

Innehåll

INLEDNING	3
Handlingar	3
Bakgrund och tidigare ställningstaganden	3
Syfte	3
Översiktsplan	3
Fördjupad översiktsplan.....	3
Grönstrukturplan	4
Detaljplan.....	4
Miljöprogram	4
Kommunala beslut i övrigt.....	4
Planområde, ägare, avgränsning och areor	5
Miljöbedömning	5
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER.....	6
Bebyggelse	6
Bostäder	7
Tillgänglighet.....	8
Natur, mark och vatten	9
Mark och vegetation	9
Geoteknik.....	9
Vattenområde, strandskydd.....	9
Gator och trafik	9
Kulturmiljö och fornlämningar	11
Sociala förhållanden	11
Teknisk försörjning	12
Störningar	14
SAMMANFATTNING AV FÖRSLAGETS KONSEKVENSER	16
GENOMFÖRANDE	18
Organisation	18
Fastighetsrättsliga frågor	18
Ekonomi och avtal	19
Gjorda utredningar	19
Administrativa frågor	19
MEDVERKANDE I PROJEKTET.....	20

Bygg- och miljökontoret

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

INLEDNING

Handlingar

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser och denna planbeskrivning med illustration. Övriga handlingar tillhörande planen är behovsbedömning för miljökonsekvensbeskrivning, fastighetsförteckning, grundkarta, bullerutredning, riskutredning samt en VA- och dagvattenutredning.

Bakgrund och tidigare ställningstaganden

Syfte

Detaljplanen syftar till att skapa byggrätter för 20 friliggande enbostadshus i två våningar och tillhörande förråd och carport på fastigheten Ekeby 1:156. En förutsättning för den nya bebyggelsen är att bullerdämpning etableras och att ny bebyggelse ansluts till kommunalt VA-nät. En gemensam möteslokal kan uppföras inom parkmarken i mitten av bostadsområdet. De nya husen kommer att utgöra en sammanhängande helhet kring en gemensam tillfartsväg. Planen syftar även till att befästa befintlig bostadsbebyggelse på Ekeby 1:297-298, 1:318-319 och 1:338 samt säkerställa dessa fastigheters tillfartsvägar. Planens avgränsning görs så att en framtida utbyggnad av Ostkustbanan inte försvåras.

Översiktsplan

Området ligger enligt översiktsplanen från 2006 i gränsen mellan Utredningsområde för tätorten Alsikes framtida utveckling (TAU) och Utredningsområde för bostäder på landsbygden där sanitära problem behöver lösas eller förebyggas, med krav på detaljplan. Beträffande landskapsbild är området utpekad som mosaikartat sprickdalslandskap som ligger i gränslandet mellan område med beteckningen B1 – relativt öppet och småkuperat samt B4 – tydlig dalgång. Ostkustbanan är av riksintresse för kommunikation. Lunsen som angränsar området västerut är ett stort opåverkat område viktigt för dess naturvärden samt friluftsliv och rekreation. Planområdet ligger inom Garnsvikens avrinningsområde via Pinglaström/Knivstaån-Lövstaån och är utpekad som område med befintliga eller befarade sanitära problem på grund av otillfredsställande lokala VA-lösningar. Det ligger även inom ett område som kommunen föreslår ska betraktas som samlad bebyggelse. En utbyggnad enligt planförslaget bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Fördjupad översiktsplan

Den fördjupade översiktsplanen för Knivsta och Alsike tätorter antagen av kommunfullmäktige 2012 anger *Förtätning av befintlig bebyggelsemiljö* för berörd fastighet. Sanitära problem p.g.a. otillfredsställande lokala VA-lösningar behöver åtgärdas. Området väster om järnvägen och norr om vägbron bör förtätas med minst 60 bostäder i form av villor, parhus, radhus och flerbostadshus. Utbyggnaden bör ske på ett sådant sätt som gör det möjligt att förtäta området ytterligare efter planperioden. Särskilt de delar som ligger närmast vägbron

Bygg- och miljökontoret

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

bör sparas för tätare exploatering om och när pendeltågstationen anläggs. En utbyggnad enligt planförslaget bedöms vara i linje med den fördjupade översiktsplanen.

Grönstrukturplan

Grönstrukturplan för Knivsta kommun antogs 2016-11-07 av Samhällsutvecklingsnämnden. Målsättningen är att stärka de gröna sambanden i kommunen för att trygga en god tillgång till samt hushållning med kommunens grönytor och de ekosystemtjänster som de bistår oss med.

Planområdet ligger inom ett område som enligt grönstrukturplanen klassas ha *påtagligt skyddsvärde – klass 3*. Skyddet syftar på Knivstaån (inklusive Pinglaström). Området kring Pinglaström är planlagt som naturmark i detaljplanen, vilket inkluderar vattendrag. En dagvattenutredning har gjorts för området. Enligt denna bedöms det vara möjligt att hantera dagvattnet lokalt och så att vattenkvaliteten i Pinglaström inte påverkas negativt. Planen påverkar inget utpekade sammanhängande grönsåk. Grönytor för lek och rekreation finns både i och i anslutning till planområdet. Planen bedöms vara förenlig med grönstrukturplanen.

