon idag är placerat ca 1,5 mil från Knivsta. Detta påverkar möjligheterna att använda räddningstjänstens stegutrustning vid utrymning.

Framkomligheten för räddningstjänstens fordon ska säkerställas innan bygglov beviljas. Avståndet mellan uppställningsplats och räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats ska vara maximalt 50 meter. Om det allmänna gatu- och vägnätet efter detaljutformning inte medger tillräcklig framkomlighet ska en speciell räddningsväg anordnas enligt gällande regler. Konventionellt system för brandvatten enligt Svenskt Vattens rekommendationer ska anordnas.

Detaljplanen medger flerbostadshus, som kan innebära krav på utrymning med hjälp av Räddningstjänstens utrustning. I framtiden kan nya regler komma att ändra beroendet av Räddningstjänst vid utrymning. Detta för att säkerställa att byggnader uppförs som klarar av att lösa de problem som kan tänkas uppkomma samt att inte låsa byggnaders användningsområde till vad för typ av räddningstjänst som finns i kommunen eller hur pass nära brandstationen byggnaderna ligger. För att säkerställa utrymning av byggnader kan en sprinkleranläggning användas.

Detaljplanen medger även bostäder där räddningstjänsten och dess stegutrustning ej kan användas vid utrymning. Detta ska tas hänsyn till i den kommande byggprocessen.

Risker

Bebyggelsen inom planområdet kommer att ligga 150 meter eller längre bort från järnvägen (Ostkustbanan). Avståndet till Gredelbyleden uppgår till ca 120 meter. I båda dessa fall anses avstånden mellan riskkälla och bebyggelse vara acceptabla.

Vid projektering av de byggnader som kommer att ligga närmast torget och parken, och därmed järnvägen, bör frågan tas upp till diskussion, om luftintag till byggnaderna ska vara vända från järnvägen.

Bygg & Miljö

Brottsförebyggande åtgärder

Kvaliteten och kvantiteten på belysningen av gator, parker och torg liksom de enskilda gårdsmiljöerna är viktig för att göra miljöerna trygga.

Om ovanstående genomförs bidrar planen till att höja tryggheten i området. Det finns goda råd vad gäller planering för trygghet, bland annat finns en handbok framtagen av polismyndigheten i Stockholm tillsammans med forskare från KTH och Chalmers, ”Bo tryggt 05”.

Det är också viktigt att parkeringar under mark utformas på ett sätt som ökar känslan av trygghet.

KONSEKVENSER AV FÖRSLAGET

De konsekvenser förslaget bedöms ge upphov till beskrivs nedan. Förslaget kan jämföras mot ett nollalternativ som är en framskrivning av dagens förhållanden utan föreslagen planändring.

Nollalternativ	Kvarteren Hyvleriet och Ramsågen byggs ut enligt gällande detaljplan för Sågenområdet Gredelby 7:51 m fl. (2004/20014-1). Det enda som skiljer utbyggnad enligt gällande plan från det nu aktuella planförslaget, fränsett vissa detaljregleringar, är att exploateringsgraden och byggnadshöjden är lägre i gällande plan. Husens höjd är i gällande plan högst tre våningar höga och bebyggelsen glesare.
Mark och vegetation	Stadsmässiga kvarter skapas med skyddade innergårdar för boende och verksamheter inom kvarteret. Ingen skillnad mot nollalternativet.
Djurliv	Inget djurliv i bemärkelsen naturligt förekommande vilda djurarter kommer att finnas. Ingen skillnad mot nollalternativet.
Klimat	En viss förhöjd lufttemperatur kan förväntas soliga sommandagar på grund av stor andel hårdgjorda ytor och avsaknad av uppväxt vegetation. Något ökande vindhastigheter i markplanet kan förmodligen uppstå i gathörn med hus i tomtgräns mot gata. Ingen skillnad mot nollalternativet.
Trafik	Biltrafik tillkommer vilket också är avsikten med att skapa en tät och trygg stadsstruktur med ett levande innehåll. Planförslaget medför något mer trafikrörelser än nollalternativet då fler människor kommer att vistas i området och ha området som målpunkt.

