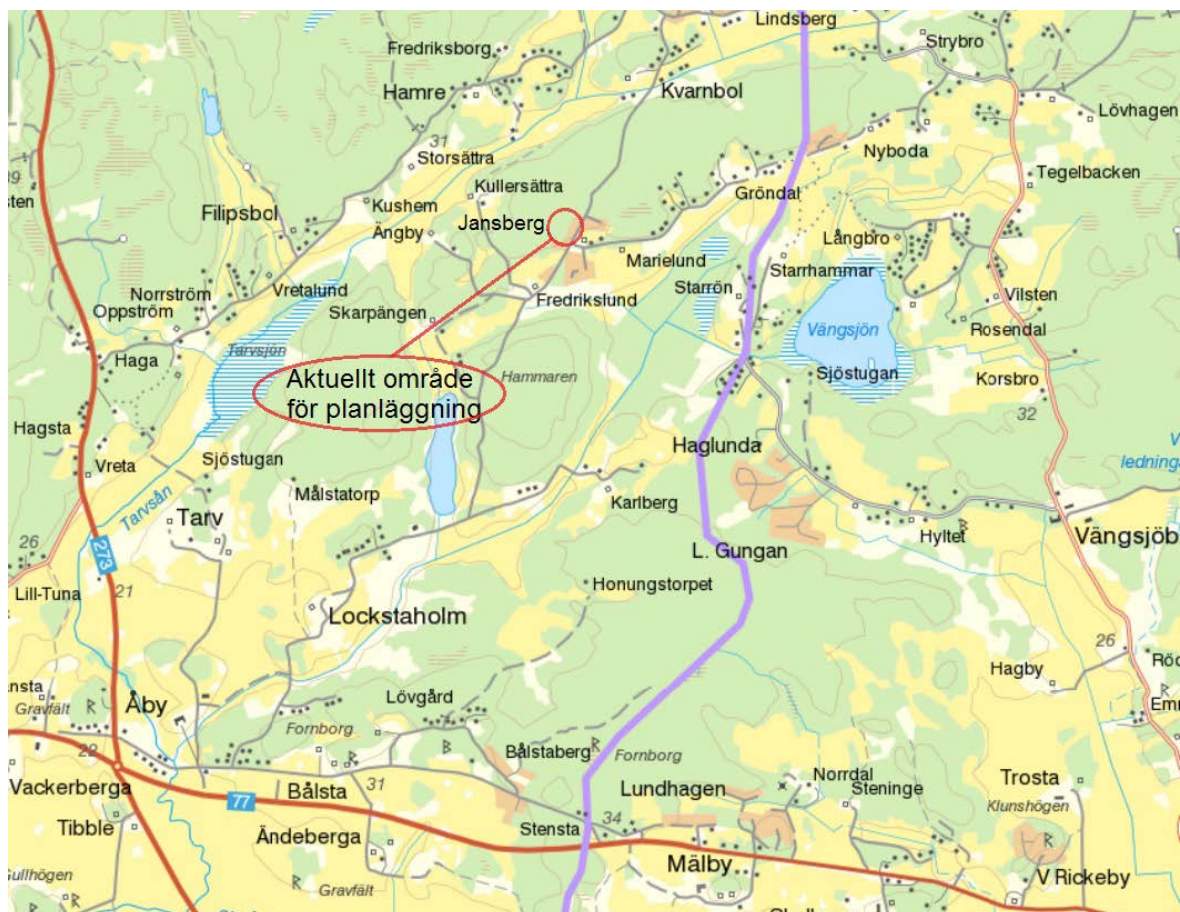


Samrådshandling

## PLANBESKRIVNING

Målsta 2:38, Jansberg, Knivsta kommun, Uppsala län

**Samråd fr.o.m. 2015-03-11– t.o.m. 2015-04-08**



### 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

## Innehåll

INLEDNING .....	3
<b>Handlingar</b> .....	3
<b>Bakgrund och tidigare ställningstaganden</b> .....	3
<b>Planområde</b> .....	5
<b>Syfte</b> .....	5
<b>Behovsbedömning</b> .....	5
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER.....	6
<b>Bebyggelse, verksamheter och service</b> .....	6
<b>Natur, mark och vatten</b> .....	8
<b>Gator och trafik</b> .....	8
<b>Kulturmiljö och fornlämningar</b> .....	9
<b>Sociala förhållanden</b> .....	10
<b>Teknisk försörjning</b> .....	10
<b>Störningar</b> .....	12
<b>Hållbarhet</b> .....	12
SAMMANFATTNING AV FÖRSLAGETS KONSEKVENSER .....	13
GENOMFÖRANDE .....	15
<b>Organisation</b> .....	15
<b>Fastighetsrättsliga frågor</b> .....	16
<b>Ekonomi och avtal</b> .....	16
<b>Utredningar</b> .....	16
<b>Teknik</b> .....	16
<b>Övrigt</b> .....	18
<b>Administrativa frågor</b> .....	18
MEDVERKANDE I PROJEKTET .....	17

### 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

Till förslaget hör:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationsplan

Övriga handlingar:

- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Avloppsutredning

Kommande utredningar och beslut:

- Dricksvattenundersökning finns och ska kompletteras med vattendom. En förutsättning för detaljplanens antagande är att beslut om miljödom föreligger.
- En arkeologisk undersökning är initierad och ska tas fram.

