

LAGA KRAFT 2020-07-09

Planbeskrivning

Detaljplan för del av kv. Segerdal, Knivsta kommun,
Uppsala län
Utökat förfarande



Innehåll

<i>INLEDNING</i>	3
Handlingar.....	3
Planprocessen.....	3
Läshänvisningar.....	3
Bakgrund och tidigare ställningstaganden.....	3
Vision 2025.....	4
Översiktsplan.....	5
Syfte och huvuddrag.....	6
Sammanfattning av planförslaget.....	6
Riksintresse för kommunikationer, Ostkustbanan.....	7
<i>FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER</i>	8
Plandata.....	8
Stadsbild.....	8
Bebyggelse och gestaltning.....	11
Förutsättningar.....	11
Kulturmiljö och fornlämningar.....	17
Allmänna ytor.....	18
Park- och naturmiljö.....	20
Offentlig och kommersiell service.....	23
Gatunät och trafik.....	24
Solstudier.....	27
Tillgänglighet och trygghetsaspekter.....	28
Markföroreningar.....	31
Dagvatten, vattendrag och miljö kvalitetsnormer.....	32
Geoteknik och grundvatten.....	34
Teknisk försörjning.....	35
Störningar	36
Riskbedömning.....	40
<i>GENOMFÖRANDE</i>	42
Organisation och tidplan.....	42
Arbetsfördelning.....	42

Ansvarsfördelning:	43
Tekniska åtgärder	43
Riskreducerande åtgärder	44
Markägoförhållande	45
Fastighetsrättsliga frågor	45
Ekonomi	46
Administrativa frågor	47
<i>MEDVERKANDE I PROJEKTET</i>	47

INLEDNING

Handlingar

Till förslaget hör:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationsplan
- Gestaltningsprogram
-

Övriga handlingar:

- *Fastighetsförteckning, Metria, 2018-10-26, uppdaterad Vesterlins 2019-10-02, kontrollerad av Knivsta kommun 20-02-26*
- *Dagvattenutredning, Sweco, 2018-06-20, uppdaterad 2019-10-25*
- *Miljöteknisk markundersökning, Sweco, 2018-06-29*
- *Kompletterande grundvattenprovtagning, Sweco, 2020-02-27*
- *Riskutredning, Sweco 2018-06-21, uppdaterad 2019-06-17*
- *PM Trafik, Sweco 2018-06-21*
- *Vibrationsanalys, Sweco 2018-06-05*
- *Riskanalis; vibrationsalstrande arbeten, Sweco 2019-06-04*
- *Bullerutredning, Sweco 2018-06-21 uppdaterad 2019-08-19, reviderad 2020-02-21*
- *Markteknisk undersökningsrapport/ geoteknik, Sweco 2019-07-02*
- *Solstudier, KOD arkitekter 2019-07-08*
- *Medborgardialog, Knivsta kommun 2018-10-22*
- *Gestaltningsprogram, KOD arkitekter 2019-11-12*

Planprocessen

Detaljplanprocessen regleras i plan- och bygglagen och syftar till att pröva om ett förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Under samråd och granskning ges möjlighet för sakägare, myndigheter och andra berörda att inkomma med synpunkter.



Läshänvisningar

En detaljplan består av en plankarta och en planbeskrivning. Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning. Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan, plan- och bygglagen (PBL) 4 kap 30-31 §.

Bakgrund och tidigare ställningstaganden

Kommunstyrelsen beslutade 2016-12-06 att ge positivt planbesked på fastigheten Särsta 12:1. Under våren 2017 inleddes diskussioner med fastighetsägaren till Särsta 12:1 samt med intilliggande fastighet Gredelby 21:1 om att påbörja planläggning. Planområdet utvidgades då till att inkludera båda

fastigheterna för att få ett bra helhetsgrepp om kvarteret. Under hösten 2017 bytte båda fastigheterna ägare och ägs i dagsläget av Genova Redito Holding AB. Under det inledande arbetet med planen togs även del av fastigheten Gredelby 21:3, där kommunhuset står, in i planområdet för att titta på möjligheterna till en mer ändamålsenlig ansvarsfördelning för torget söder om kommunhuset som idag inte är allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Förslag till detaljplan genomförs som utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Ärendet gäller planläggning för bostäder, kontor och centrumändamål.

Länsstyrelsen inkom med ett yttrande när detaljplanen ställdes ut för granskning 2019. Där ansåg Länsstyrelsen att på grund av den planerade utbyggnaden av Ostkustbanan som går i nära anslutning till planområdet och på grund av att den processen är i ett så tidigt stadiet så är prognoserna för framtiden osäkra. Av den anledningen anser Länsstyrelsen att bullerutredningen bör baseras på maximala värden för tågtrafiken. I och med detta så är bostäder inte längre möjligt i kv. A. Att användningen av ett kvarter i en detaljplan ändras är att se som väsentlig, vilket är ett skäl enligt Plan- och bygglagen, att ställa ut planen på granskning på nytt. Detaljplanen ställdes därmed ut på granskning igen under mars 2020.

