

Handläggare  
Jonas Olsson

Datum  
2015-09-18  
Reviderad 2015-11-20

Diarienummer  
BMK 2014-000032  
SUN-2015/247

Antagandehandling

## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för kv. Virkesladan, Gredelby 7:85, Sågenområdet,  
Knivsta kommun, Uppsala län



### 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](mailto:knivsta@knivsta.se)  
[www.knivsta.se](http://www.knivsta.se) • Org. nr. 212 000-3013

INLEDNING .....	3
Handlingar.....	3
Syfte .....	3
Bakgrund och tidigare ställningstaganden .....	3
Avgränsning, ägande, areal.....	5
Behovsbedömning för MKB.....	5
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER .....	6
Bebyggelse, verksamheter och service .....	6
Gator och trafik .....	9
Torg.....	11
Kulturmiljö och fornlämningar .....	11
Stads-, landskapsbild.....	11
Sociala förhållanden.....	12
Jämställdhet och barnperspektivet .....	12
Teknisk försörjning .....	12
Risker .....	12
Störningar.....	13
Vibrationer och markradon .....	16
Solstudie.....	16
Hållbarhet.....	17
SAMMANFATTNING AV FÖRSLAGETS KONSEKVENSER .....	17
GENOMFÖRANDE.....	18
Organisation .....	18
Huvudmannaskap, arbetsfördelning .....	18
Fastighetsrättsliga frågor .....	19
Ekonomi och avtal .....	19
Utredningar .....	19
Teknik.....	20
Vatten och avlopp, dagvatten.....	20
Fjärrvärme.....	20
El .....	20
Vattenfall är huvudman för elnätet i området.....	20
Övrigt .....	20
Administrativa frågor .....	20
Genomförandetid .....	20
Huvudmannaskap.....	20
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](mailto:knivsta@knivsta.se)  
[www.knivsta.se](http://www.knivsta.se) • Org. nr. 212 000-3013

## INLEDNING

### Handlingar

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser och denna planbeskrivning. Övriga handlingar tillhörande planen är behovsbedömning för miljökonsekvensbeskrivning, fastighetsförteckning, grundkarta, samrådsredogörelse, bullerutredning, riskutredning, solstudie, dagvattenutredning, markundersökning, geoteknisk undersökning och illustration.

### Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en ökad exploatering på fastigheten Gredelby 7:85. Den relativt låga exploateringsgraden i gällande plan anses kunna höjas som en anpassning till Knivsta kommuns *Vision 2025*, att bl.a. vara en hållbar modern småstad med 20 000-25 000 invånare och med en ökad andel av befolkningen som arbetar i kommunen. I huvudsak behålls markanvändningen enligt gällande detaljplan. De förändringar som föreslås handlar främst om att exploateringsgraden utökas genom att tillåta fler våningar. Bebyggelsen ska stärka och poängtera centrum med en blandning av funktioner och med höga arkitektoniska kvaliteter. Den bidrar till en variation av nya och gamla byggnader med olika uttryck och byggnadshöjder. Torgbildningar och samlingsplatser inspirerar till möten och önskad mångfald.

### Bakgrund och tidigare ställningstaganden

#### Översiktsplan

Översiktsplanen från 2006 anger tätortsområde Knivsta (TK) för berört område, vilket främst är ämnat för ny bostadsbebyggelse. Viktiga offentliga rum och bebyggelse i väl synliga lägen karaktäriseras av hög arkitektonisk kvalitet och centrala delar ska ha trivsamma offentliga rum och platser i form av små torg och parker. Bebyggelsen bör vara i en till fyra våningar. Risk finns för att marken inom området är förorenad. Beträffande landskapsbild har området beteckningen B4 – Mosaikartat sprickdalslandskap med en tydlig dalgång. Ostkustbanan är av riksintresse för kommunikation (se rubriken nedan). Gredelby hagar som angränsar Sågenområdet norrut är ett viktigt promenad- och strövområde. Området ligger inom kulturmiljö U101 – Knivsta tätort, ett välbevarat stationsområde med stationshus, bostadsbebyggelse och äldre centrumbebyggelse. Planförslaget bedöms vara förenlig med ÖP:en sånär som på högsta tillåtna våningsantal.

#### Fördjupad översiktsplan

Den fördjupade översiktsplanen för Knivsta och Alsike tätorter antagen av kommunfullmäktige 2012 anger *Antagen detaljplan* för berörd fastighet. Området bör ha en tydlig uppdelning mellan privata, halvprivata och offentliga ytor. Fasader bör ligga i gatuliv och byggnadshöjden två till fyra våningar. Butiker, kontor, serveringar och service etableras i bottenvåningarna mot bl.a. Centralvägen. Kantstensparkering för allmänt bruk anordnas på lokalgatorna. Känslan av att Knivsta ligger i en dalgång ska bevaras. Siktlinjer tvärs och längs

### Bygg- och miljökontoret

dalgången och i vissa partier mot horisonten är betydelsefulla att behålla. Skogsridåerna på höjderna ska inte på ett radikalt sätt brytas av byggnader och bebyggelsen bör som idag koncentreras till dalgången och skogsplåtarna närmast denna. Planförslaget bedöms vara förenlig med FÖP:en sånär som på högsta tillåtna våningsantal.

### Riksintresse Ostkustbanan

Ostkustbanan är av riksintresse för kommunikation. Riksintresset ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Trafikverket arbetar för närvarande med en precisering av riksintresset gällande Ostlusbanan och arbetet beräknas vara klart under 2015. Området som omfattas av riksintressepreciseringen betraktas som en del av riksintresseanspråket. En utbyggnad enligt planförslaget bedöms inte ha någon negativ påverkan på riksintresset då avståndet till spårområdet är över 43 meter.

### Detaljplaneprogram

Ett detaljplaneprogram för gällande detaljplan för Sågenområdet godkändes av bygg- och miljönämnden i september 2004.

### Gällande detaljplan

För fastigheten Gredelby 7:85 gäller detaljplan för Sågenområdet, Gredelby 7:51 m.fl. (DP 2004/20014-1). Planen medger bostäder, kontor och parkering för berörd fastighet. Handel är tillåten i bottenvåningen. Byggnader får uppföras med två till fem våningar. Högsta exploateringsgrad (bruttoarea per fastighetsarea exkl. ev. area för kvartersgator, allmänning o.d. på kvartersmark) är 1.0. Den mark som enligt detta planförslag föreslås överföras till Gredelby 7:85 utgör torg enligt gällande plan. Planens genomförandetid går ut 2016-08-07.