### Bakgrund och tidigare ställningstaganden

Fastighetsägaren till Målsta 2:38 inkom 2010-11-04 med en begäran om planläggning. 2011-04-05 fattas beslut att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta ett detaljplaneprogram. I samband med detta diskuterades att en framtida detaljplan skulle kunna lämpa sig för ett pilotprojekt för hantering av enskilda avlopp på landsbygden i samband med att en nyexploatering prövas i kommunens VA-strategi. Med tiden övergavs det spåret och 2011-10-13 beslutas att upphäva tidigare beslut om att upprätta ett detaljplaneprogram för att i stället upprätta förslag till detaljplan. Ett plankostandsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren tecknades 2013-05-01.

I gällande översiktsplan för Knivsta föreslås att Jansberg ska betraktas som samlad bebyggelse. I resonemang om bebyggelse på landsbygden (Utredningsområden för bostäder på landsbygden, sid 95) sägs i översiktsplanen att stor hänsyn ska tas till befintliga värden vid nyexploatering. Samtidigt kan nya värden tillskapas, något som också ska vägas in i bedömningen av förslaget. Viktigt är att vatten- och avloppsfrågan får en konsekvent och långsiktig lösning som också kan råda bot på sanitära olägenheter lokalt. Detaljplaneförslaget ger möjlighet till att samordna vattenuttag för det tilltänkta området och från närområdet. Närmsta detaljplaner är närbelägna Nyboda ca 1,5 km österut, samt Riddarbol ca 3 km nordost om Jansberg. Båda är byggnadsplaner fastställda 1977 och reglerar bostadsbebyggelse.

### 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

### **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. Knivsta kommuns vision är att bebyggelseutvecklingen följer målsättningen med energisnåla lågenergihus med hög energitrygghet samt att bebyggelsen ligger i huvudsak samlad i tätorter och byar, vilket ger bra underlag för en energieffektiv samhällsservice, kollektivtrafik och kretsloppsanpassade vatten – och avloppslösningar. Marken inom den föreslagna detaljplanen är enskild och inriktningen för den tillkommande bebyggelsen är att följa kommunens målsättning.

### **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. Målsättningen för detaljplane-förslaget är att tillskapa bostäder (med hållbara tekniska lösningar för vatten och avlopp) i ett utpekade område för samlad bebyggelse.

### **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. Den föreslagna detaljplanen bedöms inte utgöra ett hinder för målet om full delaktighet och jämlikhet för alla medborgare i Knivsta kommun oavsett funktionshinder.

### **Trafikstrategi**

Kommunens strategi innebär att en prioritering av de olika trafikslagen ska ske vid planering av bebyggelse och infrastruktur. Det prioriterade trafikslaget är för gång och cykeltrafik, följt av kollektivtrafik och biltrafik (i nämnd ordning). Underlaget för kollektivtrafik till och från området, som i översiktsplanen föreslås utpekade som samlad bebyggelse, ökar med den föreslagna utvecklingen i framtiden.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Kommunen utarbetar för närvarande en VA-plan. I förarbetet, VA-strategin som antogs 2012-09-13, står bl.a. att läsa att:

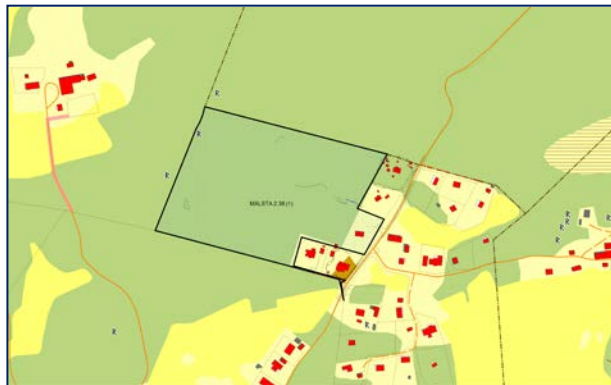
*”Kommunen ska i samband med framtagande av en VA-plan, även upprätta en tillsynsplan för alla enskilda avlopp som inte berörs av kommunal VA-utbyggnad.”*

*”Vid nyexploatering utanför kommunalt VA-område ska flera olika alternativ för avloppslösning utredas i samband med detaljplanering, varav minst en lösning med källsortering av avloppet.”*

### **Bygg- och miljökontoret**

## Planområde

Planområdet ligger i anslutning till byn Jansberg i Knivsta kommun, nära gränsen till Norrtälje kommun och 4,7 km nordost om korsningen mellan väg 77 och väg 273. Planområdet utgör ca 6,1 hektar. Planområdet omfattar privatägda fastigheten Målsta 2:38.