Ändringar efter samråd

Kvarterstrukturen har setts över och resulterat i att både kvarter A och B (se bild 12 sid 12) öppnats upp för mer ljusinsläpp och kontakt med staden utanför. Byggnadernas våningsantal och nockhöjd har setts över och har sänkts med en våning inom de olika kvarteren förutom för den byggnad belägen närmast kommunhuset. Nockhöjderna har därmed sjunkit mellan 1-3 meter.

Ett gestaltningsprogram har tagits fram för att tydliggöra de värden som önskas uppnås med planen. Programmet ligger till grund för planbestämmelser och framtida bygglov genom att reglera byggnaders utformning och gestaltning samt de allmänna platsernas innehåll och karaktär. Kv. A har specifikt setts över för att på ett bättre sätt anpassas till omkringliggande bebyggelse.

Fullständig redovisning av förändringar efter samråd framgår av samrådsredogörelsen.

Ändringar efter granskning 1

Efter granskningen har användningsbestämmelsen Bostad tagits bort från kv. A, längst västerut. Detta på grund av bullersituationen.

Byggrätten i kv. A har uppdaterats så att befintlig byggnad inte blir planstridig i och med att detaljplanen vinner laga kraft. För den del av byggrätten som angränsar direkt mot Apoteksvägen tas prickmarken bort och ges en maximal nockhöjd om +18,5 meter över nollplanet, vilket motsvarar den befintliga byggnadens nockhöjd.

Planbestämmelsen om tillåtet antal våningar tas bort. Nockhöjderna är dock de samma och byggnadernas högsta tillåtna nockhöjd påverkas därmed inte.

Planbestämmelser för störningsskydd har lagts till i plankartan med anledning av bullerutredningen (se sid. 39) och riskutredningen (se sid.41).

Vision 2025

Knivsta kommuns kommunfullmäktige antog 21 mars 2013 "Vision 2025". I den beskrivs Knivsta som en del av tillväxtregionen Stockholm-Uppsala med 20000-25000 invånare. Knivsta ska vara en

modern småstad samt en föregångskommun och mötesplats för ett hållbart samhälle, med ett näringsliv i utveckling och en ökande andel av befolkningen arbetandes i Knivsta.

Planförslaget skapar möjligheter till en mer stadslik centrumkärna samt en förtätning i direkt anslutning till järnvägsstationen. Planförslaget möjliggör även för byggande av nya arbetsplatser.

Översiktsplan

Översiktsplan 2017 Antagen av kommunfullmäktige 2017-12-13, laga kraft 2019-12-23, anger att en stor del av den framtida bebyggelseutvecklingen ska ske i Knivstas tätort och att det ska vara en blandad bebyggelse till både utformning och innehåll. Ju närmre järnvägsstationen desto högre täthet.

Planförslaget bidrar till att förtäta den centrala tätorten och skapa en mer stadslik kärna i Knivsta. Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanen.



Bild 1. Urklipp från DP 226B

Detaljplaner

Planområdet omfattas sedan tidigare av två detaljplaner som vann laga kraft 1995 (Dp226B) respektive 2010 (2006/20008). DP 226B reglerar bebyggelsen på den östra delen av kvarteret som idag är bebyggd med en centrumbyggnad. Där tillåts två våningar med handel i bottenvåningen och kontor. Utöver centrumbyggnadens byggyta är området försett med prickmark. DP 226B reglerar även fastigheten Särsta 12:1 belägen i det

sydvästra hörnet av planområdet. Där tillåts bebyggelse i ett till två plan för handel i

bottenvåningen och kontor. DP 2006/20008 reglerar numera resterande del av planområdet. Planen medger en byggrätt om fem våningar där kommunhuset står samt byggrätt på en del av grusplanen upp till tre våningar. Planen skyddar den röda villan ”Modins Järnhandel” på Gredelby 21:1 från rivning och förvanskning. I övrigt är planområdet idag reglerat som torg.

Apoteksvägen och Gredelbyvägen ingår i detaljplan för Knivsta centrum (Dp226) som vann laga kraft 1990.



Bild 2. Urklipp från DP 2006/20008

Genomförandetiden för detaljplanen från 2010 går ut under 2020.

Detaljplanerna inom planområdet kommer upphöra att gälla vid ny lagakraftvunnen detaljplan för berörda delar av kvarteret Segerdal och intilliggande gator.

Enligt Plan- och bygglagen (PBL) 4 kap. 39§ får en detaljplan endast ändras eller upphävas innan genomförandetidens utgång under vissa omständigheter. En av dessa omständigheter är om ingen berörd fastighetsägare motsätter sig det. Vem som är en berörd fastighetsägare är en bedömning som kommunen gör i det enskilda fallet. För detaljplan 2006/20008 bedöms fastighetsägare till Gredelby 21:3 samt Gredelby 21:1 vara

berörda fastighetsägare då dessa fastigheter ingår i planen och deras rättigheter påverkas. Fastighetsägare till Gredelby 21:1 och Särsta 12:1 är planintressenten Genova AB och Redito AB, vilka har deltagit i detaljplanearbetet. Fastighetsägaren till Gredelby 23:1 har informerats under detaljplanearbetet. Dessa fastighetsägare bedöms inte motsätta sig ändringarna.