### Kulturmiljöprogram Knivsta tätort

Kulturmiljöprogrammet anger att hus med tre till fyra våningar och höga arkitektoniska kvaliteter ska uppföras inom Sågenområdet. Området utvecklas för att bli centrum, med centrumfunktioner och en stadsmässighet som Knivsta tidigare saknar. Tillkommande bebyggelse bör ha höga ambitioner. En efter Knivstamått hög exploateringsgrad eftersträvas. I närområdet finns tre s.k. märkesbyggnader, Stationshuset byggd 1865, Mejeriet uppförd 1894 och Modins från omkring 1910. Dessa byggnader har mer eller mindre en officiell prägel och utgör en del av det offentliga rummet och omistlig del av Knivstas identitet. En utbyggnad enligt planen bedöms inte ha någon negativ påverkan på dessa byggnader. Modins bedöms inte påverkas, eftersom kommunhuset ligger emellan och skärmar av.

### Energistrategi

Energistrategi för Knivsta kommun samt handlingsplan för 2011-2014 (KF 2011-02-17) är ett antaget dokument som ska ligga till grund för den fortsatta bebyggelseutvecklingen i kommunen. Målsättningen är att alla nybyggda hus på kommunalägd mark är energisnåla lågenergihus och att planeringen utgår från en energieffektiv bebyggelsestruktur. Ett policydokument "Energikrav vid Nyproduktion och Markförsäljning i Knivsta kommun", innehållande en utförligare beskrivning, bakgrund till kraven samt en kravspecifikation initierat utifrån formuleringarna i energistrategin, har tagits fram och är antaget av

### 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](mailto:knivsta@knivsta.se)  
[www.knivsta.se](http://www.knivsta.se) • Org. nr. 212 000-3013

kommunfullmäktige 2013-02-14. Enligt upprättat markanvisningsavtal ska bebyggelsen uppfylla de krav som ställs i de två dokumenten.

### Miljöprogram

Ett miljöprogram med lokala miljömål för Knivsta kommun antogs 2007 av kommunfullmäktige. Planen bedöms vara i linje med programmet vad gäller hållbar utveckling genom väl planerade bebyggelseområden, tekniska försörjningssystem, minskat transport- och bilberoende samt goda förutsättningar för resande med kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafik.

### Policy för full delaktighet

Utgångspunkten i policyn för personer med funktionsnedsättning är principen om mänskliga rättigheter. Den handlar om att alla människor har lika värde och lika rätt. Policyn syftar till att vara ett styrdokument som Knivsta kommuns alla verksamheter integrerar i sina styr- och ledningsprocesser.

### Kommunala beslut i övrigt

Bygg- och miljönämnden beslutade 2014-03-18 att ge kommunförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Gredelby 7:85.

Samhällsutvecklingsnämnden beslutade 2015-06-08 att samråda om upprättat planförslag.

Övriga styrande policys och program antagna av kommunfullmäktige: Utvecklingsprogram för centrala Knivsta 2010; Strategi för vatten och avlopp 2012; Parkeringsnorm 2013; Trafikstrategi för Knivsta kommun 2014.

Knivsta kommun tillsammans med övriga kommuner och landshövdingen i Uppsala län undertecknade 2012-09-07 en avsiktsförklaring för fler bostäder i länet. För att åstadkomma balans i efterfrågan måste det under den närmaste femårsperioden byggas 25 000 nya bostäder i länet. Planen bidrar till att uppfylla detta åtagande.

### Avgränsning, ägande, areal

Planområdet omfattar fastigheten Gredelby 7:85 samt en mindre del av Särsta 3:1. Området ligger inom Sågenområdet i centrala Knivsta tätort. Både fastigheten Gredelby 7:85 (kv. Virkesladan) och Särsta 3:1 (del av Sågverkstorget) ägs av kommunen. Fastighetsarean för Gredelby 7:85 är 2532 m<sup>2</sup> medan berörd del av Särsta 3:1 utgör ca 112 m<sup>2</sup>.

### Behovsbedömning för MKB

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.

### Bygg- och miljökontoret

Ett genomförande av detaljplanen:

- står i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner
- står i överensstämmelse med nuvarande markanvändning
- påverkar landskaps-/stadsbilden, men inte i sådan omfattning att miljökonsekvensbeskrivning bedöms behöva upprättas.
- 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 någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas. Kommunen har samrått med länsstyrelsen om detta. I sitt yttrande daterat 2015-05-04 anger Länsstyrelsen att de delar kommunens bedömning.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

### Bebyggelse, verksamheter och service

I dagsläget finns ett gatukök placerat på fastigheten. Denna verksamhet är etablerad med tillfälligt bygglov till och med 2015-06-01.

Planen är upprättad utifrån skissförslag som sökanden tagit fram för kvarteret. Enligt planförslaget uppförs tre huskroppar som vilar på ett gemensamt entréplan i marknivå innehållande publika verksamheter såsom butiker, servicefunktioner m.m. Våningsplan 2 avses innehålla kontor, service och vårdfunktioner. Ovanpå de båda publika våningsplanen finns tre byggnadskroppar med olika höjder, gröna tak och uppehållsytor däremellan. På den norra delen av fastigheten redovisar skissen en huskropp på totalt 8 våningar innehållande bostäder från våningsplan 3. På den södra delen av fastigheten skisseras en huskropp med totalt 12 våningar innehållande bostäder från våningsplan 3, d.v.s. sju våningar mer än gällande planen medger. De två översta våningarna ska vara indragna från fasadliv, så att byggnaden från nära håll upplevs som totalt 10 våningar. Mellan de ovan redovisade huskropparna finns en samlingslokal inritad, t.ex. teater eller biograf. Samlingslokalen och den södra huskroppen innehållande bostäder är till viss del utkragad över angränsade torg respektive trottoar.

Bottenvåningen är glasad med utåtriktade funktioner som service, handel och café mm. Mitt på fastighetens västra sida framför huvudentrén föreslås ett västvänt litet torg med en glasad

### 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](mailto:knivsta@knivsta.se)  
[www.knivsta.se](http://www.knivsta.se) • Org. nr. 212 000-3013

passage som förbinder busstorget/järnvägsstationen med Sågverkstorget. Från entrépassagen når man trapp- och hissförbindelser till kontor/service och kultur en respektive två våningar upp. Bostadsentréerna vänder sig till sidogatorna, liksom miljörum och p-platsernas angoring. Uppe på taket av de lägre volymerna etableras planteringar och terrasser för umgänge och uppehåll. De flesta lägenheterna har utöver tillgång till gemensamma gröna takterrasser också egna balkonger.

Ett parkeringsgarage med ca 70 parkeringsplatser planeras under hela byggnaden, med infart från norr via Mejerskans gata.