Planområde (markerat)

## Planens syfte och huvuddrag

En detaljplan reglerar användningen av mark och vatten i enlighet med bestämmelserna i plan och bygglagens (PBL) 5:e kapitel. Detaljplanen skiljer på kvartersmark och allmänna platser. Inom kvartersmark kan bebyggelsens utformning, placering och utförande regleras. Den allmänna markens användning regleras i form av gator, naturområden och andra allmänna intresseområden.

Fastigheten Målsta 2:38 är idag obebyggd. Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för uppförandet av 20 – 28 nya tomter för bostadsbebyggelse samt möjligheten att ordna vatten- och avloppsfrågan för den tillkommande bebyggelsen på fastigheten. Ytterligare ett syfte är att anpassa den tillkommande bebyggelsens utformning och placering utefter den lokala bygatan enligt bebyggelsetraditionen i området.

Detaljplanen möjliggör byggande av parhus, utnyttjas det fullt ut blir antalet fastigheter inom området 28 stycken. Vid bildandet av uteslutade enbostadshus medger planen 20 nya fastigheter.

## 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 kan antas medföra betydande miljöpåverkan krävs att en MKB för planen upprättas. Om detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan krävs ingen MKB.

### Samlad behovsbedömning

Nedanstående bedömning av Målsta 2:38 har gjorts utifrån kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4.

## 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

Ett genomförande av detaljplanen:

- Står i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner.
- Innebär helt ny markanvändning.
- Påverkar inte landskaps-/stadsbild.
- Påverkar inga skyddade kulturvärden eller naturvärden internationellt, nationellt eller lokalt, utom de fornminnen som kan framkomma vid den arkeologiska undersökning som är beställd och efter vilken åtgärder kommer vidtas i planen, om nödvändigt.
- Påverkar inte rekreation/friluftsliv.
- Påverkar inga känsliga mark- eller vattenområden.
- Har ingen negativ påverkan, nationellt eller lokalt, på områden av betydelse för hållning med natur- och samhällsresurser.
- Leder till viss ökad trafik i området men inte till nämnvärt ökade störningar för omgivningen eller risker för människors hälsa och säkerhet.
- Motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.

### **Kommunförvaltningens ställningstagande**

Med utgångspunkt från ovanstående gör förvaltningen den bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas. Exploateringsgraden i detaljplaneförslaget har sedan den inledande behovsbedömningen upprättades ökat, emellertid kvarstår uppfattningen att förslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken eller dess föreskrifter.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER**

### **Bebyggelse, verksamheter och service**

I byn Jansberg finns ett 20-tal fastigheter bebyggda med traditionella byggnader på landsbygden både av äldre och nyare snitt, både för fritids- och permanentbruk. Byn är omgiven av jordbruksmark och tre gårdar (Fredrikslund, Marielund och Kullersättra). Verksamheter i området utgörs av jordbruk. Närmaste skola finns i Husby-Långhundra (F-6), ca 6 km från Jansberg. I skolan går lite drygt 100 elever med viss kapacitet för ytterligare elever. I knutpunkten/korsningen väg 77 och 273 planeras en samåkningsparkering samt en butik och drivmedelsmack. Till Långhundra IP är det ca 9 km och till Knivsta tätort med ett stort utbud av idrottsanläggningar, bibliotek och kommersiell service samt spårbunden kommunikation (till Uppsala, Arlanda och Stockholm), är det ungefär 19 km. I korsningen väg 77 och 273 stannar buss 677 mellan Uppsala och Norrtälje förbi Knivsta AR-terminalen samt Buss 806 som går mellan Knivsta och Almunge.

### **Bostäder**

Detaljplaneförslaget innehåller byggnader för bostadsändamål med begränsad användning för icke störande verksamheter i huvudbyggnad samt komplementbyggnad. Tomterna är relativt stora, ca 2 000 - 2 500 kvm. På dessa får inrymmas en huvudbyggnad med upp till 220 kvm

### **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

byggnadsarea (BYA) och en eller flera komplementbyggnader om 35 kvm BYA. Alternativt kan ett parhus uppföras på en del av området med en maximal BYA om 240 kvm per parhus och en eller flera komplementbyggnader om sammanlagt max 60 kvm. Att komplementbyggnaderna är relativt små beror på att planen tar hänsyn till möjligheten att bygga Attefallshus, friggebodar och göra tillbyggnader utöver det som tillåts inom planbestämmelserna.