I vissa enskilda fall har bedömningen gjorts att även en enstaka fastighetsägare utanför planområdet kan vara en berörd fastighetsägare. I detta fall har kommunen gjort bedömningen att så inte är fallet, att ändringen i detaljplanen inte innebär en ekonomisk skada för intilliggande fastigheter utan snarare kan bidra till en mer ändamålsenlig och värdeskapande närmiljö.

Syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att möjliggöra för en varierande och ändamålsenlig bebyggelse med flertalet olika funktioner såsom bostäder och centrumverksamheter.

Bostäder ska byggas med en god variation av lägenhetsstorlekar för att skapa bostäder för människors olika behov.

Detaljplaneområdet ska skapa en tydlig koppling mellan det nya och det gamla Knivsta, bidra till ett levande och tryggt centrum genom god arkitektonisk utformning samt skapa en attraktiv och levande stadsmiljö med entréer och butiker som vänder sig ut mot gatorna.

Planen syftar även till att föra in mer grönytor i stadskärnan med varierande funktioner och skapa ytor för ekosystemtjänster och dagvattenrening.

Slutligen syftar planläggningen även till att bevara karaktären på den röda trävillan som ligger mot Centralvägen. Denna byggnad bedöms, med sina höga kulturvärden och tillhörighet med andra röda trävillor längs Centralvägen, bidra till bevarandet av de tidsenliga inslag som finns kvar från det gamla stationssamhället.

Sammanfattning av planförslaget

Kvarteret Segerdal är en viktig pusselbit i förtätningen av Knivsta centrum och för att länka samman det nya Sågverkstorget med det äldre mer småskaliga centrumet längs Apoteksvägen. Förutom bostäder kommer kvarteret Segerdal bestå av torg, gågator och gröna offentliga platser. Vid kommunhuset och Modins Järnhandel skapas en park med trädgårdskänsla och utrymme för lek och rekreation, placeringen får återspegla de gamla villaträdgårdarna som fortfarande finns i närområdet samt skapa ett respektavstånd mellan det gamla och det nya. Även längs Apoteksvägen uppförs en mindre s.k. fickpark i söderläge som öppnar kvarteret mot det befintliga torget på södra sidan av Apoteksvägen.

Den föreslagna bebyggelsen fördelas på tre kvarter där de två större kvarteren består av halvslutna kringbyggda gårdar med förhöjda och markerade entréväningar ut mot allmän plats. Två meter förgårdsmark kring den nya bebyggelsen skapar möjlighet till ett möblerat och attraktivt gaturum. Tonvikten läggs på småskaligt stadsliv, med gröna offentliga rum där det ska finnas gott om platser att slå sig ner och mötas.

Gestaltningens program

Ett gestaltningsprogram har tagits fram för detaljplanen. Programmet utgör ett underlag till detaljplanen och syftar till att samordna gestaltningen av den kommande byggnationen och

stadsmiljön. Programmet ska vara vägledande i bygglovskedet. Målsättningen är att den byggda miljön ska tillföra värden genom:

- En tydlig stadsmiljö med bibehållen småstadskarakter och förutsättningar för ett gott stadsliv för boende och besökare.
- Plats för grönska och ekosystemtjänster i tätorten
- En ny bebyggelse som ingår i en helhet och samspelar med topografi, befintlig skala och täthet.
- En stadsmiljö med långsiktiga och hållbara värden.

Detta ska uppnås med hjälp av de riktlinjer som tagits upp i gestaltningsprogrammet samt genom planbestämmelser i plankartan.

MILJÖBALKEN (MB)

Behovsbedömning

Enligt PBL 4:34 ska bestämmelserna i Miljöbalken 6:11–6:18 och 6:22 tillämpas om genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. För att kommunen ska kunna ta ställning till om en detaljplan medför en betydande miljöpåverkan eller inte, görs en behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Ställningstagande

En behovsbedömning daterad 2018-05-28 har gjorts för denna detaljplan. Slutsatsen i behovsbedömningen är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att någon miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. Kommunen har samrått behovsbedömningen med Länsstyrelsen, som i sitt yttrande 2018-06-15 delar kommunens uppfattning.

Riksintresse för kommunikationer, Ostkustbanan

Ostkustbanan är järnvägen som sträcker sig mellan Sundsvall och Stockholm. Den är utpekad som riksintresse för kommunikationer. Enligt 3 kap. 8§ Miljöbalken ska riksintresset skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen.

Riksintresset gäller för befintliga, planerade och framtida kommunikationsanläggningar.

Planering pågår för att bygga ut sträckan mellan Uppsala och länsgränsen Stockholm. I Knivsta kommun skulle det på sikt innebära två nya spår samt en ny station i Alsike. Detta i enlighet med Nationell plan för transportsystemet 2018-2029¹ samt avtal mellan staten, Knivsta kommun och Region Uppsala om fyra spår².

