

Handläggare  
Mariann Schelin  
Tfn. 018-34 78 57

Datum  
2012-05-31

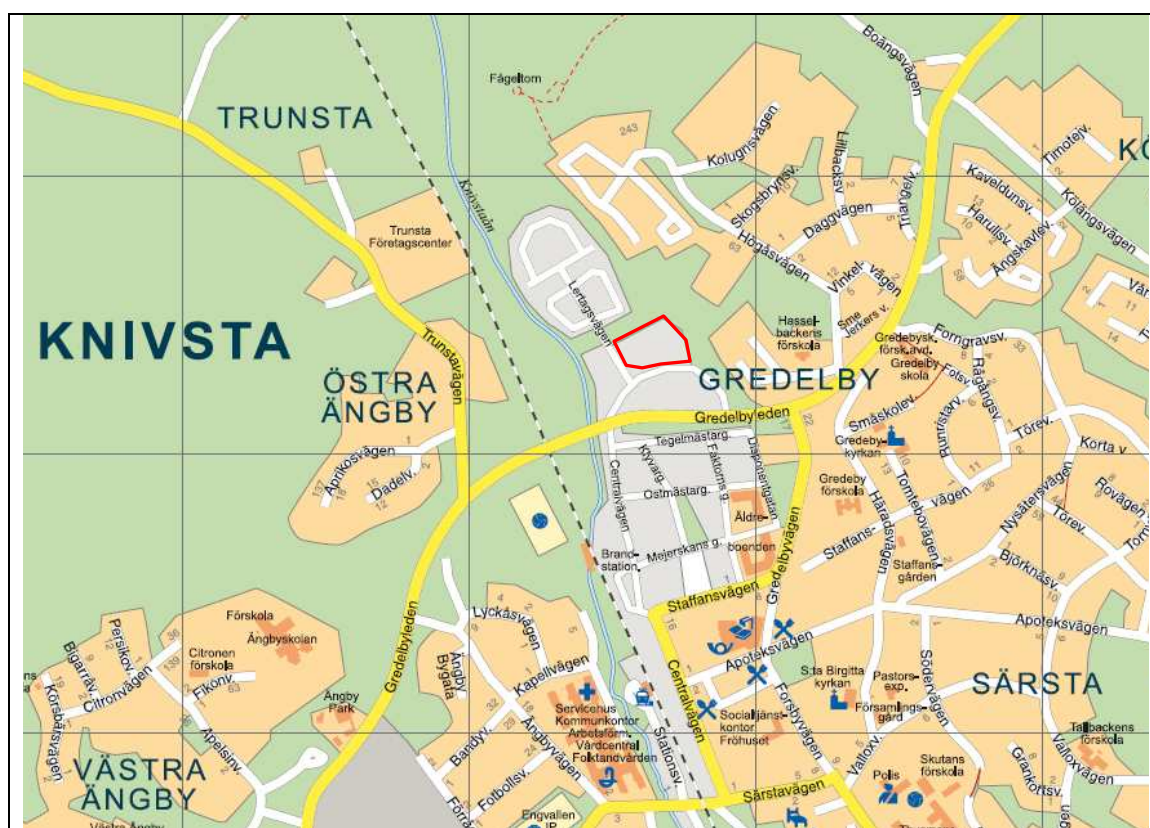
Diarienummer  
2011/20011-1

## Antagandehandling

# Detaljplan för Kv. Stabben Gredelby 7:73 och 7:74, Sågenområdet

Knivsta kommun

Enkelt planförfarande



Detaljplaneprocessen	Datum
Program	--
Plansamråd	2012-04-15 – 2012-05-11
Godkännande	--
Antagande	2012-06-19
Laga kraft	2012-07-16

## Bygg & Miljö

Postadress: 741 75 Knivsta • Besöksadress: Knivsta servicehus, Ängbyvägen 8  
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