Detaljplan

Berörda fastigheter är idag inte planlagda.

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. Bebyggelsen ansluts till det kommunala VA-nätet. Området ligger ca 650 meter från busshållplatser till Knivsta och Uppsala samt planerad pendeltågshållplats i Alsike. Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöprogrammet.

Kommunala beslut i övrigt

Bygg- och miljönämnden beslutade 2013-08-20 att ge kommunförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Ekeby 1:156 m.fl. samt att planen ska genomföras med enkelt planförfarande.

Kommunstyrelsen antog 2014-04-28 en huvudmannaskapspolicy för Knivsta kommun. Huvudregeln är att kommunen alltid ska vara huvudman för allmän plats i detaljplaneområden, om inte särskilda skäl finns. Särskilda skäl bedöms föreligga. Se rubrik *Huvudmannaskap* sid. 19 nedan.

Övriga policys och program antagna av kommunen som är styrande för planens utformning: Energistrategi 2011; Strategi för vatten och avlopp 2012; Policy för full delaktighet 2013; Parkeringsnorm 2013; Trafikstrategi 2014.

Bygg- och miljökontoret

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

VA-plan

Arbetet med att ta fram en VA-plan pågår och ett färdigt förslag beräknas kunna antas under 2017. Planområdet ligger inom ett område som utpekats som utbyggnadsområde (Västra Alsike/Ekeby) för allmänt kommunalt vatten och avlopp enligt VA-planen. Tillgången på grundvatten i området bedöms vara god men kvaliteten är okänd. Det bedöms vara svårt att anlägga enskilda avlopp i området. Utbyggnaden är prioriterad utifrån bebyggelsestrycket i området. En utbyggnad enligt planförslaget bedöms vara förenlig med VA-planen.

Planområde, ägare, avgränsning och areor

Planområdet omfattar de privatägda fastigheterna Ekeby 1:156, 1:297-298, 1:318-319 och 1:338. I öster gränsar planområdet till fastigheten Ekeby S:2 (Finnvretsvägen). I söder gränsar planen till fastigheterna Ekeby 1:147 och 1:159 som är privatägda. I väster och norr gränsar planen till Ekeby 1:99 som ägs av Alsike Fastighetsaktiebolag. Mot norr gränsar planen även mot den privatägda fastigheten 1:155. Ekeby 1:156 har en area på 29155 m² medan 1:338 är på 4922 m². Den del av Ekeby 1:156 som avses bebyggas utgör ca 17000 m².

Miljöbedömning

Enligt 5 kap 18§ plan- och bygglagen ska miljökonsekvensbeskrivning upprättas för en detaljplan om den kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Nedanstående bedömning har gjorts utifrån kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4. Ett genomförande av detaljplanen:

- står i överensstämmelse med översiktsplanens och den fördjupade översiktsplanens intentioner
- 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

Med utgångspunkt från ovanstående gör förvaltningen den bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planen är förenlig med översiktsplanen och bedöms inte strida mot andra nationella, regionala eller kommunala riktlinjer, lagar eller förordningar. Planen berör inte något område av nationell eller internationell skyddsstatus och bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljön, kulturarv eller människors hälsa. Förvaltningen bedömer att någon miljöbedömning med tillhörande

Bygg- och miljökontoret

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

miljökonsekvensbeskrivning därför inte behöver upprättas. Kommunen har samrått med länsstyrelsen om miljöbedömningen, som i sitt yttrande daterat 2014-09-30 delar kommunens uppfattning. I det fortsatta planarbetet anser länsstyrelsen att kommunen ska ta stor hänsyn till bullerfrågan vid placering och utformning av bebyggelsen. Boverkets allmänna råd (2008:1) ska följas och tekniska lösningar ska användas med stor restriktivitet.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

Planen är upprättad utifrån skissförslag som sökanden tagit fram. Markanvändningen *B* (*Bostäder*) sätts för de fastigheter som redan är bebyggda och det område som avses bebyggas. Enligt planförslaget uppförs 20 herrgårdsvillor med tillhörande förråd och carport samt en gemensam samlingslokal alternativt ett växthus utmed en gemensam tillfartsväg. Planbestämmelser är utformade så att befintliga bostadshus inom planområdet är förenliga med planförslaget. Omkringliggande bebyggelse utgörs av enbostadshus/villor med olika ålder och utformning.



Bild 1, Situationsplan upprättad av Elghammar AB

Bygg- och miljökontoret

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

Bostäder

Placering och utformning

Den del av Ekeby 1:156 som avses bebyggas ligger på en upphöjd plåtå inom den västra delen av fastigheten. Den nya bebyggelsen placeras som friliggande villor utmed en gemensam tillfartsväg utformad som en slinga.

Planen har bestämmelser om minsta tillåtna tomtstorlek, vilket varierar mellan 550 och 1000 m². Fastigheten Ekeby 1:338 får däremot inte delas.

Nya byggnader på Ekeby 1:156 utformas som enbostadshus som exploatören benämner herrgårdsvillor (se bild 2 nedan). De områden som utgör kvartersmark för bostadshus får bebyggas med 520 respektive 780 m² byggnadsarea beroende på område. Tillsammans med kravet på minsta tomtstorlek motsvarar detta en byggnadsarea (BYA) på ca 130 m² per tomt.

Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnader är 6,5 meter, vilket medger två våningar. Komplementbyggnader (carport och förråd) får ha högst 3,0 meter byggnadshöjd.

Fasadliv för nya huvudbyggnader ska placeras minsta 4,5 meter från fastighetsgräns. Mot gata får detta avstånd minskas till minst 2,5 meter, vilket skapar förutsättningar till en mer sammanhållen och intim bebyggelsestruktur i området. Byggnadsdel till huvudbyggnad (t.ex. skärmtak) ska placeras minst 2,5 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader (carport och förråd) ska uppföras minst 1,0 meter från fastighetsgräns för att underlätta underhåll och reparationer. Uppställningsplats för fordon ska kunna anordnas framför infart till carport.

Ett område inom västra delen av Ekeby 1:156 är punktprickat, vilket innebär att marken inte får förses med byggnader. Syftet med detta är att etablera ett visst respektavstånd mellan befintliga och nya huvudbyggnader utifrån topografin i området.

Bygg- och miljökontoret

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



Bild 2, Hustyp Alsike 140 (Herrgårdsvillor), framtagen av Elghammar AB

För fastigheterna Ekeby 1:297-298, 1:318-319 och 1:338 utformas planbestämmelserna utifrån befintliga byggnader. Största byggnadsarea är 250 m² förutom för Vrå 1:338 där motsvarande area är 300 m².

Närheten till järnvägen gör det mycket svårt att klara gällande bullernormer för nya bostäder inom den östra delen av planområdet. Ingen ny byggrätt för bostäder tillskapas därför på Vrå 1:338 och inom den östra delen av Vrå 1:156.

I mitten av det nya bostadsområdet anläggs en park med byggrätt för växthus/samlingslokal. Denna får uppföras med högst 50 m² byggnadsarea och 3,0 meters byggnadshöjd.

Tillgänglighet

Ny byggnad för allmänt tillträde ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig för personer med funktionsnedsättningar och deras livsvillkor. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglov- och byggsamrådsskedet. Följande ska vara tillgängligt för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga:

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

Bygg- och miljökontoret

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

Natur, mark och vatten

Mark och vegetation

Ekeby 1:156 är idag obebyggd. Nivåskillnaden inom fastigheten är ganska stor, från ca +23 meter i den östra delen och upp till ca +42 meter i den västra. Den mark som avses bebyggas ligger på en plåtå belägen inom den västra delen av fastigheten. Denna utgörs idag i huvudsak av tätbevuxen skogsmark/sly. Östra delen utgörs av öppen ängs-/åkermark och Pinglaström passerar över denna del. Denna del av Ekeby 1:156 planläggs i huvudsak som *NATUR*. Fastigheten Ekeby 1:156 omsluter den redan bebyggda fastigheten Ekeby 1:338. Övriga fastigheter inom planområdet utgörs av redan bebyggda villatomter.

Geoteknik

Ingen geoteknisk undersökning har gjorts för planområdet. I den VA-utredning som gjorts finns ett avsnitt om områdets geologi. Enligt SGU:s jordartskarta i denna utredning består jordarten i exploateringsområdet av lera, morän och berg. Markens byggbarhet bedöms vara god. VA-utredningen redovisar även att längs hela sträckan där vatten och spillvattenledningar planeras förläggas består marken av lera.

En geoteknisk utredning daterad 2016-04-15 har däremot gjorts av GeoStatik AB för området där VA-ledningarna enligt VA-utredningen ska passera Pinglaström, Finnvretsvägen och järnvägsspåren. Detta område ingår inte i planområdet. Se mer under rubriken *Vatten och avlopp* nedan.

Vattenområde, strandskydd

Pinglaström, som nedströms övergår i Knivstaån, passerar över planområdets östra del med en nordsydlig sträckning. I Sigtuna kommun övergår Knivstaån i Lövstaån som sedan rinner ut i Mälaren via Garnsviken. Planområdets östra del planläggs som *NATUR*. Denna markanvändning inbegriper vattendrag såsom Pinglaström. Inga översvämningar eller skred finns rapporterade för området. Området omfattas inte av strandskydd.

Gator och trafik

Knivsta kommunfullmäktige antog 2014 en trafikstrategi för kommunen. Målet med trafikstrategin är att främja en väl fungerande balans mellan gång-, cykel-, kollektiv- och biltrafik så att invånarna får tillgång till ett attraktivt och hållbart transportsystem, men även tillgång till attraktiva boendemiljöer och en levande stadskärna. Prioriteringsordningen enligt strategin är gång- och cykeltrafik, följt av kollektivtrafik och sist biltrafik.

Gång- och cykeltrafik

Finnvretsvägen är av låg standard och utformad för blandtrafik, d.v.s. att gång-, cykel- och biltrafik samsas om samma körbanor. Under överskådlig tid kommer ingen separat gång- och cykelväg att anordnas. På sikt kommer Finnvretsvägen att få en ny sträckning, detta när

Bygg- och miljökontoret

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

ytterligare järnvägsspår etableras på sträckan Uppsala-Stockholm. Det är i dagsläget osäkert när detta kommer att ske. Se även under rubriken *Gatunät och fordonstrafik* nedan.