Avstånd mellan järnväg och planområdesgränsen är 32 meter (25 meter efter utbyggnad av järnvägen) och 43 meter (36 meter efter utbyggnad) till ny fasad. Inga nya byggnader kommer hamna närmre spåren än befintliga och bedömningen har gjorts att järnvägen inte kommer att påverkas av byggnationerna i och med genomförandet av denna detaljplan.

¹ www.trafikverket.se, nationell plan för transportsystemet 2018-2029

² www.knivsta.se

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet ligger på den södra delen av kvarteret Segerdal längs med Apoteksvägen och består av tre fastigheter med förhållandevis plan topografi. Det finns tre byggnader inom planområdet och stora delar av området är idag hårdgjorda och grusade parkeringsytor.

Areal

I planområdet ingår tre fastigheter; Gredelby 21:1, Gredelby 21:3 och Särsta 12:1. Delar av fastigheten Särsta 3:1 och Gredelby 1:3 ingår även i planområdet. Planområdets yta omfattar ca 15 000kvm.

Markägoförhållanden

Gredelby 21:1 ägs av ”Knivsta Gredelby 21:1 AB” och Knivsta Särsta 12:1 ägs av ”Särsta 12:1 AB”. Båda bolagen är kopplade till GenovaRedito Holdings AB.

Gredelby 21:3 ägs av Gredelinen Kommanditbolag vilka hyr ut byggnaden till Knivsta kommun.



Bild 3. Översikt planområde

Områdesbeskrivning

Planområdet ligger i centrala Knivsta precis öster om tågstationen. Planområdet utgörs av gles bebyggelse samt markparkeringar. Angränsande område åt söder och väster består främst av äldre bebyggelse i form av villor och lägre flerfamiljshus. I norr angränsar ”Sågen området” som är under uppbyggnad. Inom detta område finns den högsta tätheten i Knivsta, dessutom finns en outnyttjad byggrätt som möjliggör ett hus om 10-12 våningar. Denna byggrätt återfinns i dp. Virkesladan, Gredelby 7:85 m.fl.

Stadsbild

Förutsättningar

Planområdet är i dag en lågt exploaterad plats med ett antal olika byggnadsstilar som domineras av grusade parkeringsplatser.

Planområdet sett från korsningen Apoteksvägen / Gredelbyvägen består till största delen av centrumbyggnadens två våningar. Ovanför syns kommunhusets tak med tekniska anläggningar och antenner. Flerbostadshuset längs Staffansvägen syns med takfall samt gaveln mot Gredelbyvägen.

Det intilliggande ”Sågen området” har en mer modern utformning med högre byggnader, en högre täthet och möblerade offentliga platser.

Kommunhuset och flerbostadshuset är en naturlig koppling längs Staffansvägen, dock är släppet mellan byggnaderna stort. Ytorna inom planområdet har inte en gestaltning som liknar den på Sågverkstorget, där parkeringar på stenlagda ytor samsas med träd, planteringar och sittmöjligheter.



Bild 4. Vy från korsning Apoteksvägen / Gredelbyvägen.



Bild 5. Vy från Sågverkstorget



Bild 6. Vy från järnvägsperongen



Bild 7. Vy från Apoteksvägen

Förslag

Stadsbilden kommer att förändras sett från samtliga väderstreck, från en öppen plats med få mindre byggnader till ett fullt utbyggt kvarter med en mer stadsmässig karaktär och med en betydligt högre täthet.

Från korsningen Apoteksvägen / Gredelbyvägen kommer utblicken domineras av ett nytt flerbostadshus med en fickpark som bidrar till mer grönska och sittplatser och leder gång- och cykeltrafikanterna in till den nya gatan som leder till Sågverkstorget på andra sidan.

Sett från Sågverkstorget från kommer en mer stadsmässig siluett bildas med den nya gatan med träd och planteringar som leder genom det uppbyggda planområdet och vidare till Apoteksvägen.

Samhällsbyggnadskontoret

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



Bild 8. Illustration volymer. Kod Arkitekter 2020

Konsekvenser

Planförslaget innebär en möjlighet till ökad bebyggelse både sett till ytor och till höjd. Äldre byggnader kan ersättas med nya. Den nya bebyggelsen kan binda samman Sågen området med Apoteksvägen.

Nollalternativet

Bebyggelsen kan öka enligt gällande detaljplaner men inte lika mycket. Det finns byggrätt kvar inom planområdet som idag är parkeringsytor. Byggnader kan rivas och ersättas med nya.

Bebyggelse och gestaltning



Bild 9. Vy från Apoteksvägen

Förutsättningar

Planområdet är idag bebyggt med fyra byggnader, alla från olika tidsepoker. Byggnaden i det sydöstra hörnet mot Apoteksvägen och Gredelbyvägen fungerade tidigare som en centrumbyggnad med mataffär, post och bibliotek. Mataffären har stängt och biblioteket har flyttat in i kommunhuset i planområdets nordvästra hörn. Kvar finns nu endast Systembolaget, postverksamhet och ett par kontorslokaler.