---

## PLANBESKRIVNING

### Detaljplan för Kv. Stabben, Gredelby 7:73 och 7:74, Sågenområdet

---

#### BAKGRUND

<b>Handlingar</b>	Planbeskrivning Plankarta med bestämmelser
<b>Övriga handlingar</b>	Behovsbedömning Fastighetsförteckning Granskningsutlåtande
<b>Syfte</b>	<p>Syftet är att genom planändring med enkelt planförfarande möjliggöra ny förskola och skola på fastigheterna Gredelby 7:74 och Gredelby 7:73. som redan idag har bestämmelsen skola som ändamål i gällande detaljplan. Förslaget innebär att även Gredelby 7:74 ianspråkats för skoländamål. Planen innebär en anpassning av tidigare upprättad detaljplan för området då förutsättningarna kring fastigheten förändrats.</p> <p>Större delen av skolans utemiljö samt parkering och angöring till skolan avses planläggas norr och väster om planområdet i en efterföljande detaljplan som handläggs med normalt förfarande, dnr 2011/20012-1.</p>

#### Plandata

##### Läge och areal

Planområdet ligger i Sågenområdet, norr om Gredelbyleden och den nya handelsetableringen, området omfattar ca 1 ha.

##### Planområdets avgränsning

Planområdet omfattar Gredelby 7:73 och del av Gredelby 7:74.

##### Markägoförhållanden

Fastigheterna ägs av Knivsta kommun.



*Planområdets läge fotat från Gredelbyleden i sydväst.*

## Kommunala ställningstaganden

### Översiktsplan

I gällande översiktsplan från 2006 ligger aktuellt planområde inom område för ny bebyggelse, främst bostäder. Pågående fördjupad översiktsplan ”FÖP för Knivsta och Alsike tätorter” (utställningshandling 2011) anger förskola/skola samt möjligt läge för ny förskola/skola.

### Detaljplaneprogram

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

### Detaljplan

För området gäller detaljplan för Sågenområdet (Gredelby 7:51 m. fl., antagen 2006-06-29). Nu föreliggande förslag följer i stort gällande detaljplan. Planförslaget innebär en anpassning till förändrade förutsättningar.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Natur och kultur

#### Mark och vegetation

Inom planområdet har industriverksamhet pågått under lång tid, Sågenområdet domineras idag av outnyttjade upplagsytor från den

---

### Bygg & Miljö

tidigare trävaruindustrin. Området är delvis bevuxet med grupper av buskar och träd, öster om planområdet finns en bevuxen slänt.



*Gång- cykelväg och anslutande skogsområde öster om planområdet.*

#### **Geoteknik och Markföroreningar**

Det finns idag markföroreningar från tidigare verksamheter inom området. Dessa kan komma att behöva transporteras bort alternativt omhändertas i samband med att området bebyggs.

#### **Kulturmiljö**

Området har under en lång period utgjort verksamhetsområde för träindustrin, både synliga och osynliga spår finns av den gångna verksamheten. Sågverket var aktivt fram till 1999.

#### **Fornlämningar**

Inga kända fornlämningar finns inom området. Vid utgrävningar av nuvarande Hasselbacken, strax öster om planområdet, fann man lämningar från övergången mellan bronsålder och järnålder.

## **Bebyggelse**

#### **Bostäder**

Området är idag obebyggt. I gällande detaljplan är delar av planområdet och intilliggande område avsett för skola, bostäder, handel och kontor.

## Störningar

### Buller

I samband med tidigare detaljplanläggning av Sågenområdet konstaterades flera bullerkällor i området, de som berör det nu aktuella planområdet är Gredelbyleden i söder och järnvägen i väster.

Följande riktvärden för trafikbuller, enligt regeringens proposition 1996/97:53, ligger till grund för planeringen.

Riktvärden för bostäder, vård- och undervisningslokaler:

Ekvivalentnivå	ute frifältsvärde	55dBA
	inne	30 dBA
Maxnivå	ute frifältsvärde	70 dBA (vid uteplats)
	inne	45 dBA (nattetid)

Enligt gällande detaljplan för området ska ett bullerplank uppföras närmast järnvägen. Föreliggande planförslag förutsätter att ett sådant uppförs.

Det bedömdes utifrån utredning gjord 2004 att området omedelbart öster om ån, norr om Gredelbyleden, ca år 2010 skulle ha en ekvivalentnivå på 55-60 dBA. Intill staketet mot Högåsen bedömdes nivån ligga på 50-55 dBA. Vilket är högre än gällande riktvärden, något bullerplank vid järnvägen fanns inte med i denna bedömning.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Befintliga ledningar för dricks-, tryckspill- och spillvatten finns längs planområdets östra gräns. Ledningsområdet redovisas i detaljplan med (u). Ledningsrätt för allmänna va-ledningar skrivs in i fastigheterna i samband med fastighetsbildning.