Bygg & Miljö

Hälsa	I dagsläget är påverkan av trafikbuller och luftföroreningar för utomhusmiljön belägna inom riktvärdena. En högre exploatering jämfört med nollalternativet kommer att påverka riktvärdena marginellt.
Landskap	Saknas.
Stadsbild	En småskalig kvartersstad skapas. Ingen skillnad mot nollalternativet.
Kultur- och naturmiljö	Saknas.
Dagvatten	Genom att större delen av området hårdgörs med takytor på byggnader och täta beläggningar i övrigt finns risk för grundvattensänkningar som kan medföra marksättningar.
Grundvatten	Grundläggning ska ske utan att grundvattennivån påverkas.
Miljöprogram	Genomförande av planförslaget överensstämmer med Knivsta kommuns antagna miljöprogram. En tät stadsstruktur medför god hushållning genom minskat bilberoende, bra kollektivtrafikmöjligheter, bra gång- och cykelvägar, ökat underlag för service, effektivt utnyttjande av redan gjorda infrastrukturinvesteringar i gator och ledningar samt befintliga anläggningar inom skola och fritidssektor. Ingen skillnad mot nollalternativet.
Sociala konsekvenser	Befolkade stadsrum över så stor del som möjligt av dygnets timmar ger en attraktiv, trygg och tilltalande livsmiljö med plats för spontana möten och närhet till handel och service. Ingen skillnad mot nollalternativet.
Barnperspektivet	Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksammats, inte minst i stadsbyggnadssammanhang. Behoven växlar över tiden i takt med barnens 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.
Kommunala styrdokument	Planförslaget är en vidareutveckling av tankegångar i översiktliga planer, gällande detaljplan för Sågenområdet och de kommunala målsättningar som finns uttalade om energieffektiv bebyggelsestruktur och hållbar utveckling genom väl planerade försörjningssystem, minskat transport- och bilberoende samt goda förutsättningar för kollektivtrafiken och gång- och cykeltrafiken.

Bygg & Miljö

BEHOVSBEDÖMNING

Avsikten med behovsbedömning	<p>När kommunen upprättar en ny detaljplan ska en behovsbedömning av planen göras. Avsikten med miljöbedömningen är att kunna förutse och eventuellt förebygga betydande miljöpåverkan.</p> <p>För att avgöra om en plan eller ett planprogram kräver miljöbedömning görs först en samlad behovsbedömning. Den samlade behovsbedömningen ska klargöra om miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver upprättas. Om planen/planprogrammet kan antas medföra betydande miljöpåverkan krävs att en MKB för planen upprättas. Om planen/planprogrammet inte antas medföra betydande miljöpåverkan krävs ingen MKB.</p>
Samlad behovsbedömning	<p>Nedanstående bedömning av detta förslag till detaljplan för kv. Hyvleriet och Ramsågen har gjorts utifrån kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4. Bilaga 2 och 4 handlar bl.a. om att behovsbedömningen görs utifrån Platsen – Påverkan – Planen.</p> <p>Ett genomförande av detaljplanen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - står i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner. - motsvarar nuvarande markanvändning i gällande detaljplan. - 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.
Måluppfyllelse	<p>Nedan anges och kommenteras de nationella, regionala och lokala mål och styrdokument som bedömts relevanta för aktuell plan.</p> <p><u>Nationella miljömål</u></p> <p>Bedömningen är att ett genomförande av förslaget ligger inom ramen för de mål som fastställts inom det nationella miljömålet ”God bebyggd miljö” och inom folkhälsomålen.</p>

Bygg & Miljö

Lokala miljömål

Förslaget bedöms följa Knivsta kommuns fastställda mål i miljöprogrammet avseende:

- god bebyggd miljö
- förbättrade förutsättningar för gång- och cykeltrafik
- främjande av kollektivtrafik
- närhet till service
- bevarande av kulturmiljövärden
- en sund, säker och trygg miljö

Barnkonventionen

Bedömningen är att ett genomförande av förslaget ligger inom ramen för de mål som fastställts inom det nationella miljömålet ”God bebyggd miljö” och inom folkhälsomålen.

Kommunförvaltningens ställningstagande

Med utgångspunkt från ovanstående gör förvaltningen den bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

GENOMFÖRANDE

Beskrivningen av planens genomförande redovisar de organisatoriska, tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande.

Beskrivningen 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.

Organisation

Planarbetet har handlagts med enkelt planförfarande men övergått till normalt planförfarande vid granskningsskedet. Målsättningen är att planen ska godkännas av Bygg- och miljönämnden och antas av kommunfullmäktige hösten 2013.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Bygg & Miljö

**Huvudmannas-
skap,
arbetsfördelning**

Knivsta kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad, drift, skötsel och underhåll av den del av Mejerskans gata som ingår i planförslaget samt övrig anslutande allmän platsmark som gator, det nya torget och den lilla stadsparken.

Knivsta kommun ansvarar för utbyggnad av vatten-, avlopps- och dagvattenledningar i Mejerskans gata samt övriga anslutande gator.