Illustration från nordväst, gjord av Christensen & Co

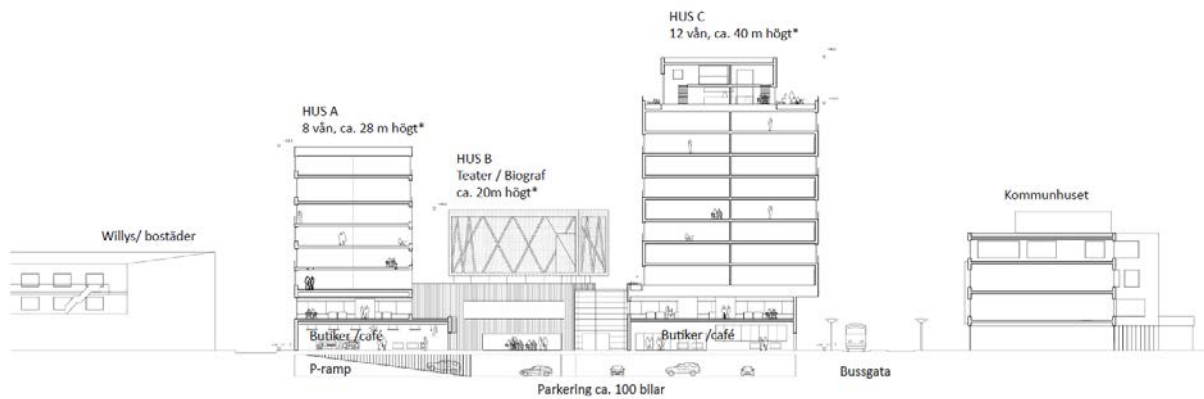
### Placering och utformning

Byggnaden är uppbruten i olika huskroppar och husliv ligger i huvudsak i fastighetsgräns för att skapa stadsmässighet. Planen förutsätter att fastigheten utökas med en kil som tar i anspråk ca 3 meter mot torget som mest. Delar av byggnaden kragas ut fr.o.m. våningsplan 3. Mot väster lämnas en central del av fastigheten obebyggd som därigenom skapar en mindre torgbildning mot Centralvägen. Bottenvåningen är gemensam för bebyggelsen, medan de övre våningsplanen delas upp i tre huskroppar, med varierade byggnadshöjder. De två högre bostadshusvolymerna är täckta av olika material och med olika kulörer, en blandning av puts/trä/skivbeklädnad med stora fönsterpartier. Den utkragande volymen för samlingslokal är täckt helt eller delvis semitransparent, i glas/perforerade stålbeklädnad/lameller. Planen har bestämmelser om högsta nockhöjder för de olika huskropparna. De två högre huskropparna har även bestämmelser om högsta antal våningar. Planen har en bestämmelse om att byggnadsarean inte får överstiga 80% av fastighetsarean.

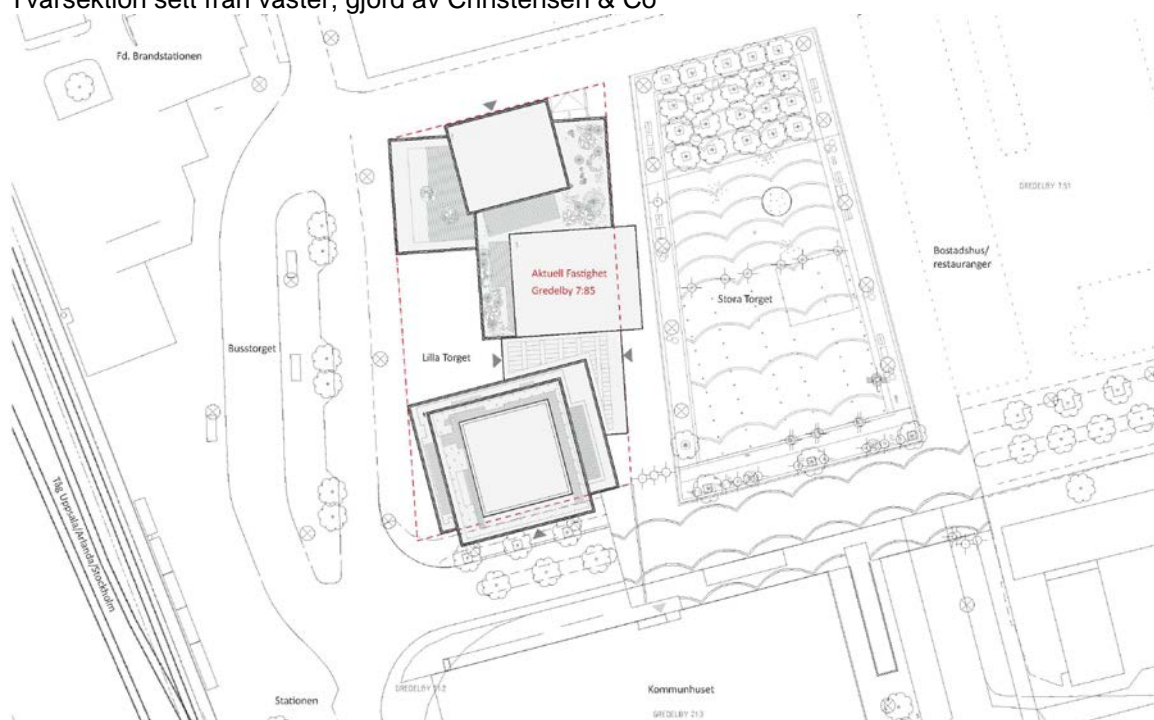
### Bygg- och miljökontoret

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





Tvärsektion sett från väster, gjord av Christensen & Co



Situationsplan, gjord av Christensen & Co

### 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](mailto:knivsta@knivsta.se)  
[www.knivsta.se](http://www.knivsta.se) • Org. nr. 212 000-3013



## Mark och vegetation

Planområdet är idag en plan grusad yta. Ingen natur eller parkmark finns inom området. Närmaste parkmark finns utmed Knivstaån ca 150 meter nordväst om kvarteret. En mindre anlagd park håller även på att anläggas direkt nordost om Sågverkstorget. Naturområdet Gredelby hagar ligger ca 800 meter norrut. Exploatören avser införa viss grönska inom kvarteret genom att anlägga gröna tak och uppehållsytor på byggnadens gemensamma tak. Planen har en grönytefaktor som reglerar andelen grönytor som ska anläggas i förhållande till fastighetsarean. Detta för att införa en viss grön prägel som inte finns i området idag, trots den relativt höga exploateringsgraden. Grönytefaktorn sätts till 0,4.