Längs planområdets västra gräns mot Centralvägen och tågstationen ligger två äldre byggnader. En enplansbyggnad från 60-talet som idag inhyser ett gym samt en tvåplansbyggnad från 1910-talet som inhyser

bl.a. bankkontor (se bild 20 och 21 på sidan 17). Här finns även ett antal uppvuxna lindar samt en kastanj. Den grusplan som ligger mellan dessa tre byggnader används för korttidsparkering.

I dagsläget finns inga bostäder inom planområdet.

Mot Staffansvägen, i norra delen av kvarteret men utanför planområdet ligger kommunhuset där det förutom kommunens lokaler även finns bibliotek och en restaurang, samt ett flerfamiljshus med gård åt söder.

Förslag

I planförslaget föreslås en förlängning av det gångstråk som sträcker sig genom Sågen området från Gredelbybron i norr ner till Staffansvägen. Förlängningen kopplar ihop stråket mellan Staffansvägen och Apoteksvägen. Vid Apoteksvägen öppnas stråket upp mot öster för att ge en naturlig koppling till de torg och butiksstråk som finns där idag (se bild 28 sid 24).

Den nya bebyggelsen delas upp i tre kvarter med fasader längs gatorna och halvslutna innegårdar. I mittenkvarteret planeras gården en våning upp. Båda bostadskvarteren ska ha öppningar i fasaderna för att skapa en koppling mellan det offentliga och det privata samt skapa bättre ljusförhållanden på gårdarna. Förslaget innebär att två av de befintliga byggnaderna rivs.



Bild 10. ny koppling stråk, KOD arkitekter 2019

Planförslagets huvudsakliga användning är bostäder, 200-230 lägenheter. Avsikten är en variation av lägenhetsstorlekar i tätorten och i projektet som en del i kommunen så att bostäder skapas för att möta olika människors behov.

I Bostadsförsörjningsprogrammet för Knivsta kommun 2016-2020 med sikte på 2025, påpekas det en brist av samtliga lägenhetsstorlekar då den dominerande bostadsformen är småhus.

Sedan dess har många delar av centrala Knivsta byggts ut och det har främst byggts små lägenheter, framförallt 1 rum och kök (rok) men även mindre 2 rok. Det finns två kvarter på Sågen området och ett kvarter på andra sidan (västra) järnvägen med uteslutande små lägenheter, uppskattningsvis 530 små lägenheter. Byggnation har även påbörjats direkt norr om kommunhuset med en byggnad som kommer att innehålla ca 100 smålägenheter.

På grund av de senaste årens utveckling inom Knivsta tätort görs bedömningen att det inte längre finns ett behov av små lägenheter utan framförallt ett behov av större bostäder, 3 r o k eller större. Detta för att få en varierad bebyggelse, som kan erbjuda bostäder för olika målgrupper med olika behov. En tätort med varierade bostadsstorlekar bidrar till social mångfald som stödjer stadslivet och befolkar de allmänna platserna på olika tider på dygnet.

För att den här detaljplanens genomförande ska bidra till ett väl varierat bostadsbestånd inom Knivsta tätort behöver de dominerande storlekarna på lägenheter inom kvarter B och C vara 3 rok och större. En jämn fördelning mellan de mindre lägenheterna bör också eftersträvas, dock bör inte 1 rok dominera denna kategori.

Områdets nya byggnader planeras variera i uttryck men samtidigt skapa en gemensam helhet och komplettera den befintliga bebyggelsen som ligger intill. Kvarteren och byggnaderna kan utformas med varierande gestaltning men föreslås en kontinuerlig takfotshöjd. Detta för att hålla samman och ge ett tydligt stadsrum i ett gatuperspektiv.

Entréplanen planläggs med en förhöjd bottenvåning för att möjliggöra centrumverksamhet. Dock är även bostäder möjliga i bottenvåningarna i vissa lägen.

I kv. A möjliggörs det för en något lägre byggnad för centrumverksamheter. Entréplanen ska vara förhöjda och byggnaden ska uppföras med sadeltak.