Verksamheter av icke störande karaktär kan inrymmas i huvudbyggnad upp till 25 % av bruksarean och i komplementbyggnad upp till 100 % av bruksarean.

Planbestämmelserna tillåter icke störande verksamheter i delar av bebyggelsen, en sådan verksamhet kan exempelvis vara någon form av service.

### **Placering och utformning**

Huvudbyggnad ska placeras med långsida i gräns för förgårdsmark 10 m från gata. Komplementbyggnad ska placeras minst 6 m från gata. Huvudbyggnad och komplementbyggnad ska placeras minst 4 m från gräns mot grannfastighet. Parhus med huvudfasad i gräns för förgårdsmark 10 m från gata och minst 4 m från gräns till grannfastighet.

Byggnaderna ska ha tegelröda takpannor alternativt falsad slätplåt i tegelröd eller svart kulör. Fasadmaterial ska vara trä med slamfärg i en mörk kulör ej ljusare än Falu Rödfärg ljusröd. Huvudbyggnad får vara högst två våningar med en högsta byggnadshöjd av 6,5 m. komplementbyggnad får vara högst en våning med en högsta byggnadshöjd om 3,2 m.

Taklutning är tillåten med största respektive minsta lutning angiven i grader till 27-38.

Kravet att huvudbyggnadens långsida ska stå i gräns mot förgårdsmark kommer sig av målet att den nya bebyggelsen ska ordna sig efter bygatan, dels på ett prydligt sätt, dels på ett sätt som är vanligt och igenkännbart på landsbygden. Därför är också fasad- och takmaterial begränsade inom en igenkännbar skala. Dock är friheten inom planen att placera komplementbyggnader samt möjligheten att uppföra bygglovsbefriade komplementbyggnader tillräckligt stor för att slutresultatet inte ska bli enformigt.

### **Grundläggning**

Innan grundläggning bör markundersökning utföras för att kunna avgöra vilken grundläggningssätt som är mest gynnsamt. Grundläggningsmetod regleras inte i detaljplanen.

### **Material och byggnadsteknik**

Dag- och takvatten omhändertas lokalt. Konventionella konstruktionsmetoder kan användas.

### **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 bygglovs- 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



## Natur, mark och vatten

Fastigheten Målsta 2:38 har till alldeles nyligen varit skogsklädd. Här och där syns berg i dagen. Sankmarken är bevuxen med ungskog av björk och annat löv samt en del barrträd. I övrigt står ett antal frötallar kvar sedan slutavverkningen.



*Del av planområde, vy västerut*

## Mark och vegetation

Fastigheten Målsta 2:38 har varit bevuxen med numera avverkad barrskog med ett långsträckt sankmarksområde centralt placerat på fastigheten i öst/västlig riktning. I detta område växer huvudsakligen ung björk och annat lövsly samt en del barrträd. Efter avverkningen står ett antal frötallar spritt över fastigheten och berg i dagen förekommer på flera ställen. Fastighetens topografi söder om sankområdet är tämligen flack utan mer påtagliga nivåskillnader. Det är dock inte gammal åkermark utan skogsmark vilket kommer kräva viss markplanering vid iordningställande för bostadsändamål. Fastighetens norra delar är mycket kuperade med en jämnare men tämligen brant slänt i nordost. I nordväst reser sig marken i två markanta höjder med berg i dagen och en mindre dal emellan. I väster har grannen nyligen avverkat varför en vacker utsikt har öppnat sig västerut.

## Geoteknik

Berggrunden utgörs enligt SGU av uteslutande gnejsiga bergarter i form av sur vulkanisk bergart (ryolit, dacit etc.) Jordlagret består av sandig morän. Utifrån dessa förutsättningar har en särskild utredning för att avgöra markens lämplighet för byggnation inte bedömts som nödvändig.

## Dagvatten

Endast små ytor kommer hårdgöras. Uppfarter och parkeringar bör anläggas med infiltrerbart material för att främja infiltration och grundvattenbildning. De flesta tomterna är av naturmarkskaraktär. Jordarten (sandig morän) gynnar infiltration vilket även bidrar till grundvattenbildningen. Dagvatten tas om hand lokalt genom att så långt möjligt filtreras ned i marken på den plats där det uppkommer, så kallat LOD (Lokalt omhändertagande av dagvatten). Det dagvatten som rinner av från vägar leds till öppna diken där infiltration kan ske.