Även tillfartsvägen för den nya bebyggelsen inom planområdet utformas för blandtrafik. Planen skapar möjlighet att anordna en gångpassage mellan området tillfartsväg och naturområdet väster om planområdet.

Viktiga målpunkter är Alsikeskolan som är under uppförande och övriga skolor i Alsike, busshållplatser utmed Björkkällevägen samt Knivsta centrum. Planläggning för ett centrum med tillhörande centrumfunktioner pågår för norra Alsike. Dessa kommer att ha gång- och cykelavstånd.

Kollektivtrafik

Busshållplatser med busslinjer mot Knivsta och Uppsala finns utmed Björkkällevägen ca 650 meter söder om området. Avståndet till järnvägsstationen i Knivsta är ca 4,5 km. I samband med att ett centrum för Alsike byggs kommer kollektivtrafiken till både Uppsala och Knivsta ett behöva utökas. Kommunen jobbar på att få en pendeltågshållplats även i Alsike. Det är i dagsläget osäkert när detta kommer att ske.

Gatunät och fordonstrafik

Planområdet angörs från öster via Finnvretsvägen som går utmed västra sidan om Ostkustbanan. Finnvretsvägen är smal och utformad för blandtrafik, d.v.s. att fordon och gående samsas om samma vägbanan. Framkomligheten behöver sannolikt förbättras för att klara en ökad exploatering i området. Vägen utgör idag en vägsamfällighet. Finnvretsvägen kommer på sikt att behöva flyttas västerut när ytterligare två järnvägsspår anläggs. Sannolikt kommer även vägbron för Björkkällevägens passage över järnvägen att behöva byggas om på grund av järnvägens utbyggnad. Detta innebär i sin tur att Finnvretsvägens anslutning till Björkkällevägen kommer att behöva byggas om. Det är i dagsläget osäkert när och hur dessa åtgärder kommer att ske. Den fördjupade översiktsplanen anger att markområdet utmed västra sidan av järnvägen närmast vägbron bör sparas för tätare exploatering om och när en pendeltågstation anläggs. På sikt kommer detta område att ingå som en central del i det framväxande nya stationssamhället i Alsike. Hur gatu- och kvarterstrukturen kommer att se ut inom detta område är idag inte utrett.

Med utgångspunkt i det som anges i stycket ovan bedöms det inte vara rimligt att kräva att vägstandarden för Finnvretsvägen väsentligt förändras inom en nära framtid. Vägen måste dock ha en sådan utformning att trafiksäkerheten för framför allt gående säkerställs.

Den nya gatan inom Ekeby 1:156 anläggs som en slinga i den västra delen med en bredd av ca 4,5 meter. Gatuområdet har en bredd på ca 6,0 meter. Utmed en kort sträcka blir gatan ganska brant med en lutning på ca 7 procent.

Tillfartsvägarna för befintlig bostadsbebyggelse inom planområdet ligger till stor del på fastigheten Ekeby 1:156. Dessa är säkerställda med servitut och planläggs som GATA i detaljplanen.

Bygg- och miljökontoret

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

Ostkustbanan

Ostkustbanan passerar ca 12 meter öster om fastighetsgränsen till Ekeby 1:156. Den nya bebyggelsen ligger på ett avstånd av ca 115 meter från närmaste spår. Trafikverket har under 2016 tagit fram *Riksintresseprecisering Ostkustbanan, delen Solna-Uppsala* (publikation: 2016:102). Syftet med denna är att säkerställa järnvägens framkomlighet och en framtida utbyggnad. På den berörda sträckan föreslår preciseringen ytterligare två spår väster om befintliga spår. Den östra delen av Ekeby 1:156 berör reservatområdet som riksintressepreciseringen redovisar. Denna del av fastigheten planläggs inte.

Parkering, laddstationer

En parkeringsnorm antogs av Bygg och miljönämnden 2013. Planområdet ingår i zon 2 området (Tätortszon), vilket innebär ett minimikrav på 1,0 bilplatser per 100 m² BTA. Införs bilpool kan normen sänkas med 30 %. Normen anger även att minst 2,5 p-platser för cyklar per 100 m² BTA ska anordnas. Normen kan uppfyllas i planförslaget. Exploatören har för avsikt att anlägga laddstationer för elbilar inom respektive bostadstomt i exploateringsområdet.

Kulturmiljö och fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Påträffas fornlämningar ska detta anmälas till länsstyrelsen enligt kulturminneslagen.

Sociala förhållanden

Med tanke på den täta vegetationen som finns inom planområdets nordvästra delar vistas inga människor inom detta område idag.

De bostäder som planeras avses upplåtas som bostadsrätter. De boende på Ekeby 1:156 kommer alltså att gemensamt äga byggnader, gator, kvartersmark samt park- och naturmark i området.

Närmaste större dagligvarubutik och övrig samhällsservice finns i Knivsta ca 4 km sydost om området. En närbutik finns i Alsike 1,7 km bort.