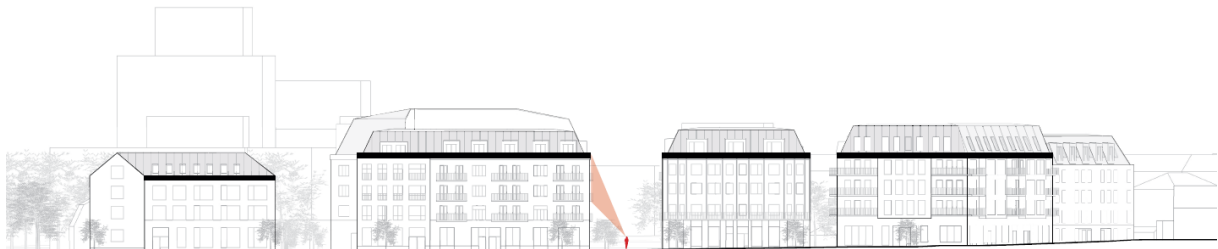


Bild 11. Illustration över kontinuerlig takfot KOD Arkitekter 2020

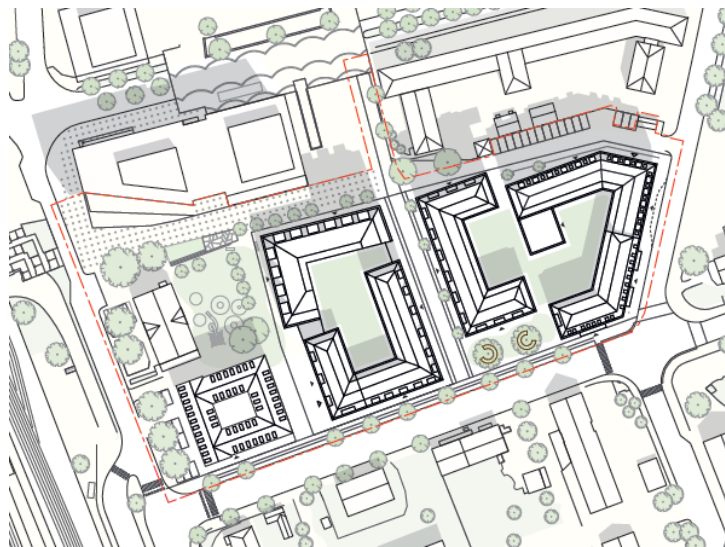


Bild 12. . Illustrationsplan med kvartersbeskrivning. KOD arkitekter, 2020

Konsekvenser

Stadsbilden kommer att förändras från samtliga väderstreck, från en öppen plats med få lägre byggnader till ett fullt utbyggt kvarter med en mer stadsmässig karaktär med en högre täthet.

Nollalternativet

Stadsbilden kan fortfarande förändras något om de kvarvarande byggrätterna utnyttjas. Dock blir det i en betydligt mindre skala.



Bild 13. Vy Gredelbyvägen, KOD Arkitekter

Planbestämmelser

ANVÄNDNING

- B** Bostäder- möjliggör bebyggelse med bostadsändamål i samtliga våningar. Även bostadskomplement ingår i användningen, PBL (2010:900) 4 kap. 5§ 1st. 3p
- C** Centrum- möjliggör bebyggelse med kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Det kan till exempel vara restauranger, kontor, gym, biograf, bank, apotek, samlingslokal etc. PBL (2010:900) 4 kap. 5§ 1st. 3p
- E** Tekniska anläggningar- möjliggör t ex. transformatorstation. PBL 4 kap. 5§ 1st. 3p

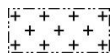


BILD 14. Föreslagen skala, KOD Arkitekter 2019

OMFATTNING



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan. PBL 4 kap. 16§ 1st. 1p



Korsmark. Marken får endast förses med komplementbyggnad, ej parkering. PBL 4 kap. 11§ 1 st. 1p

UTFORMNING

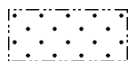
Tekniska installationer ska integreras i takutformningen, PBL 4 kap. 16§ 1st. 1p. Det innebär att tekniska installationer inte ska ligga ovanpå takkonstruktionerna.

- f₁** Inom fasadlängd överstigande 30 meter ska variation skapas genom tex. materialval, kulör, indrag i fasad, balkongutformning eller burspråk, släpp mellan byggnader, variation i våningshöjd. PBL 4 kap. 16§ 1st. 1p
- f₂** Byggnad ska mot allmän plats uppföras med markerad och förhöjd entrévåning om minst 3,5 meter mellan bjälklag. PBL 4 kap. 16§ 1st. 1p
- f₃** Balkong eller burspråks undersida ska ha en fri höjd på minst 5 meter vid utkragande över färdigställd ny gata. Mot Apoteksvägen, Gredelbyvägen och park ska balkong

eller burspråks undersida ha en fri höjd på minst 4 meter vid utkragande över allmän plats. PBL 4 kap. 16§ 1st. 1p.

- f₄ Huvudbyggnad ska uppföras med sadeltak, PBL 4 kap. 16§ 1st. 1p*
- f₅ Ett släpp mellan byggnadskroppar om minst 4,5 meter ska finnas antingen åt söder eller åt öster. Släpp får förläggas ovanpå entrévåning. PBL 4 kap. 16§ 1st. 1p*
- f₆ Fasad ska utformas med faluröd träpanel. Fönster ska utföras med genomgående spröjs. PBL 4 kap. 16§ 1st. 1 p*
- f₇ Tak ska utformas med tegelröda tegelpannor. PBL 4 kap. 16§ 1st. 1 p*