## FÖRSLAG

### Natur och kultur

#### Mark och Vegetation

Då stora delar av planområdet kommer att bebyggas kommer mycket av den befintliga vegetationen behöva tas ned.

---

### Bygg & Miljö

---

Dock är naturområdet norr om planområdet tänkt att sparas för skolans behov och som allmän platsmark. Större delen av skolans utemiljö kommer att planläggas i kommande detaljplan.

## Bebyggelse

### Skola

Ambitionen är att Knivsta kommuns skolor ska vara attraktiva och hålla en hög kvalitet. Förskolans verksamhet ska präglas av en pedagogik, där omvårdnad, omsorg, fostran och lärande bildar en enhet. Verksamheten skall främja kreativiteten och ge barnen förutsättningar att utvecklas efter sin egen förmåga.

Då ålderssammansättningen i Knivstas skolor varierar kraftigt över tid, är det viktigt att skolorna utformas för att kunna användas för både förskole- och skolverksamhet.

### Lek och rekreation

Aktuell detaljplan rymmer endast mindre ytor för t.ex. entrézon, uteplatser, angöring, ev. idrottsyta m.m. i anslutning till byggnaderna.

I efterföljande detaljplan planläggs för större delen av skolans utemiljö. Den bollplan och naturmark som i dagsläget finns där avses för skolans utemiljö.

### Placering och utformning

Byggrätt för skola och idrottshall placeras med hänsyn till befintliga ledningar och planerad gatusträckning. Planen lämnar öppet vad gäller skolans utformning och reglerar endast en största byggnadsarea till 70 % av fastighetsarea och ett högsta våningstal till fyra.

### Markföreningar och geoteknik

Bestämmelse införs på plankartan om att kompletterande markundersökning krävs innan bygglov kan ges. Erforderliga utredningar kring markföreningar och geoteknik bör samordnas.

### 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.

## Gator och trafik

### Gång- och cykeltrafik

Gång och cykelväg planeras i kommande detaljplan i anslutning till den nya lokalgatan väster om planområdet. Gång- och cykelvägen är sedan tänkt att kopplas till planerade områden norr om planområdet.

---

## Bygg & Miljö

---

### **Kollektivtrafik**

Området ligger nära tågstation och flera busslinjer.

### **Parkering**

Parkering planeras i kommande detaljplan nordväst om planområdet i direkt anslutning till skolans tomt.

### **Angöring**

Angöring och vändplan för varutransporter anordnas från planerad rondell in på skolgården i nordöstlig riktning. Vändplanen planeras med en diameter på 21 m. Vändplanen ska anpassas till skolbyggnadens/skolbyggnadernas utformning och utformas med hänsyn till barns säkerhet.

Angöring för hämtning och lämning av barn är tänkt att ske från lokalgatan, Lertagsvägen i direkt anslutning till skolan i väster.

## **Störningar**

### **Buller**

Gällande riktlinjer vad gäller buller i skolmiljön ska följas. Om dessa bedöms överskridas ska åtgärder vidtas för att erhålla rimliga bullernivåer.

Kommunen utreder i dagsläget om ett bullerskydd är nödvändigt i direkt anslutning till Gredelbyleden söder om planområdet. Om utredningen visar att skydd behövs kommer detta att uppföras och då behövs sannolikt inga bullerdämpande åtgärder i anslutning till skolan.

Om inte av kommunen planerade åtgärder för att minska buller från t.ex. järnvägen kan bullerdämpande åtgärder behöva vidtas vid skolan. Exempelvis genom fasadernas utformning, bullerplank inom planområdet eller motsvarande.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Förbindelsepunkt till allmänna ledningar för dricks-, spill- och dagvatten kommer att upprättas i fastighetsgräns. Förbindelsepunkten kommer att upprättas i samband med den utbyggnad av allmänna va-ledningar som pågår i förlängningen av Centralvägen. Fastigheten kommer att tas in i verksamhetsområdet för allmänna va-ledningar genom beslut i kommunfullmäktige i samband med att detaljplanen fastställs.