Barnens intresse 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. I detta fall planläggs marken som ett renodlat bostadsområde. I dagsläget är närmaste grund- och förskola Brännkärrsskolan ca 1,2 km sydost om planområdet. Ny för- och grundskola samt ett idrotts- och aktivitetshus byggs nu utmed södra sidan av Brunnbyvägen ca 700 meter sydost om planområdet. Dessa planeras tas i drift hösten 2018. I samband med en fortsatt utbyggnad av norra Alsike, inom ramen av detaljplanen för Alsike nord etapp 2, kommer ytterligare servicefunktioner att etableras inom gång- och cykelavstånd.

Bygg- och miljökontoret

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

Ytor för lek och rekreation kan anordnas inom planområdet, dels inom respektive bostadstomt och dels inom den gemensamma parkmark som etableras i mitten av bostadsområdet. Det är även möjligt att etablera en gemensam samlingslokal alternativt växthus inom detta parkområde. Planområdet gränsar till ett stort sammanhängande grönområde med anslutning till Lunsens frilufts- och rekreationsområde. Anläggningar för sport och fritid finns i Alsike ca 1,7 km och i Knivsta ca 5 km från planområdet. I samband med utbyggnaden av Alsike Nord etapp 1 och kommande etapp 2 kommer nya anläggningar för sport och fritid att anläggas inom gång- och cykelavstånd från planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

En VA-utredning daterad 2014-06-27 (reviderad 2016-11-22) har gjorts av Structor Uppsala AB på uppdrag av exploatören. Det nya bostadsområdet ansluts till kommunala system för vatten och avlopp. Exploatören ansvarar för och bekostar VA-utbyggnaden. Närmaste anslutningspunkt finns på östra sidan av Ostkustbanan utmed Boängsvägen ca 400 meter sydost om utbyggnadsområdet.

Exploateringen innebär att VA-ledningar anläggs från planområdet över andra fastigheter till anslutningspunkten. Enligt utredningen ska ledningarna tryckas genom banvallen strax norr om Pinglaströms passage genom banvallen. Den exakta placeringen och utförandet av ledningarnas passage är i dagsläget under utredning. Åtgärder inom järnvägsområdet kräver tillstånd från Trafikverket.

Spillvattnet från de nya bostäderna på Ekeby 1:156 ska enligt utredningen ledas med självfall till anslutningspunkten. Ledningarna kommer att läggas parallellt och ca 5 meter väster om befintliga elledningar. Avsättningar görs längs ledningssträckan inför framtida anslutningar till befintliga fastigheter, däribland Ekeby 1:338, Ekeby 1:297 m.fl. Föreslagen ledningssträckning bedöms inte försvåra en framtida utbyggnad av järnvägen eller flytt av Finnvretsvägen.

Exploatören Knivsta Ekeby Fastighets AB kommer efter exploateringen att äga VA-anläggningar inom den egna fastigheten. VA-anläggningar utanför planområdet ska överlåtas till Knivstavatten när utbyggnaden färdigställs. Överlåtanden ska regleras i ett exploateringsavtal (se rubriken *Ekonomi och avtal* nedan).

Befintliga bostadshus inom planområdet har enskilda system för vatten och avlopp. På sikt blir det möjligt att ansluta även dessa fastigheter till VA-systemet som planen förutsätter.

Dagvatten

En dagvattenutredning daterad 2014-02-05 (reviderad 2016-09-29) har gjorts av Structor Uppsala AB på uppdrag av exploatören. Områdets topografi leder i dagsläget avrinningen till Pingla ström som passerar inom östra delen av fastigheten. Stor del av dagvattnet antas dock

Bygg- och miljökontoret

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

omhändertas lokalt genom infiltration i naturmarken. Inga kända översvämningssproblem finns. Pinglaström övergår nedströms i Knivstaån och sedan Lövstaån i Sigtuna kommun. Lövstaån mynnar ut i Garnsviken vilket är en del av Mälaren.

Enligt SGU:s jordartskarta består jordarten i exploateringsområdet av lera, morän och berg. Lokalt omhändertagande av dagvatten bedöms vara möjligt att anordna inom marken som utgörs av morän. Geotekniska undersökningar krävs för att ta reda på jordens stabilitet och permabilitet. När permabiliteten är känd kan beräkningar göras för hur stor volym som teoretiskt kan infiltrera. Fördröjning måste ske innan vattnet släpps till recipienten. Utredningen anger att områdets höjdsättning generellt bör följa dagens topografi. Dagvatten från fastigheten ska även efter exploatering ledas till Pinglaström. Flödet till Pinglaström ska inte påverkas efter exploateringen. Därför måste fördröjning ske inom planområdet.

Fördröjning och infiltration från tomtmark och lokalgata kommer att ske med hjälp av gräsbevuxna diken dit dagvattnet leds. I dikenas lågpunkter placeras brunnar med kupolsil för att via ledningssystem leda dagvattnet till ett eventuellt större magasin, innan reglerat utsläpp sker till Pinglaström. Med tanke på den mängd grönytor och längden på diken som finns i området kan behovet av ett eventuellt större magasin utredas när permeabiliteten i marken är fastställd. Planen reserverar ett område för dagvattendamm/magasin inom naturmarken öster om bostadshuset.