PLACERING



Prickmark. Marken får inte förses med byggnad. PBL 4 kap. 16§ 1st. 1p

UTFÖRANDE

- b₁ Marken får byggas under med garage. Vid underbyggd gård ska bjälklaget vara planterbart och kunna hålla ett jorddjup om minst 0,8 meter, PBL 4 kap.11§ 1st. 1p*
- b₂ Huvudentréer ska i huvudsak placeras mot allmän plats, PBL 4 kap. 16§ 1st. 1p*
- b₃ Ventilation ska utföras med friskluftsintag bortvänt från Ostkustbanan samt förses med nödstopp. Utrymningsväg ska finnas bortvänt från Ostkustbanan. Fasad mot Ostkustbanan ska utformas i obrännbart material. Fönster och dörrar ingående i fasaden ska brandklassas. PBL 4 kap. 16 § 1st. 1p*
- b₄ Ventilation ska utföras med friskluftsintag bortvänt från Ostkustbanan. Utrymningsväg ska finnas bortvänt från Ostkustbanan. PBL 4 kap. 16 § 1st. 1p*
- b₅ Bostadsgård får byggas under med en våning. Vid underbyggd gård ska bjälklaget vara planterbart och kunna hålla ett jorddjup om minst 0,8 meter. PBL 4 kap. 16§ 1st 1p*
- b₆ Garage får ej förläggas ut till fasadliv i entrévåning mot allmän plats, PBL 4 kap. 16§ 1st 1p*



Bild 15. Illustration sett från Apoteksvägen, KOD Arkitekter 2019

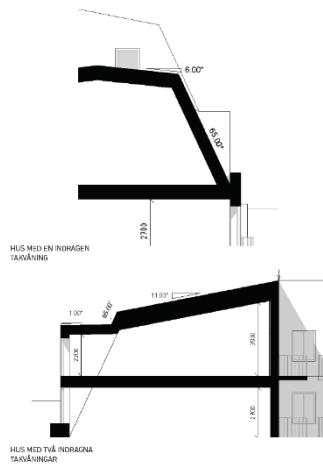


Bild 16. Illustration takutformning. Tak med 65 graders lutning. KOD Arkitekter 2018

Bild 17. Illustration entre: KOD Arkitekter 2018



Bild 18. Illustration garagelösningar KOD Arkitekter 2018



Bild 19. Illustration från nya gågatan mot kv. B. KOD Arkitekter 2019

Kulturmiljö och fornlämningar

Den röda byggnaden belägen på Centralvägen 14 uppfördes 1909 för att inhysa Bröderna Modins järnhandel. Det är en av de första byggnaderna som uppfördes när samhällsutvecklingen tog fart i början av 1900-talet.



Bild 20. "Bröderna Modins järnhandel"

uppfördes ursprungligen 1969 som en ny lokal för Modins järnaffär. Den byggdes om 1995. Byggnaden har under årens lopp inhyst både mataffär, bibliotek, postkontor och kontor.

Den enplansbyggnad som ligger i hörnet av Centralvägen och Apoteksvägen byggdes 1961 för att inhysa en konsumbutik. Byggnaden är ritad av Herman Borendal och har tidstypiska drag i framförallt fasaden mot Centralvägen.

Centrumbyggnaden (se bild 4 sidan 9) ligger i hörnet Apoteksvägen och Gredelbyvägen och



Bild 21. Gamla konsum

Bevarande av historiska byggnader och miljöer kan bidra till skapande av en lokal identitet. "Modins Järnhandel" skyddas med planbestämmelser i planförslaget från rivning och yttre förvanskning. Detta då byggnaden tillsammans med de andra röda träbyggnaderna längs Centralvägen understryker stationssamhälleskaraktären och har stor betydelse när stadsbilden förändras.

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Skulle fornlämningar påträffas ska det anmälas till Länsstyrelsen enligt kulturmiljölag (1988:950)

Konsekvenser

Två av de tre befintliga byggnaderna (centrumbyggnaden och gamla konsum) kan tas bort utifrån planens bestämmelser. Ny bebyggelse som därigenom kan tillskapas stämmer med ambitionerna att genom högre täthet ge förutsättningar för en hållbar stadskärna både vad gäller boende, trygghet och service.

Centrumbyggnaden får ge plats åt en tätare bebyggelse när Knivsta utvecklas med den inriktningen. Gamla konsum, har tidstypiska drag, men behöver således också ge plats åt en tätare och mer ändamålsenlig bebyggelse. Den nya bebyggelsen i detta läge kommer också att ge ett bättre bullerskydd för bakomliggande byggnader

Båda byggnaderna finns dokumenterade hos kommunen i skriften "Kulturmiljöer i tätorten" (Knivsta år 2013) .

Planförslaget reglerar den nya bebyggelsens placering och utformning. Utefter Centralvägen regleras det att nya byggnader ska placeras längre in från Centralvägen än vad Modins järnhandel och övriga röda träbyggnader står. Detta för att lämna siktlinjen längs Centralvägen med de röda trähusen obruten. Den nya byggnaden längs Centralvägen ska uppföras med sadeltak och uppbruten fasad för att inte upplevas som dominerande över den befintliga bebyggelsen.

Den nya bebyggelsen mot korsningen Apoteksvägen och Gredelbyvägen förläggs i delvis likande linjer som dagens bebyggelse, den stenlagda ytan som idag används som främst cykelparkering görs om till park.