Gredelby 7:85 (kv. Virkesladan) från sydost

## Geoteknik

En översiktlig geoteknisk markundersökning daterad 2015-06-18 har gjorts av WSP på uppdrag av exploatören. Marken inom fastigheten utgörs i huvudsak av fyllningsmaterial bestående av sand och grus med inslag av lera. Lera underlagrar fyllningen med översta delen av torrskorpekaraktär. Lerlagrets mäktighet är ca 3-5 m. Friktionsjord underlagrar leran till dess att fast berg påträffas på ca 6-8 m djup.

Grundförstärkning bedöms behövas och pålgrundläggning kan vara att rekommendera. Förväntad pållängd bedöms variera mellan ca 6-8 m (från befintlig markyta). Stålpålar bör kunna slås ner till förmodat berg med goda geotekniska förutsättningar då friktionsjorden under leran är relativt blockfri. Vid pålning ska en riskbedömning utföras för intilliggande fastigheter.

## Dagvatten, vattenförekomster, miljö kvalitetsnormer

Området ligger inom Knivstaåns avrinningsområde. Knivstaån är inte klassad som vattenförekomst i VISS och har därför ingen miljö kvalitetsnorm. Istället är det MKN för

## 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](mailto:knivsta@knivsta.se)  
[www.knivsta.se](http://www.knivsta.se) • Org. nr. 212 000-3013

Lövstaån, till vilken Knivstaån är ett biflöde, som måste beaktas. Halten näringsämnen i Lövstaån är idag högre än den förväntade halten i dagvattnet från utredningsområdet efter exploatering. En påverkan på MKN kommer därför inte att ske ens om vattnet släpps ut orenat. Om åtgärder vidtas för att rena vattnet kan detta vara en litet bidrag till att försöka förbättra förhållandena i ån och därmed möjliggöra att uppnå kraven i miljökvalitetsnormerna.

Ramböll har tidigare tagit fram ett översiktligt PM för dagvattenhanteringen inom Sågenområdet på uppdrag av kommunen. En fördjupad dagvattenutredning för fastigheten har tagits fram av WSP på uppdrag av exploitören. Syftet med denna är att utreda hur dagvattenflöden och föroreningstransport från området påverkas av detaljplanen och om detta får några konsekvenser för ledningsnät eller recipient.

Den fördjupade dagvattenutredningen föreslår åtgärder som är en systemlösning där vattnet i så stor utsträckning som möjligt leds via grönytor innan det når ledningsnätet, vilket minskar både flöde och föroreningar. En grundstruktur till ett sådant system finns redan i arkitektförslaget där gröna tak och takträdgårdar utgör en stor del av ytan. I marknivå föreslås trädplanteringar. Om dessa gröna ytor anläggs på ett genomtänkt sätt så att vattnet från de hårdgjorda ytorna via ytavrinning når växtlighet är mycket vunnet. Med några kompletteringar med exempelvis planteringsytor vid utkastare och skelettjord kring träden ökar reduceringen av flöde och föroreningar ytterligare och ett fullgott system för en hållbar dagvattenhantering kan uppnås. Detta fångar också upp det läckage av näring som kan ske från gröna tak de första åren.

## Gator och trafik

### Gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger i centrala Knivsta med mycket goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik. Viktiga målpunkter finns inom fastighetens omedelbara närområde. Centralvägen och Staffansvägen är utformade som gångfartsområde i anslutning till kvarteret. Utmed västra sidan av Centralvägen finns en gång- och cykelväg. Trottoar finns utmed båda sidor av Staffansvägen och ska anläggas utmed östra sidan av Centralvägen. Direkt öster om fastigheten finns Sågverkstorget.

### Kollektivtrafik

Fastigheten ligger i centrala samhället med synnerligen goda förutsättningar för kollektivt resande. Både järnvägsstation och busshållplatser med förbindelser till Stockholm, Uppsala och Alsike finns omedelbart intill planområdet.

### Gatunät och trafik

Kvarteret omgärdas av Staffansvägen i söder, Centralvägen i väster, Mejerskans gata i norr och Sågverkstorget i öster. Centralvägen och Staffansvägen är utformade som s.k. gångfartsområden i anslutning till kvarteret/fastigheten, vilket innebär att fordon ska framföras på de gåendes villkor. Kommunen har för avsikt att utökas gångfartsområdet utmed Centralvägen norrut upp till Mejerskans gata i syfte att öka trafiksäkerheten i området.

## Bygg- och miljökontoret

Planområdet innehåller en mindre markyta planlagd som lokalgata utmed Staffansvägen. Syftet med detta är att möjliggöra byggande av en utkragad huskropp innehållande bostäder fr.o.m. våningsplan 3.

### Parkering

En parkeringsnorm antogs av Bygg och miljönämnden 2013. Planområdet ingår i zon 1 området (centrumzon), vilket innebär ett minimikrav på 0,6 bilplatser per 100 m<sup>2</sup> BTA för både bostäder och verksamheter. Inför bilpool kan normen sänkas med 30 %. Normen anger även att minst 2,5 p-platser för cyklar per 100 m<sup>2</sup> BTA ska anordnas. Enligt planförslaget anläggs ett parkeringsgarage med ca 70 p-platser för bil under mark, vilket uppfyller parkeringsnormen. Utifrån parkeringsnormen blir behovet bilplatser för både boende och verksamheter ca 66 p-platser. Övriga p-platser kan användas av besökare. Om behovet på sikt minskar möjliggör planen att dessa ytor istället kan nyttjas för andra centrumverksamheter. Besökare till huset och dess verksamheter hänvisas annars till Sågentorget p-platser, pendlar-parkeringarna väster om fastigheten samt till kanstensparkeringar utmed gatorna i området. Enligt normen blir behovet av p-platser för cyklar ca 272 stycken. Ett antal av dessa kan anordnas inom "Lilla Torget" som planeras mot Centralvägen.

### Torg

Den planerade bebyggelsen utgör en väsentlig del av Sågverkstorgets inramning så att torgets västra sida blir komplett. Bebyggelsen ramar in torget, samtidigt som det binder ihop Sågverkstorget med buss- och tågstationen, med en allmän inglasad gångpassage genom kvarteret/byggnaden.

Planen innehåller en mindre markyta planlagd som torg utmed den östra plangränsen mot Sågverkstorget. Syftet med detta är att möjliggöra byggande av en utkragad huskropp innehållande centrumfunktioner fr.o.m. våningsplan 3.

### Kulturmiljö och fornlämningar

Inga spår från tidigare industriverksamheter finns idag kvar i området. Som redovisats under rubriken *Kulturmiljöprogram* ovan anges att hus med tre till fyra våningar och höga arkitektoniska kvaliteter ska uppföras inom Sågenområdet. Området utvecklas för att bli centrum, med centrumfunktioner och en stadsmässighet som Knivsta tidigare saknar. En efter Knivstamått hög exploateringsgrad eftersträvas. Det finns inga kända fornlämningar i planområdet. Påträffas fornlämningar skall detta anmälas till länsstyrelsen enligt kulturminneslagen. Programmet bedöms uppfyllas såväl som på våningsantalet.