El och värme

Vattenfall ansvarar för elförsörjningen till området. En befintlig elledning, både luftburen och nedgrävd, passerar i den östra delen av fastigheten. Detta område är planlagt med markanvändningen NATUR och egenskapsbestämmelsen I, vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna ledningar. Elledningar till den nya bebyggelsen läggs i huvudsak i gatumark. Exploatören har för avsikt att anlägga laddstationer för elbilar inom området.

En befintlig elledning passerar genom planområdet. Denna kan behöva flyttas i samband med utbyggnaden, vilket ska göras i dialog med ledningsägaren och bekostas av exploatören.

Uppvärmning förutsätts ske med enskilda system. För att underlätta konverteringen till alternativa värmekällor bör byggnaderna förses med lämpliga värmesystem, t.ex. vattenburet system.

Avfall, kretslopp, återvinning

En yta för återvinningsstation ska anläggas inom planområdet i anslutning till den nya bebyggelsen och tillfartsvägen. Sophämtning kommer att ske vid denna. Närmaste återvinningsstation finns vid Björkkällevägen i anslutning till bron över järnvägen och kommunens återvinningscentral ligger utmed Gredelbyleden vid infarten till Knivsta från E4. Avstånden till dessa är ca 650 meter respektive 3,7 km bort.

Riskbedömning

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

Bygg- och miljökontoret

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

Planområdet ligger inom 10 minuters insatstid från brandstationen i Knivsta. Framkomligheten för räddningstjänstens fordon skall säkerställas innan bygglov beviljas. Avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats skall vara maximalt 50 meter. Om det allmänna gatu- och vägnätet efter detaljutformning inte medger tillräcklig framkomlighet ska en speciell räddningsväg anordnas enligt gällande regler.

Detaljplanen medger bostäder, 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 byggnadens användningsområde till vad för typ av räddningstjänst som finns i kommunen eller hur pass nära brandstationen byggnaden ligger.

Norconsult AB i Göteborg har gjort en riskutredning daterad 2014-02-08 på uppdrag av exploatören. Utredningen behandlar transporter av farligt gods på järnvägen förbi området och grundar sig på en tidigare situationsplan för områdets utformning. Risknivån från transporter av farligt gods på järnvägen är klart acceptabel enligt denna utredning. Efter det att utredningen gjorts har inriktningen på utbyggnaden förändrats, med en ny typ av byggnader, en annan tomtindelning och annan vägsträckning. Trots dessa förändringar bedöms resultatet i den upprättade riskutredningen vara aktuellt.

Störningar

Buller

Området är påverkat av buller från omgivande gator och järnvägstrafiken. Den huvudsakliga bullerkällan kommer från järnvägen öster om området. ACAD (Acoustic Consulting and Design) har gjort en trafikbullerutredning daterad 2016-04-08 på uppdrag av exploatören. Bullerdämpande åtgärder krävs för att området ska vara lämpligt för bostäder. Genom att uppföra bullerplank/-vallar samt noggrann placering av bostadshusen kan gällande bullernormer klaras enligt utredningen. Höjden på bullerdämpningen varierar med markens topografi. Minst hälften av boningsrummen i respektive hus bedöms enligt utredningen ha tillgång till en sida med ekvivalenta och maximala ljudnivåer på högst 55 dB(A) respektive 70 dB(A). Varje bostad bedöms dessutom ha tillgång till uteplats med nivåer under 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå. En gemensam uteplats kan ordnas i närheten av den gemensamma samlingslokalen/växthuset.

Luftföroreningar

Knivsta kommun ingår i Östra Sveriges Luftvårdsförbund. Förbundets kartläggning för år 2010 visade att halten kvävedioxid och partiklar ligger mycket under miljö kvalitetsnormen för utomhusluft i centrala Knivsta. Dygnsmedelvärde av kvävedioxid ligger generellt på 15-24 µg/m³ jämfört med gränsvärdet 60 µg/m³. Motsvarande värde för partiklar är på 14-20 µg/m³ jämfört med gränsvärdet 50 µg/m³. Sedan 2010 har halten luftföroreningar inte förändrats i stort. För kvävedioxid har halten minskat något och partikelhalten är i stort sett

Bygg- och miljökontoret

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

oförändrad. Vid nybebyggelse är risken att överskrida miljö kvalitetsnormen störst om det bildas smala gaturum med bebyggelse på båda sidorna. Dock krävs att trafikmängden på gatan överskrider de kritiska gränserna som anges i tabellen nedan. Dessa kan användas även i nuläget. Om trafikflödena ligger i nivå med de kritiska flödena i tabellen bör detaljerade spridningsberäkningar göras. Trafikflödena i planens närområde är betydligt lägre än de värden som redovisas i tabellen.