Roslagsvatten AB är genom sitt dotterbolag Knivstavatten AB huvudman för den allmänna va-anläggningen i Knivsta kommun. Det innebär att Roslagsvatten AB ansvarar för drift och underhåll av den allmänna va-anläggningens ingående delar som ledningar, brunnar, ventiler, pumpstationer mm.

Fastighetsägaren ansvarar för alla byggnadsåtgärder inom kvartersmark.

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

Avtal

Exploateringsavtal reglerar utbyggnad av allmänna anläggningar, ansvarsfördelning, markfrågor, servitut, tidplan, kvalitet i bebyggelse, miljöfrågor och landskapsbild, avgifter och kostnader för anläggningar inom och i direkt anslutning till området. Exploateringsavtal har upprättats mellan Knivsta Kommun och Rikshem AB, daterat 2011-12-30.

Planavtal har tecknats mellan Knivsta kommun och exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

**Fastighets-
bildning**

Fastigheterna Gredelby 7:51 och Gredelby 7:83 är fastighetsbildade.

Exploatören, Rikshem AB, har bekostat erforderlig fastighetsbildning för fastigheterna Gredelby 7:51 och Gredelby 7:83.

**Fastighets-
plan**

Någon fastighetsplan för fastighetsbildningen inom planområdet behöver inte upprättas.

Ekonomi

Fastighetsägaren Rikshem AB svarar för kostnader i samband med framtagandet av detaljplaneförslaget i enlighet med exploateringsavtalet samt planavtal daterat 2012-05-07.

Bygg & Miljö

Fastighetsägaren Rikshem AB svarar för kostnader för de tekniska utredningar som krävs för projektering och byggande inom kvarteretsmark utöver vad som reglerats i exploateringsavtalet och planavtalet.

Knivsta kommun svarar för alla kostnader i samband med utbyggnad av allmän platsmark med tillhörande kommunaltekniska anläggningar.

Huvudmän för el-, kommunikations- fjärrvärmeledningar svarar var för sig för alla kostnader för utbyggnad av respektive anläggningar.

Rikshem AB har bekostat erforderlig fastighetsbildning för fastigheterna Gredelby 7:51 och Gredelby 7:83.

Anläggningsavgift för anslutning till allmänna va-ledningar kommer att debiteras enligt vid anslutningstillfället gällande va-taxa.

Utredningar

- PM Geoteknik 2007-05-18 Rev. 2007-09-14, Bjerking
- Rapport Geoteknik 2007-05-18, Bjerking
- PM Geoteknik 2011-08-08, Ramböll
- Miljötekniska markundersökningar 2008-08-26, ebab
- Trafikbulerutredning 2012-11-21, Bjerking
- Kompletterande Trafikbulerutredning 2013-03-12, Bjerking
- Kompletterande Trafikbulerutredning 2013-03-21, Bjerking
- Projekterings PM Geoteknik 2012-12-18, Bjerking
- PM Miljöteknisk markundersökning 2012-12-19, Bjerking

Teknik

El

Vattenfall är huvudman för elnätet i området.

Vatten och avlopp

Roslagsvatten upprättar förbindelsepunkt för allmänna va-ledningar i fastighetsgräns.

Exploatören ansvarar för byggnation av fastigheternas VA-installation.

Dagvatten

Dagvatten fördröjs i möjligaste mån på fastigheten innan det leds till allmänna dagvattenledningar för att dels undvika grundvattensänkningar och dels rena dagvatten från parkeringsytor.

Bygg & Miljö

Fjärrvärme Planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet. Beslut gällande detta tas i ett senare skede.

**Överskotts-
massor,
markarbeten,
marklov** Massbalans eftersträvas inom planområdet.

Marken ska vara sanerad från markföroreningar innan bygglov kan beviljas. Föroreningar måste transporteras bort och omhändertas.

Miljöenheten ska informeras innan markarbeten påbörjas inom förorenat område. Detta gäller även eventuella markföroreningar som upptäcks i fortsatt exploatering.

Erforderliga geotekniska utredningar har genomförts av exploitören.

Övrigt

Strandskydd Inget strandskydd finns som berör planområdet.

Administrativa frågor

Genomförandetid Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

**Huvudmannas-
skap** Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Förslaget har tagits fram av kommunförvaltningen i samarbete med Rikshem AB.

Konsulterna Ramböll Sverige AB, HMXW Arkitekter och White Arkitekter i Uppsala har medverkat i framtagandet av planförslaget.

KOMMUNFÖRVALTNINGEN
Bygg- och miljökontoret

Björn Sjölund
Stadsarkitekt

Mariann Schelin
Planingenjör

Bygg & Miljö