### Stads-, landskapsbild

Föreslagen bebyggelse kommer medvetet att påverka stads- och landskapsbilden i tätorten och närområdet. Den bärande grundidén för kvarteret är att helheten ändras för att poängtera centrum med en väl genomtänkt mix av funktioner/aktiviteter, att skapa ett centrum med önskad mångfald, variation av nya och gamla byggnader med olika byggnadshöjder, samlingsplatser och torg. Inga viktiga siktlinjer bedöms skämmas av p.g.a. av den nya bebyggelsen.

### Bygg- och miljökontoret

## Sociala förhållanden

Idag finns en korvkiosk med tidsbegränsat bygglov etablerad inom området. I övrigt är platsen ett öde exploateringsområde utan belysning, vegetation m.m. Bebyggelsen uppförs som flerbostadshus med butiker, kontor och andra servicefunktioner i de nedre våningsplanen. Det kommer att vara möjligt för allmänheten att röra sig genom kvarteret mellan torget och busstorget. Mötesplatser både inom- och utomhus finns i planförslaget. Planen innebär vidare att mer människor kommer att röra sig i området och att det blir mer upplyst, vilket ökar den sociala tryggheten i området. Samtliga behövliga samhällsfunktioner finns i närområdet. Ytor för fritid, sport och rekreation anläggs inte inom planområdet. Dessa funktioner finns inom gångavstånd eller kan nås via kollektivtrafik. Området ligger omedelbart bredvid tågstation och busstorg, vilket ger en mycket god tillgänglighet för arbetspendling till och från området.

## Barnperspektivet

Ytor för lek och utevistelse kan anordnas inom den mindre torgbildningen och på de gemensamma takterrasserna inom planområdet. En mindre park (Mejeriparken) med lekredskap har anlagts nordost om Sågverkstorget utmed Klyvargatan. Högåsskolan (årskurs 1-6 samt förskola) har nyligen tagits i drift ca 300 meter norr om planområdet. Separat gång- och cykelväg samt trottoarer finns utmed Centralvägen, med anslutning till skolan/förskolan. Centralvägen måste dock korsas. Större grönytor för utevistelse finns utmed Knivstån och Gredelby hagar ca 150 respektive ca 800 meter från planområdet.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Fastigheten ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Ny bebyggelse ansluts därför till kommunala system för vatten och avlopp.

### El och värme

Vattenfall ansvarar för elförsörjningen till området. Elledningar/anläggningar finns i gatumark i planens närområde. Exploateringen bedöms följa kommunens energistrategi. Byggnaderna utformas så att energiförbrukningen minimeras. För att underlätta konverteringen till alternativa värmekällor bör byggnaderna förses med lämpliga värmesystem, t.ex. vattenburet system. Bebyggelsen ansluts till befintligt fjärrvärmenät. Fjärrvärmeledningar läggs i huvudsak i de allmänna gatorna.

### Avfall, kretslopp, återvinning

Ytor för avfallshantering/sopsortering ska anläggas inom planområdet. Sophämtning kommer att ske vid dessa. Närmaste återvinningsstation finns ca 200 meter norr om planområdet.

## Risker

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](mailto:knivsta@knivsta.se)  
[www.knivsta.se](http://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 och räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats skall vara maximalt 50 meter. Om det allmänna gatu- och vägnätet efter detaljutformning inte medger tillräcklig framkomlighet skall en speciell räddningsväg anordnas enligt gällande regler. Räddningstjänsten i Knivsta har idag inget höjdfordon att tillgå vid utrymning av byggnader över 8 meter. Byggnaders utformning ska därför inte baseras på ett behov av höjdfordon.

Detaljplanen medger bostadsbebyggelse med upp till 12 våningar, som innebär att det kommer att ställas särskilda krav på byggnadens brandtekniska utformning och utrymningsvägar i bygglovet. 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.

Ostkustbanan med transporter av farligt gods passerar idag ca 55 meter väster om planområdet. En riskutredning daterad 2015-09-08 har gjorts av Brand & Riskingenjörerna AB på uppdrag av fastighetsägaren. Utredningen redovisar att inga byggnader får placeras närmare järnvägsområdet än 25 meter av säkerhetsskäl. Om ny bebyggelse för stadigvarande vistelse (bostäder, handel, service, kontor, hotell och teater/biograf) placeras 25-43 meter från järnvägen ska särskilda riskreducerande åtgärder vidtas. Trafikverket planerar att i framtiden bygga ut järnvägen med två nya spår genom Knivsta, ett på västra och ett på östra sidan om de befintliga spåren. Närmaste spår hamnar då ca 7 meter närmare fastigheten än i dagsläget, vilket gör att avståndet blir ca 48 meter. Planerad byggnad på Gredelby 7:85 ligger således längre från järnvägen än de 43 meter som utredningen anger. Inga riskreducerande åtgärder bedöms således krävas för byggnaden.

## Störningar

### Buller

Området är påverkat av buller från omgivande gator samt järnvägstrafiken på Ostkustbanan. Den huvudsakliga bullerkällan kommer från järnvägen ca 55 meter väster om fastigheten. Ett lågt bullerskydd är idag uppfört utmed järnvägen.

En buller- och vibrationsutredning daterad 2015-11-20 har gjorts för föreslagen byggnad av Åkerlöf Hallin Akustik på uppdrag av exploatören. För att innehålla målet om högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid alla fasader krävs enligt utredningen en över 10 meter hög bullerskyddsskärm längs järnvägen, vilket inte är realistiskt.

Den i bullerutredningen angivna trafikmängden med både väg- och spårtrafik kan anses orsaka ljudnivåer som gör att det i princip inte är möjligt att uppnå kraven i Boverkets allmänna råd (2008:1) utan att åberopa avstegsfall. I Boverkets allmänna råd 2008:1 (Buller i planeringen) anges huvudregler vid planering av nya bostäder och även förutsättningar där det

## 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](mailto:knivsta@knivsta.se)  
[www.knivsta.se](http://www.knivsta.se) • Org. nr. 212 000-3013

kan vara motiverat att göra avsteg från huvudregeln. Avsteg kan enligt Boverket vara motiverat i centrala delar av städer och större centralorter med bebyggelse av stadskaraktär och ny tätare bebyggelse längs kollektivtrafikstråk i större städer. Knivsta är ingen större stad men utgör kommunens centralort. Fastigheten ligger i hjärtat av Knivsta och med god tillgänglighet till kollektivtrafik. Kommunen bedömer därmed att läget för de planerade bostäderna uppfyller kriterierna för Avstegsfall B (propositionen 1996/97:53), med centralt läge samt god tillgänglighet till kollektivtrafik.