Vägtyp	Kritiskt trafikflöde år 2010 för NO ₂ fordon/dygn	Kritiskt trafikflöde år 2010 för PM10, fordon/dygn
Öppen väg	85 000 - 90 000	58 000 - 71 000
Enkelsidig bebyggelse	40 000 - 45 000	30 000-35 000
Dubbelsidig bebyggelse	12 000 - 14 000	10 000 - 12 000
Ex. 10 -15 m gaturum		

Källa, rapport LVF2011:19, Stockholm Uppsala läns luftvårdsförbund.

Markföroreningar

Då berörd mark inte tidigare varit bebyggd bedöms risken att påträffa markföroreningar vara mycket låg. Marken finns inte dokumenterad i länsstyrelsens MIFO-inventering (Metodik för Inventering av Förorenade Områden).

Vibrationer och markradon

Vibrationsstörningar förekommer i området, främst på grund av järnvägstrafiken. Nya byggnader ska konstrueras på ett sådant sätt att vibrationer inte blir större än 0,4 mm/sekund (RMS 1-80 Hz), vilket bevakas i bygglovet. Även eventuellt behov av radonsäkert byggnadssätt bevakas i bygglovet.

Hållbarhet

Hållbar utveckling är en utveckling som tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov. Om vi vill leva hållbart kan vi alltså inte använda mer råvaror eller energi än vad naturen klarar av att återskapa, eller lämna efter oss utsläpp till luft och vatten och sopor som naturen inte klarar av att ta hand om utan att ta skada. Inom stadsplanering ska en balans mellan de olika aspekterna av hållbarhet eftersträvas.

Ny bebyggelse utgörs av enbostadshus som i huvudsak uppförs av trä och som ansluts till kommunalt vatten och avlopp. Lokalt omhändertagande av dagvattenet bedöms vara möjligt enligt VA-utredningen. Området gränsar till det planerade stationssamhället i Alsike, relativt nära busshållplatser och en planerad pendeltågshållplats. En förskola och grundskola är under uppförande i norra Alsike. I samband med en fortsatt utbyggnad av norra Alsike kommer ytterligare servicefunktioner att etableras inom gång- och cykelavstånd. Området gränsar

Bygg- och miljökontoret

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

direkt till ett stort naturområde (Lunsen) mot väster. Exploatören avser anlägga laddstationer för elbilar inom området.

SAMMANFATTNING AV FÖRSLAGETS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Om ingenting görs kommer marken även fortsatt vara oexploaterad, vilket inte bedöms ha någon negativ påverkan på omgivningen.

Miljöbedömning

Planens genomförande bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Någon miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

Mark och vegetation

Den västra delen av Ekeby 1:156 som avses exploateras utgörs i huvudsak av tätbevuxen skogsmark/sly. Planområdets östra del utgörs av åker-/ängsmark som planläggs som naturmark.

Bebyggelse

Fastigheten Ekeby 1:156 bebyggs med 20 enbostadshus och en gemensam lokal. Planen bekräftar befintliga bostadshus inom planområdet.

Trafik

Trafiken på Finnvretsvägen kommer att öka till följd av planens genomförande. Finnvretsvägen är smal och utformad för blandtrafik, d.v.s. att fordon och gående samsas om samma vägbana. Inga väsentliga förändringar planeras för Finnvretsvägen i samband med planens genomförande.

Hälsa (Buller)

Området är utsatt för buller från främst järnvägen. En bullerutredning har gjorts för området. Med bulleravskärmande åtgärder (vall + plank) öster om utbyggnadsområdet och noggrann placering av de nya bostadshusen kan gällande bullernormer klaras.

Risker

Enligt upprättad riskutredning är risknivån från transporter av farligt gods på järnvägen acceptabla.

Landskap

Dalgången utmed Alsike gamla stationssamhälle, järnvägen och Pinglaström kommer även fortsatt vara öppet efter en utbyggnad enligt planen. Den nya bebyggelsen kommer att kunna skönjas i det västra skogsbrynet nedifrån dalgången.

Bygg- och miljökontoret

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

Kultur- och naturmiljö

Utbyggnaden påverkar ingen natur eller kulturmiljö som utpekats skyddsvärd.

Vatten och avlopp

Det nya bostadsområdet ansluts till det kommunala VA-nätet via ledningar till anslutningspunkten på östra sidan av järnvägen, enligt upprättad VA-utredning.

Dagvatten

Dagvattnet inom området kommer att omhändertas lokalt med uppsamlingsdiken och dammar enligt upprättad dagvattenutredning. Vattenkvaliteten i Pinglaström bedöms inte påverkas negativt av exploateringen.

Grundvatten

Exploateringen bedöms inte påverka grundvattnet i området negativt. Ny bebyggelse ansluts till kommunalt VA. Dagvattnet avleds, fördröjs och renas lokalt enligt upprättad dagvattenutredning, vilket inte bedöms påverka grundvattnet.

Miljöprogram

Bebyggelsen ansluts till det kommunala VA. Området ligger ca 650 meter från busshållplatser till Knivsta och Uppsala samt planerad pendeltågshållplats i Alsike. Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöprogrammet.

Sociala konsekvenser

Inga människor vistas inom den del av Ekeby 1:156 som ska bebyggas p.g.a. befintliga terräng- och vegetationsförhållanden.