Området bedöms avvattnas åt sydost mot Storån, som vidare mynnar i Sävjaån. Storån uppnår god ekologisk status men på grund av för höga kvicksilverhalter uppnås däremot inte en god kemisk status. Görs bedömningen exklusive kvicksilverhalter, är bedömningen att vattendraget når upp till god kemisk status. Miljö kvalitetsnormerna (MKN) för Storån är att uppnå god ekologisk och kemisk status 2015. Sävjaån har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Kraven enligt MKN är att uppnå god ekologisk status 2021 samt god kemisk ytvattenstatus 2015.

## 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



## Gång- och cykeltrafik

Avskilda gång- och cykelvägar saknas.

## Kollektivtrafik

Jansberg trafikeras av skolskjuts med två turer på morgonen och två på eftermiddagen. Bussen har hållplats vid avtagsvägen till Gröndal mitt i byn.

## Gatunät och trafik

Den ca 4,7 km långa Lockstaholmsvägen till Jansberg från riksväg 273 strax norr om korsningen mellan riksvägarna 273 och 77 är renoverad sommaren 2014 med helt ny beläggning, breddningar av vägbanan i utsatta lägen samt kompletterad med ytterligare mötesplatser.

Inga trafikflödesmätningar i området finns registrerade men en skattning med Trafikverkets trafikstringsverktyg för tilltänkt bebyggelse fullt utbyggt ger 178 resor per dygn med bil, 6 med cykel och 9 per fot. Vägen från knutpunkten väg 77 och 273 förbi Lockstholm till Jansberg delar sig i Jansberg och bildar ett vägkors. Inga avskilda gång och cykelvägar finns eller planeras i området. Lockstaholmsvägen är smal och slingrande vilket gör att hastigheten hålls nere och bilförarnas uppmärksamhet hålls uppe. Den relativt begränsade trafikökningen har inte bedömts motivera en särskild investering i gång/cykelväg. Vid knutpunkten väg 77 och 273 finns bussar mot Rimbo/Norrtälje, Arlanda och Knivsta samt Stockholm och Uppsala.

## Parkering

Parkering sker på respektive fastighet.

## Kulturmiljö och fornlämningar

Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården, C41 Långhundradelen. Området är en brons/järnåldersmiljö och har under mellersta järnåldern varit omgivet av havsvikar både i norr och söder.

Knivsta kommun har nyligen tagit fram ett kulturmiljöprogram men det behandlar endast tätorten. Några riktlinjer finns inte som har påverkat förslaget men planförslaget har inspirerats av den gamla bygatan, som följer en vanlig bebyggelsetradition på landsbygden där bl.a. långsidan av huvudbyggnaden är vänd mot gatan med en i övrigt stor frihet att placera komplementbyggnader. Långhundradalens öppna karaktär med utblickar över Sävjaån och Storån berörs inte negativt av planförslaget. Det föreslagna nytillskottet med bostäder, som läggs fram i detaljplaneförslaget, är tänkt att underordnas och utformas med hänsyn till äldre bebyggelse i området.

Uttryck för riksintresset där bl.a. gravfält, välbevarade sockencentra och det öppna skifteslandskapet nämns, bedöms, med dagens kunskapsläge om platsen, inte påverkas av detaljplaneförslaget. Närmsta kulturhistoriskt intressanta byggnad är Lockstaholms gård ca 4 km söder om Jansberg. Ett fornminne är registrerat på Målsta 2:32, invid planområdet, ett på

## 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

Målsta 2:38 alldeles vid den västra gränsen samt två stycken omedelbart utanför fastighetsgränsen till Målsta 2:38 i nordväst. Dessa kan vara grav- och boplatslämningar i form av stensättningar, rösen och skärvestenshögar. En begäran om arkeologisk undersökning har inlämnats till Länsstyrelsen den 21:a augusti 2014.

## Sociala förhållanden

Jansberg är en liten by på landet omgiven av jordbruksmark och skog. Detaljplaneförslaget ger möjlighet för fler att bosätta sig i en traditionell by på landet. Det innebär inte bara att underlaget för skolskjuts och annan kollektivtrafik ökar utan också att underlaget för fritidsaktiviteter i föreningsform och på annat sätt ökar. De sociala umgängesformerna ges möjlighet att utvecklas med ett ökat antal boende som kommer att yttra sig i möten på bygatan, i pulkabacken, på lekplatsen och i en eventuell gemensamhetslokal i ladan. Den ökade befolkningen bidrar till att satsningar på lokal service som pendlingsparkering med affär och mack i korsningen av vägarna 77 och 273.

## Lek och rekreation

Barnens intresse och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksamats, 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. Fastigheten Målsta 2:38 har en varierad topografi som inbjuder till lek i olika former.