Vid de mest utsatta bygnadsdelarna är ekvivalentnivån upp mot 65 dB(A) och maximalnivån 85 dB(A). Stor hänsyn har tagits till trafikbullret vid byggnadens och lägenheternas utformning för att uppnå en god bullermiljö trots det utsatta läget. Med skisserad lägenhetsplanlösning samt balkonger med täta räcken och ljudabsorbenter i balkongtaken kan målet för avstegsfall B, högst 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet uppnås. Några lägenheter får högst 55 dB(A) vid alla boningsrum. Alla lägenheter kan få tillgång till gemensam uteplats med högst 55 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå. Många lägenheter har även enskild balkong/uteplats med högst dessa nivåer.

Byggnaden ges en gestaltning som syftar till att stärka centrum med en blandning av funktioner och att poängtera hörnet mot stationen. Den ska bidra till en variation av nya och gamla byggnader med olika uttryck och byggnadshöjder. Det är viktigt att minimera den skuggverkan byggnaden medför för angränsande bebyggelse och Sågverkstorget. Genom att dela upp bebyggelsen i olika höga huskroppar med luftighet och ljusinsläpp däremellan skapas förutsättningar för detta.

Valet av byggnadsutformning har gjorts genom att olika värden och kvaliteter noga vägts mot varandra. Utformningen skapar förutsättningar för lägenheter med god livsmiljö och en god stadsmiljö med offentliga sociala ytor och dagsljus. En sluten bulleravskärmande bebyggelse hade möjligtvis skapat en bättre ljudmiljö för den nya bebyggelsen och torget, men detta på bekostnad av andra värden såsom försämrade solförhållanden, både för planerade lägenheter och Sågverkstorget, och att en mindre torgbildning mot busstorget inte kan anläggas.

En ny förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader trädde i kraft 2015-06-01. Planförslaget uppfyller ljudnivåerna enligt den nya förordningen, såväl som ekvivalentnivå vid uteplats.

Bullerutredningen anger att ljudkvalitetsindex för projektet är 1,5. Då indexet är högre än minimikravet 1,0 kan bostäder med god ljudkvalitet byggas.

Varje bostadslägenhet ska enligt planen ha tillgång till bullerdämpad sida med högst 55 dB(A) ekvivalentnivå vid fasad för minst hälften av boningsrummen utanför minst ett fönster. Varje lägenhet ska dessutom ha tillgång till uteplats, gemensam eller privat, med en ekvivalentnivå på högst 55 dB(A) och maximalnivå på högst 70 dB(A).

### **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](mailto:knivsta@knivsta.se)  
[www.knivsta.se](http://www.knivsta.se) • Org. nr. 212 000-3013



## 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. Dygnsmedelvärdet av kvävedioxid ligger generellt på 15-24 µg/m<sup>3</sup> jämfört med gränsvärdet 60 µg/m<sup>3</sup>. Motsvarande värde för partiklar är på 14-20 µg/m<sup>3</sup> jämfört med gränsvärdet 50 µg/m<sup>3</sup>. Sedan 2010 har halten luftföroreningar inte förändrats i stort. För kvävedioxid har halten minskat något och partikelhalten är i stort sett 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 år 2015. Om trafikflödena ligger i nivå med de kritiska flödena i tabellen bör detaljerade spridningsberäkningar göras. Trafikflödena i planens närområde är lägre än de värden som redovisas i tabellen.

Vägtyp	Kritiskt trafikflöde år 2010 för NO <sub>2</sub> , 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

Marken inom planområdet har tidigare nyttjats för sågverksverksamhet. En markundersökning daterad 2015-06-23 har gjorts av WSP på uppdrag av exploatören. Eftersom planen medger bostadsbebyggelse ska marken vara sanerad till s.k. känslig markanvändning innan bygg-/marklov får medges. Ansvaret för detta regleras i upprättat markanvisningsavtal. Stora mängder massor kommer att schaktas bort i samband med att parkeringsgarage anläggs inom fastigheten. Enligt undersökningen varierar fyllnadsmassornas mäktighet över fastigheten från några decimeter till knappt 1,5 m. Fyllnadsmassorna innehåller rester av tegel och trä. I fyllnadsmassorna hittades halter av PAH:er och alifater över Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM) men under riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM). Även i lerlagret hittades rester av tegel och trä. Halter av As, Co och Ni erhöles i nivåer över KM men under MKM vid analysen. Grundvattnet är förorenat med alifatiska kolväten varför rening med oljeavskiljare rekommenderas för eventuellt länsvatten. Inga schaktmassor som innehåller rester av trä och tegel bör användas som återfyllnadsmaterial. Vid schakt sorteras massor i högar efter jordart. Innan återanvändning utförs analys av samtliga schakthögar m.h.a fältanalyser (samlingsprov). Vatten som rinner in i schakten (länsvatten) hålls under uppsikt om det luktar eller ändrar färg vid grävarbeten. Vid misstanke om förorening i grundvatten skickas ett prov

## 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](mailto:knivsta@knivsta.se)  
[www.knivsta.se](http://www.knivsta.se) • Org. nr. 212 000-3013

på laboratorieanalys. Om halter ligger över gränsvärden tas ett beslut om eventuell åtgärd med ansvarig tillsynsmyndighet.

Under samrådsskedet har det framkommit att det även kan förekomma rester av dioxiner inom planområdet. I samband med att mark-/saneringsarbetena enligt ovan görs ska kompletterande analyser beträffande eventuella förekomster av dioxiner göras.

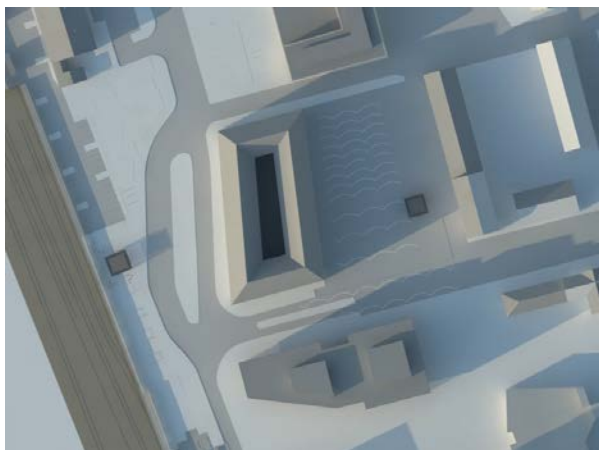
### Vibrationer och markradon

Vibrationsstörningar förekommer i området, främst på grund av järnvägstrafiken. En vibrationsutredning daterad 2015-03-31 har gjorts av Åkerlöf Hallin Akustik på uppdrag av exploatören. Förväntade vibrationer har beräknats utgående från framtida trafiksituation och hastigheter. Med grundläggning till fast botten och bostadshus i tung konstruktion erhålls låga vibrationer i byggnaden. Utredaren rekommenderar att byggnader ska konstrueras på ett sådant sätt att vibrationer inte blir större än 0,3 mm/sekund. Detta bevakas i bygglovet. Även eventuellt behov av radonsäkert byggnadssätt bevakas i bygglovet.