---

## **Bygg & Miljö**

**El, tele, bredband och värme**

Anslutning till elnätet sker via planerad anläggning på fastigheten Gredelby 7:75. E-område för tekniska anläggningar planeras inom denna fastighet och försörjer då även skolan.

**Fjärrvärme**

Områdets bebyggelse kan anslutas till fjärrvärmenät eller till lokalt nät med värmeproduktion som är likvärdig från lokal och global miljösynpunkt.

**Avfall**

Angöring för avfallsfordon förläggs öster om skolbyggnaden, där vändplan för större fordon anordnas.

Återvinningsstation planeras att anläggas i den norra delen av Sågenområdet. Plats för denna kommer att utformas i efterföljande detaljplan.

**Dagvatten**

Dagvatten ska så långt som möjligt fördröjas på fastigheten innan det via allmänna dagvattenledningar leds till Knivstaån.

## BEHOVSBEDÖMNING

**Avsikten med behovsbedömning**

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

För att avgöra om en plan eller ett planprogram kräver miljöbedömning görs först en samlad behovsbedömning. Den samlade behovsbedömningen ska klargöra om miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver upprättas. Om planen/planprogrammet kan antas medföra betydande miljöpåverkan krävs att en MKB för planen upprättas. Om planen/planprogrammet inte antas medföra betydande miljöpåverkan krävs ingen MKB.

**Samlad behovsbedömning**

Nedanstående bedömning av detaljplanen för Gredelby 7:73 och 7:74 har gjorts utifrån kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4.

Ett genomförande av detaljplanen:

- står i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner.
- utgör i huvudsak samma markanvändning som i gällande plan.
- påverkar inte landskaps-/stadsbild.

---

**Bygg & Miljö**



- påverkar inga skyddade kulturvärden eller naturvärden internationellt, nationellt eller lokalt.
- har inte negativ påverkan på 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.

#### **Nationella mål**

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

#### **Kommunförvaltningens ställningstagande**

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

## **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**

#### **Tidplan**

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen ska antas av bygg- och miljönämnden försommaren 2012.

#### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 10 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

---

### **Bygg & Miljö**

### **Huvudmannaskap Ansvarsfördelning**

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

Knivsta kommun genom Kommunfastigheter i Knivsta AB ansvarar för byggnation av skolan.

Knivsta kommun som huvudman för allmänna vägar ansvarar för de vägar, gång-och cykelvägar, lekplatser, naturmark samt de ledningar, brunnar och diken som behövs för vägavvattning.

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

### **Avtal**

Planavtal har tecknats mellan Knivsta kommun och exploatören.

Avtal som reglerar genomförandefrågor inom planområdet ska upprättas mellan kommunen och exploatören.

Ledningsrätt för allmänna va-ledningar ska skrivas in i fastigheterna vid fastighetsbildning.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Fastighetsbildning**

Planområdet kommer att bilda en fastighet för skoländamål. Detaljplanen ger underlag för fastighetsbildning. Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsbildningen för Gredelby 7:73 och 7:74.

## **Ekonomi**

Planavgift erlägges av exploatören i enlighet med tecknat planavtal.

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

---

## Teknik

### Ei

Vattenfall är huvudman för elnätet i området.

### Vatten och avlopp

Roslagsvatten upprättar förbindelsepunkt för allmänna va-ledningar i fastighetsgräns.

Exploatören ansvarar för byggnation av fastigheternas va-installation.

### Dagvatten

Dagvatten fördröjs på fastigheten innan det leds till allmänna dagvattenledningar.

### Fjärrvärme

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

### Överskottsmassor, markarbeten och marklov

Massbalans eftersträvas inom planområdet.

Erforderliga geotekniska utredningar bekostas av exploatören.

## Övrigt

Skolans utemiljö, parkering och angöring avses planläggas i nästkommande detaljplan, vilken handläggs med normalt planförfarande.

## Administrativa frågor

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

---

## MEDVERKANDE I PROJEKTET

Förslaget har tagits fram av kommunförvaltningen i samarbete med Nyréns Arkitektkontor. Ramböll Uppsala AB har medverkat i framtagandet av planhandlingarna.

Kommunförvaltningen

Björn Sjölund  
Stadsarkitekt

Mariann Schelin  
Planingenjör