Centralt på fastigheten finns en sänka med myrliknande karaktär som inte är lämplig att bebygga. I dess förlängning men på fast mark i väster lämnas marken oexploaterad och lämplig för fri lek, kojbygge samt pulkabackar då marken bitvis är starkt kuperad. I områdets östra ända, i anslutning till Lockstaholmsvägen, ligger en lada lämplig för gemensamma ändamål, icke störande tekniska anläggningar för fritidsändamål och sammankomster. På denna fastighet finns också plats för en ordnad lekplats.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Idag är vatten och avloppsanläggningar i området övervägande enskilda, en avloppsanläggning finns som är gemensam för 3 fastigheter. Under tiden för detaljplaneprocessen inför samrådet har två huvudlösningar utretts, en med enskilda/gruppvisa källsorterade avlopp samt en med ett gemensamt reningsverk. Av dessa alternativ har en lösning med gemensamt reningsverk valts. Anledningen till att en lösning med källsortering inte väljs är att en anläggning för att ta om hand detta avfall saknas i kommunen, en sådan lösning kommer att hanteras i en kommande kommunal VA-plan. Anläggningen som byggs ska dimensioneras så att övriga fastigheter i byn ska kunna anslutas om sådana önskemål finns. Utredningen har tagits fram av WRS i Uppsala. En dricksvattenutredning har utförts av Sweco Environment AB, rapport 2013-09-02 som bl.a. säger följande:

### 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

*”Vattenbalansberäkningar påvisar god grundvattenbildning i området. SGUs brunnsarkiv påvisar brunnar med vattenförande sprickor i området, vilket indikerar att det bör vara möjligt att hitta ett läge för en eller flera bergbrunnar som kan ge erforderlig vattenmängd. Grundvattenmagasinet tillåter approximativt uttag för 30 hushåll.”*

Från början av februari 2015 utförs provpumpningar och mätningar av närliggande brunnar inför ansökan om vattendom för att kunna ta ut färskvatten för 30 hushåll inom detaljplaneområdet utan att det ska påverka omgivningen.

### **EI, tele, bredband och värme**

Vattenfall har elnät som försörjer samtliga fastigheter i området. En uppgradering av elnätet är utförd och Vattenfall har skriftligen intygat att man kan försörja det antal fastigheter som planeras. Bredband planeras, en upphandling inom vägsamfällighetens medlemmar är påbörjad. Planen bedöms därigenom kunna bistå det nationella bredbandsmålet. Uppvärmning sker individuellt. En gemensam bergvärmeanläggning bör undersökas om och när dragning av ledningar ändå sker för vatten och avlopp.

### **Avfall**

Sophämtning i tomtgräns för hushållsavfall och i gemensamhetsanläggningen vid Lockstaholmsvägen för källsorterat avfall efter tecknande av avtal med kommunen.

### **Riskbedömning**

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

Planområdet ligger inom 20 minuters insatstid från brandstationen. Framkomligheten för räddningstjänstens fordon ska säkerställas innan bygglov beviljas. Avståndet mellan uppställningsplats och räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats ska vara maximalt 50 meter. Om det allmänna gatu- och vägnätet efter detaljutformning inte medger tillräcklig framkomlighet ska en speciell räddningsväg anordnas enligt gällande regler.

Detaljplanen medger bostäder och icke störande verksamheter, vilket 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 den tillkommande byggnaden ligger.

Risker för farligt gods är i dagsläget på behörigt avstånd.

### **Bygg- och miljökontoret**

## Störningar

De störningar som förekommer alstras främst från trafiken till och från bostäder samt transporter som försörjer jordbruken i närheten. Med en utbyggnad av byn ökar givetvis störningarna från trafiken men tämligen blygsamt från en ganska låg nivå.

## Buller

Närheten till Arlanda flygplats medför vissa störningar från luften, området ligger emellertid med god marginal utanför Swedavias FBN 55 dB(A) kurva i influenskartan (2008).

## Luftföroeningar

Knivsta kommun har god luftkvalitet överallt utom i en zon längs med E4. Planområdet ligger med god marginal utanför denna zon.

## Luktolägenheter

Ingen luktolägenhet har registrerats i området.

## Markföroeningar

Inga kända markföroeningar förekommer inom planområdet.

## Markradon

All planerad nybebyggelse i Knivsta kommun ska ske på ett radonsäkert sätt och förekomst av radon ska noga undersökas inför varje planerad utbyggnad.