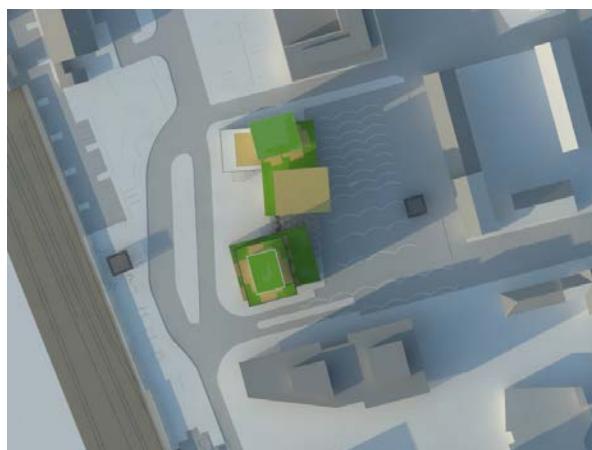
### Solstudie

Exploatören har gjort solstudier för den föreslagna bebyggelsen. En studie har även gjorts för vad gällande plan för kvarteret medför. Nedan redovisas exempelbilder vad de båda alternativen innebär. Föreslagen bebyggelse förändrar skuggningen av torget och närområdet, jämfört med vad en byggnad efter gällande detaljplan skulle göra. Upprättad solstudie visar inte på några väsentliga försämringar av solförhållandena i närområdet.

Förslagets högre byggnadsvolymer har placerats där det bedömts ge minst skuggpåverkan till grannar och omgivning. På eftermiddagarna när skuggorna från bebyggelsen kommer på torget så skapar förslaget, genom en uppdelning av olika byggnadsvolymer av varierad höjd, ett medvetet spel mellan sol och skugga istället för en jämn skugga längs hela torgets västra sida, som en byggnad enligt gällande detaljplan skulle göra.



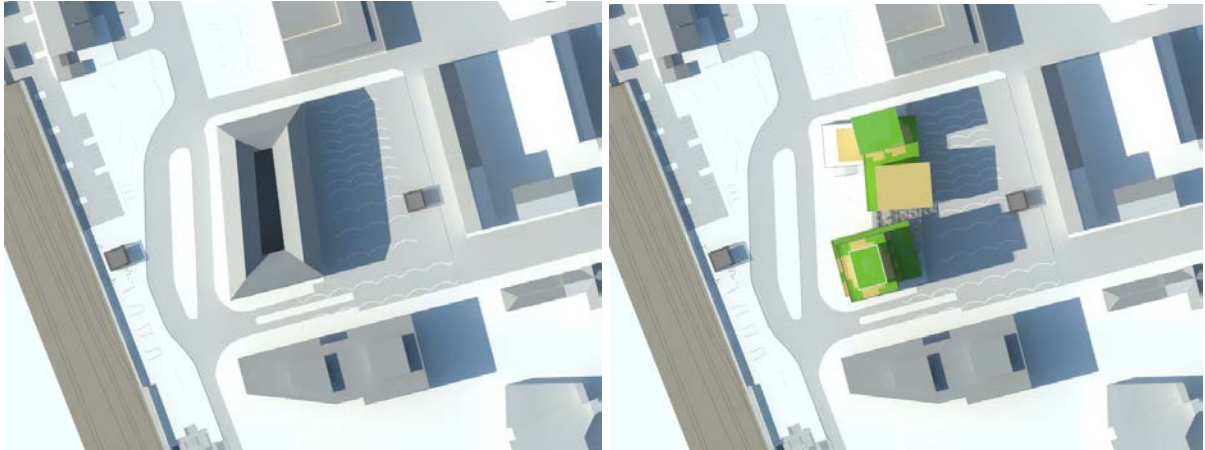
Gällande plan 5 vån, 21 mars kl. 16:00



Planförslag 1-12 vån, 21 mars kl. 16:00

### 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](mailto:knivsta@knivsta.se)  
[www.knivsta.se](http://www.knivsta.se) • Org. nr. 212 000-3013



Gällande plan 5 vån, 21 juni kl. 16:00  
Solstudier är gjorda av Christensen & Co

Planförslag 1-12 vån, 21 juni kl. 16:00

## Hållbarhet

Området ligger centralt i samhället, mycket nära järnvägsstation och busstorg, vilket i hög grad gynnar och underlättar kollektivt resande. Livsmedelsbutik och övriga servicefunktioner finns i områdets omedelbara närhet. Planen innehåller ingen park- eller naturmark, men en grönytefaktor införs för att skapa en mer grön prägel i området, trots den relativt höga exploateringsgraden. Skola/förskola har nyligen tagits i drift ca 300 meter norr om området. Eventuella markföroreningar saneras i samband med exploateringen. Bebyggelsen ansluts till kommunalt vatten och avlopp. Dagvattnet bedöms kunna fördröjas och renas lokalt enligt upprättad dagvattenutredning. Planförslaget ianspråktar inga ytkrävande parkeringsplatser i markplanet. Kvarteret omgärdas av gång- och cykelbanor samt trottoarer, men dessa ingår inte i planområdet.

## Sammanfattning av förslagets konsekvenser

- Befintlig byggrätt på Gredelby 7:85 utökas, i huvudsak genom att högre bebyggelse tillåts.
- Ny bebyggelse med upp till 12 våningar innehållande 60 bostadslägenheter, lokaler för butiker, servicefunktioner, kafé m.m. etableras på mark i hjärtat av Knivsta.
- Planens genomförande bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.
- Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen, såväl som på byggnadshöjden.
- Planförslaget bedöms vara förenligt med kommunens styrdokument och policys.
- De höga byggnaderna kommer medvetet att förändra stads- och landskapsbilden i Knivsta samhälle.
- Föreslagen bebyggelse är utformad utifrån upprättad bullerutredning. Kommunen bedömer att avstegsfall från huvudregeln för trafikbuller är motiverat för den aktuella platsen. Bullerutredningens ljudkvalitetsindex bedöms ge förutsättningar för bostäder med god ljudkvalitet.