Det nya bostadsområdet är väl rumsligt avgränsat, med en överskådlig och enhetlig karaktär. Nya bostäder avses upplåtas som bostadsrätter, vilket breddar upplåtelseformerna i området. Gemensamma ytor för utevistelse, lek och en byggnad för socialt umgänge anläggs.

Terrängförhållandena inom planområdet och nivåskillnaden mellan utbyggnadsområdet och Finnvretsvägen är ganska stort, vilket innebär att tillfartsvägen blir ganska brant. Detta kan utgöra ett fysiskt hinder för personer med nedsatt rörelseförmåga som är svårt att åtgärda eller kompensera. Att nya byggnader ska vara tillgänglighetsanpassade regleras inte i planen utan detta regleras i efterföljande bygglov enligt gällande lagstiftning.

Busshållplatser mot Knivsta och Uppsala finns på ca 650 meter avstånd. På längre sikt strävar kommunen mot att få till en pendeltågshållplats i Alsike.

Barnperspektivet

Ingen separat gång- och cykelväg finns idag utmed Finnvretsvägen. Med tanke på det låga trafikflödet och att Finnvretsvägen kommer att behöva flyttas kommer ingen sådan att anläggas inom överskådlig tid. Avståndet till befintliga förskolor, skolor och idrottsanläggningar är ganska stor idag. Planläggning av ett nytt centrum i Alsike pågår. När

Bygg- och miljökontoret

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

denna centrumbebyggelse etableras finns förutsättningar att skolor och fritidsaktiviteter etableras på gång- och cykelavstånd.

Kommunala styrdokument

Planförslaget bedöms vara förenligt med kommunens översiktsplan och den fördjupade översiktsplanen för Knivsta och Alsike tätorter. Planen bedöms även vara förenlig med övriga styrdokument och policys.

GENOMFÖRANDE

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som en vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande i frågor som rör fastighetsbildning, vatten- och avloppsanläggningar, vägar m.m. regleras genom respektive speciallag.

Organisation

Kommunen upprättar detaljplanen. Planarbetet bedrivs av planenheten med målsättningen att den kan antas av Samhällsutvecklingsnämnden under 2017.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Nya bostäder inom Ekeby 1:156 kommer att upplåtas som en bostadsrättsförening. Planen medger avstyckning i framtiden.

Planen har bestämmelser som inte medger att fastigheterna Ekeby 1:297-298, 1:318-319 och 1:338 styckas.

Det kan bli aktuellt att säkerställa befintliga och tillkommande ledningar inom samt till/från området med ledningsrätt och/eller servitut.

Servituten för tillfartsvägarna för befintliga bostadshus inom planområdet ska fortsätta gälla.

När fastigheten Ekeby 1:156 bebyggs behövs nya andelstal i gemensamhetsanläggningen Ekeby ga:2, som sköts av Alsike vägförening, som motsvarar ett ökat slitage av Finnvretsvägen. I samband med exploateringen ska exploitören bekosta och initiera att en överenskommelse träffas med vägföreningen om nytt andelstal eller ansöka om lantmäteriförrättning för att få en omprövning av andelstalet.

Bygg- och miljökontoret

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

Ekonomi och avtal

Detaljplanen bekostas via plankostnadsavtal mellan exploatören och kommunen. Det innebär att ingen planavgift uttas i samband med bygglov för den byggrätt som planen medger.

Exploatören ansvarar för all utbyggnad på Ekeby 1:156 och 1:338 samt de VA- och dagvattenanläggningar som planen förutsätter.

Ett exploateringsavtal som reglerar VA-systemets utbyggnad ska upprättas mellan exploatören och Knivstavatten.

Gjorda utredningar

Riskutredning	Norconsult AB	2014-02-08
Trafikbullerutredning	Acoustic Consulting and Design	2016-04-08
Dagvattenutredning	Structor Uppsala AB	2016-09-29
VA-utredning	Structor Uppsala AB	2016-11-22

Administrativa frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

För aktuellt planområde bedöms särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap finnas. Planen förutsätter därför enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark (GATA, GÅNG, PARK och NATUR) inom planområdet. Motivet är att området inte tidigare varit planlagt (omfattas inte av stadsplan). Tillfartsgator når inga områden eller funktioner som bedöms vara av stort allmänt intresse. Inga gator eller parkområden i planens närområde har kommunalt huvudmannaskap. Tillfartsgatan utformas som en återvändsgata där trafiken har sin start- och slutpunkt inom området.

Huvudmannaskapet för VA-anläggningar mellan befintliga huvudledningar och exploateringsområdet avses överlåtas till Knivstavatten enligt upprättat exploateringsavtal (se rubrik *Ekonomi och avtal* ovan). Därutöver kommer det att finnas huvudmän för el- och kommunikationsledningar i området. Exploatören ansvarar för all utbyggnad på Ekeby 1:156 och 1:338.

Bygg- och miljökontoret

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

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har tagits fram av kommunförvaltningen i samarbete med exploatören Knivsta Ekeby Fastighets AB och Roslagsvatten.

KOMMUNFÖRVALTNINGEN

Bygg och miljökontoret

Jessica Fogelberg
Tf. Bygg- och Miljöchef

Bygg- och miljökontoret

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