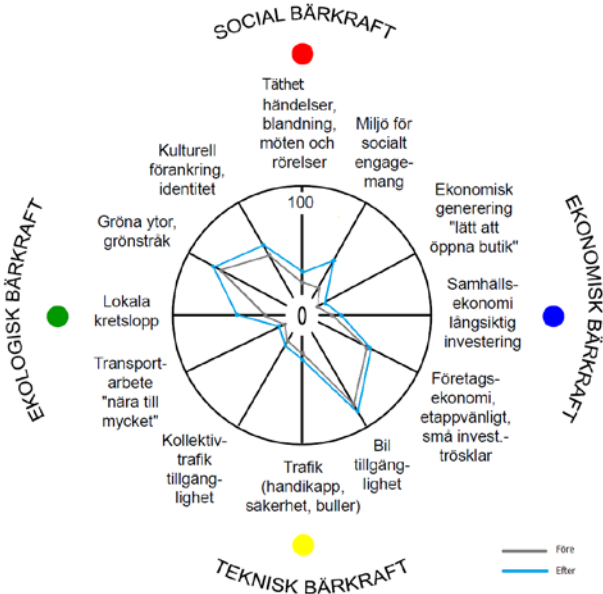
## Hållbarhet

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.

För att utvärdera planförslaget ur ett hållbarhetsperspektiv så används värderosen, ett verktyg utvecklat av Arken Arkitekter och Ekologigruppen. Värderosen är ett mätverktyg som mäter/värderar ekologisk, ekonomisk, social och fysisk hållbarhet hos olika förslag och befintliga stadstyper. Den kan användas för att värdera och jämföra hållbarheten i olika nybyggnadsförslag - ur flera samverkande perspektiv. Ju fler höga poäng som ett projekt får ur ett flertal kriterier, desto större yta får Värderosen - vilket indikerar hög hållbarhet.

## Bygg- och miljökontoret

Nuläge och förslag:



## SAMMANFATTNING AV FÖRSLAGETS KONSEKVENSER

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

### Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att fastigheten Målsta 2:38 kommer att behöva återplanteras efter slutavverkning. Möjligheten att väsentligt förbättra avloppshanteringen genom en gemensamhetsanläggning uteblir. Detta då det ekonomiskt inte är realistiskt att de idag boende i närområdet har en direkt önskan eller incitament att bära den investeringen.

### Mark och vegetation

I stället för att åter beskogas kommer fastigheten Målsta 2:38 få en ny bygata med villor och parhus.

### Djurliv

Rikliga friytor finns angränsande till planområdet varför djurlivet inte bedöms påverkas nämnvärt.

### 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

## Klimat

Målsta 2:38 är redan slutavverkat varför den stora förändringen redan har skett.

## Trafik

Ökad trafik genereras i takt med att den tänkta planen realiserar.

## Hälsa

Knivsta kommun har god luftkvalitet, belägenheten ute på landsbygden borgar för ringa störningar från trafik och buller samt närheten till gröna rekreativsmöjligheter ger goda möjligheter till ett aktivt liv.

## Landskap

Målsta 2:38 är redan slutavverkat varför den stora förändringen redan har skett. Tillkomsten av ett antal villor eller parhus utefter en ny bygata är tänkt att efterlikna just en by med avseende på byggnadernas karaktär. Dock kommer inte ekonomibyggnader såsom lador och ladugårdar tillkomma medan däremot komplementbyggnader upp till 60 kvm (plus Attefallshus och friggebodar) på vissa tomter tillåtas vilket väsentligt kommer bidra till bilden av en traditionell by.

## Stadsbild

Med tanke på resonemanget ovan under punkten *Landskap* kommer den tidigare skogsmarken, nu kalhygget, bebyggas och påminna om en bygata. Den bestämmelse som reglerar placeringen av huvudbyggnaden i gränsen till förgårdsmarken syftar till att etablera en ordning som utefter en by- eller bruksgata.

## Kultur- och naturmiljö

Målsta 2:38 är redan slutavverkat varför den stora förändringen redan har skett.

## Dagvatten

Dagvatten infiltreras lokalt. Mycket vatten rinner till sänkan centralt inom planområdet och därifrån österut.

## Grundvatten

Grundvattenbildningen i området är god och kan utan extra åtgärder försörja upp till 30 hushåll.

## Miljöprogram

Genomförandet av planförslaget överensstämmer med Knivsta kommuns antagna miljöprogram. En förtätning i anslutning till befintlig bebyggelse bidrar till en effektivare användning av gemensamma resurser samtidigt som kommunens mål om en levande landsbygd förverkligas. Men med den avloppslösning som valts kan befintliga fastigheter anslutas och därmed bidra till en väsentligt mycket effektivare och långsiktigt hållbar avloppshantering i Jansberg.

## Bygg- och miljökontoret

## **Sociala konsekvenser**

En utbyggnad av byn Jansberg ger förbättrat underlag för grannsamverkan på olika plan.

## **Barnperspektivet**

Barnens intresse och behov med anknytning till boende, fritid och skolan har alltmer uppmärksamats, 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. Plats för lek anges i planen dels i områdets östra del med mer ordnade förhållanden, dels i områdets västra del. I den senare är omständigheterna mer lämpade för fri lek, pulkaåkning och kojbygge.