## 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](mailto:knivsta@knivsta.se)  
[www.knivsta.se](http://www.knivsta.se) • Org. nr. 212 000-3013

- Byggrätten bryts upp i flera huskroppar ovan gemensamma våningsplan. Syftet är att skapa en spännande variation av husvolymerna med luftighet mellan dessa.
- Föreslagen bebyggelse förändrar skuggningen av Sågverkstorget och närområdet. Upprättad solstudie visar inte på några väsentliga försämringar av solförhållandena i närområdet jämfört med vad gällande detaljplan skulle göra.
- Ingen park- eller naturmark ingår i planområdet. Grönytor finns dock inom promenadavstånd från kvarteret och en grönytefaktor införs.
- Planen förutsätter att del av Särsta 3:1 genom fastighetsreglering överförs till Gredelby 7:85.
- Det kan även bli aktuellt med tredimensionell fastighetsbildning.
- Planförslaget berör en mindre del av trottoaren utmed Staffansvägen. Syftet är att skapa byggrätt för bostadsbebyggelse tre våningar ovanför gatunivån. Möjligheten till snöröjning påverkas inte negativt av denna utkravning.
- En mindre del av Sågverkstorget berörs. Syftet är att skapa byggrätt för centrumfunktioner tre våningar ovanför torgnivån. Möjligheten till snöröjning påverkas inte negativt av denna utkravning.
- Behövliga p-platser anordnas inom fastigheten i ett parkeringsgarage. Parkeringsnormen uppfylls.
- Planen påverkar inte någon skyddad naturmiljö.
- Ny bebyggelse ansluts till kommunalt vatten och avlopp.
- Områdets dagvatten hanteras lokalt enligt upprättad dagvattenutredning. Detta innebär att vattenkvaliteten i Knivstaån/Lövstaån inte bedöms försämrats.
- Planens genomförande innebär att allmänheten får god tillgänglighet till kvarteret/fastigheten. Mer människor kommer att röra sig i området och det blir mer upplyst, vilket ökar den sociala tryggheten.
- En mindre torgbildning etableras mot Centralvägen och busstorget.
- Befintliga markföroreningar kommer att saneras i samband med exploateringen.

## GENOMFÖRANDE

### Organisation

Planförslaget upprättas av Planenheten med målsättningen att planen ska antas av kommunfullmäktige under hösten 2015. Planen hanteras med normalt planförfarande.

### Huvudmannaskap, arbetsfördelning

Knivsta kommun ansvarar för allmän platsmark inom planområdet. Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom fastigheten. Därutöver kommer det att finnas huvudmän för el-, kommunikations- och fjärrvärmeledningar 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](mailto:knivsta@knivsta.se)  
[www.knivsta.se](http://www.knivsta.se) • Org. nr. 212 000-3013

## Fastighetsrättsliga frågor

Kvarteret/fastigheten utökas med en kil på upp till tre meter mot torget, vilket innebär att ca 112 m<sup>2</sup> av Särsta 3:1 genom fastighetsreglering ska överföras till Gredelby 7:85.

Det kan bli aktuellt att dela fastigheten genom s.k. tredimensionell fastighetsbildning.

Det kan bli aktuellt att bilda servitut för nödvändiga tekniska servicesystem som vatten och avlopp, fjärrvärme, el, tele etc.

Det kan bli aktuellt att inrätta gemensamhetsanläggningar för ledning, utrymmen för sophantering samt för dagvattenhantering inom grönytor. Anslutningspunkt upprättas i fastighetsgräns, eventuellt en gemensam för flera fastigheter, och därifrån kan det bli aktuellt med servitut eller Ga fram till den tredimensionellt styckade fastigheten. Även för byggnadens gemensamma uppehållsytor på byggnadens tak kan det bli aktuellt att inrätta gemensamhetsanläggning.

## Ekonomi och avtal

Ett markanvisningsavtal daterat 2014-04-29 har upprättas mellan kommunen och exploatören Rosendal Fastigheter i Uppsala AB. Avtalet reglerar markanvisning, avsiktsförklaring/mål (utformning, gestaltning, parkering, energi- och miljömål), detaljplan, ekonomi (kostnadsfördelning, marköverlåtelse, markföreningar) m.m. Rosendal Fastigheter i Uppsala AB står för utrednings- och förstudiekostnader i samband med framtagandet av detaljplanen. Kommunen svarar för och bekostar projektering samt byggande av allmän plats. Exploatören ska svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställnings- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark till följd av bygg- och anläggningsarbeten på fastigheten.

Detaljplanen bekostats via ett plankostnadsavtal daterat 2014-05-06 mellan kommunen och exploatören. Det innebär att ingen planavgift uttas i samband med bygglov för den bygggrätt som planen medger.

## Utredningar

Buller  
Riskanalys  
Dagvatten  
Solstudie  
Markföreningar  
Geoteknik

## 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](mailto:knivsta@knivsta.se)  
[www.knivsta.se](http://www.knivsta.se) • Org. nr. 212 000-3013

## Teknik

### Vatten och avlopp, dagvatten

Fastigheten ansluts till kommunalt vatten och avlopp. Dagvattenutredning har gjorts. Dagvattnet bedöms kunna fördröjas och renas lokalt. Se under rubriken *Dagvatten, vattenförekomster, miljö kvalitetsnormer* ovan. Anslutningspunkt upprättas vid fastighetsgräns.

### Fjärrvärme

Kvarteret kan anslutas till befintligt nät för fjärrvärme.

### EI

Vattenfall är huvudman för elnätet i området. ~~de~~ Elledningar/anläggningar finns i gatumark i planens närområde. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar ska utföras av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

### Övrigt

Frågor som inte behandlats i planprocessen utan hanteras i bygglovet är:

- Tillgänglighet
- Geoteknik
- Byggnadsteknik och material
- Energi
- Ev. markradon
- Krav från räddningstjänsten

## Administrativa frågor

### Genomförandetid

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

### Huvudmannaskap

Allmän platsmark inom planområdet (TORG och L-GATA) har kommunalt huvudmannaskap.

## MEDVERKANDE I PROJEKTET

Förslaget har tagits fram av kommunförvaltningen i samarbete med Christensen & Co. WSP har medverkat i framtagandet av dagvattenutredning, markundersökning och geoteknisk undersökning. Briab Brand & Riskingenjörerna AB har gjort en riskutredning beträffande

### 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](mailto:knivsta@knivsta.se)  
[www.knivsta.se](http://www.knivsta.se) • Org. nr. 212 000-3013



transporter av farligt gods på järnvägen. En buller- och vibrationsutredning har gjorts av Åkerlöf Hallin Akustik.

KOMMUNFÖRVALTNINGEN  
Bygg och miljökontoret

Björn Sjölund  
stadsarkitekt

**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](mailto:knivsta@knivsta.se)  
[www.knivsta.se](http://www.knivsta.se) • Org. nr. 212 000-3013