## **Kommunala styrdokument**

Energistrategi för Knivsta kommun samt handlingsplan 2011-2014.

Policydokument vid nyproduktion och markförsäljning i Knivsta kommun.

Miljöprogram med lokala miljömål 2007.

Policy för full delaktighet.

VA- plan för Knivsta kommun.

## **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**

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen ska antas av kommunfullmäktige under 2015.

## **Huvudmannskap, arbetsfördelning**

Knivsta kommun är inte huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Fastighetsägaren ansvarar för alla byggnadsåtgärder inom kvartersmark. Därutöver kommer det att finnas huvudman (Vattenfall) för elledningar inom området.

Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för följande:

- att nya vägar projekteras och byggs på Målsta 2:38.
- att brunnar projekteras, borras och sätts i drift för det antal hushåll som planen tillåter.
- att en samfällid avloppsreningsanläggning projekteras, byggs och sätts i drift för det antal hushåll planen tillåter samt ytterligare ca 20 st. Denna anläggning kommer förläggas på mark

## **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



utanför detaljplanen, se fastighetsrättsliga kommentarer nedan.

– att ledningsnät för ovanstående samt för el projekteras, samordnas, byggs och sätts i drift.

En vägsamfällighet ska bildas för de nya vägar som krävs för att försörja de nya fastigheter på Målsta 2:38. Denna samfällighet kan i framtiden tänkas ingå i befintlig vägsamfällighet som administrerar Lockstaholmsvägen. För färskvattenbrunnar, avloppsreningsanläggning samt kanalisation för dessa ska en samfällighet upprättas.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

Kvarteren kommer att delas in i ett flertal fastigheter för småhus. Vissa gator på kvartersmark ska upprättas som gemensamhetsanläggning. Anläggningar för källsortering, lekytor och parkering ska upprättas som gemensamhetsanläggning på kvartersmark. Detaljplanen ger ett underlag för fastighetsbildning och samfällighetsförrättning. En vattenreningsanläggning inklusive infiltration och avrinning kommer att förläggas på intilliggande fastighets mark, utanför detaljplanen.

### Ekonomi och avtal

Eftersom utsläpp av vatten från avloppsreningsverk kommer ske utanför planområdet behöver avtal upprättas mellan fastighetsägaren/exploatör och markägaren till vilken utsläppspunkten är belägen, innan detaljplanen kan godkännas.

Fastighetsägaren/Exploatören ska bekosta utförandet av gator, belysning, parkyta, stigar, gc-vägar och lekplatser på samfällad mark.

Fastighetsägaren/Exploatören svarar för alla kostnader i samband med framtagandet av detaljplaneförslaget.

### Utredningar

Arkeologisk utredning, Länsstyrelsen, beställd 2014-08-21.

Vatten, Dricksvatten i Jansberg Sweco Environment 2013-09-02.

Avloppsutredning för fastigheten Målsta 2:38, Jansberg WRS Uppsala 2014-08-18.

### Bygg- och miljökontoret

## **Teknik**

### **Vatten och avlopp**

Fastighetsägen/exploatören ska upprätta samfällda anläggningar för vatten och avlopp (värme se nedan) samt sätta dessa i drift och underhålla dem.

### **Dagvatten**

Infiltreras lokalt (LOD). Endast små ytor kommer hårdgöras (ex. tak). Uppfarter och parkeringar bör anläggas med infiltrerbar material för att gynna infiltration och grundvatten-bildning. Sandig morän (jordart) gynnar infiltration bidrar till grundvattenbildningen i området. Det dagvatten som rinner av från vägar leds till öppna diken där infiltration kan ske.

### **Fjärrvärme**

Kommer inte kunna levereras av en extern aktör men fastighetsägaren kan gå samman i en samfällad anläggning av något slag, om så önskas.

### **Överskottsmassor, markarbeten, marklov**

Massbalans inom fastigheterna ska eftersträvas.

## **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

## Övrigt

### Administrativa frågor

#### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Planen antas inte innan vattendom/miljödom finns.

#### Huvudmannaskap

Det är privatägd mark som ska planläggas för enskilt boende, vilket föranleder enskilt huvudmannaskap. Bygg – och miljöförvaltningens checklista för prövning av huvudmannaskap har gjorts, där skälen talar för enskilt huvudmannaskap.

## MEDVERKANDE I PROJEKTET

Förslaget har tagits fram av kommunförvaltningen i samarbete med Hermelin&Palmstierna Arkitekter AB.

KOMMUNFÖRVALTNINGEN  
Bygg och miljökontoret

Björn Sjölund  
Stadsarkitekt

Peter Hermelin  
Arkitekt SAR/MSA

### 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