”Modins Järnhandel” skyddas med planbestämmelser i planförslaget från rivning och yttre förvanskning. Om byggnaden skulle förolyckas finns planbestämmelser som reglerar utformningen vid uppbyggnad. Krav ställs på att fasad på ny byggnad ska uppföras med faluröd träpanel, fönster ska ha genomgående spröjs och tak ska utföras som ett sadeltak med tegelröda tegelpannor.

Nollalternativet

Alla byggnader inom planförslaget förutom ”Bröderna Modins järnhandel” kan rivas och ersättas med nya byggnader enligt gällande detaljplaner. Gamla Konsum skulle kunna ersättas med en byggnad närmare Centralvägen i delvis två våningar. Centrumbyggnaden kan ersättas med en liknande byggnadsvolym i ett till två plan.

Planbestämmelser

UTFORMNING

- f₄* Huvudbyggnad ska uppföras med sadeltak, PBL 4 kap. 16§ 1 st. 1p
- f₆* Fasad ska utformas med faluröd träpanel. Fönster ska utföras med genomgående spröjs, PBL 4 kap. 16§ 1 st. 1p
- f₇* Tak ska utformas med tegelröda takpannor, PBL 4 kap. 16§ 1 st. 1p

KULTURVÄRDEN

- q₁* Befintlig byggnad får inte till det yttre förvanskas, PBL (2010:900) 4 kap. 16§ 1 st. 3 p

RIVNINGSFÖRBUD

- r₁* Byggnad får inte rivas. PBL (2010:900) 4 kap. 16§ 1 st. 4 p

Allmänna ytor

Förutsättningar

I dagsläget finns det ett torg på kommunhusets södra sida som enligt gällande detaljplan är kvartersmark men ska hållas tillgänglig för allmänheten. Det innebär att kommunen inte har rådighet över torget för till exempel drift och underhåll. Torget är väl använt och utgör en del av det stråk som går mellan järnvägsplattformen och kommunhuset.

Den öppna grusytan är planlagd som torg med enskilt huvudmannaskap men upplevs och används som korttidsparkering.

Förslag

Det befintliga torget söder om kommunhuset får kommunalt huvudmannaskap och behåller sitt utseende och sin utformning vilket innebär att kommunen får rådighet över platsen. Detaljplanen föreslår två nya parker inom planområdet. En mindre s.k. fickpark längs Apoteksvägen och en lite större park vid kommunhusets södra entré. Fickparken är en del i att koppla det gamla stråket längs Apoteksvägen åt öster, med det nya som sträcker sig från Apoteksvägen genom Sågen området till Gredelbybron. Parken bidrar till en naturlig öppning mellan huskropparna mot korsningen av Apoteksvägen och Gredelbyvägen som idag är en vacker och välbesökt platsbildning längs den tidigare huvudgatan och dess butiker.

Den större parken vid kommunhusets södra entré blir ett grönt inslag på en plats som i dagsläget främst består av öppna grusade ytor. Parken föreslås få en trädgårdskaraktär för att skapa en naturlig koppling mellan det gamla och den nya bebyggelsen. Plats ska ges för lekplats och ytor att mötas, sittplatser och planteringar. Den befintliga linden i södra delen av den föreslagna parkytan ska stå kvar. Även linden och kastanjen som angränsar till torgytan ska stå kvar.



Bild 22. Illustration från Centralvägen mot torget. KOD arkitekter, 2018



Bild 23. Illustration från Centralvägen mot torget. KOD arkitekter, 2019

Konsekvenser

Befintliga allmänna platser får kommunalt huvudmannaskap vilket underlättar drift och underhåll för kommunen. Nya allmänna ytor tillkommer så som parkytor och nya gator.

Nollalternativet

Det tillkommer inga nya allmänna platser utan planområdet fortsätter att domineras av parkeringsytor på privatägd mark. Kommunen blir inte huvudman för allmän plats och får därmed inte enligt gällande detaljplan 2006/20008, rådighet över platsen.

Planbestämmelser

ANVÄNDNING

TORG Hårdgjorda öppna ytor i det offentliga rummet. Alla typer av torg med tillhörande verksamheter. PBL (2010:900) 4 kap. 5§ 1st. 2p

GATA Gator avsedda för områden för både fordonstrafik och gång- och cykeltrafik inom tätort. PBL (2010:900) 4 kap. 5§ 1st. 2p

PARK Grönområde som kräver viss skötsel och till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning. Som tex. fontäner, paviljonger och mindre byggnader. PBL (2010:900) 4 kap. 5§ 1st. 2p

UTFORMNING

Lek Lekplats, ytor för lek. PBL 4 kap. 5§ 1st. 2p.

MARK

Träd Träd inom egenskapsgräns får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk, PBL 4 kap. 5§ 1 st. 2 p

ÄNDRAD LOVPLIKT

Mark lov krävs för fällning av träd med en omkrets överstigande 100 cm på en höjd om 1 meter ovan mark.. PBL 4 kap. 15§ 1 st. 3p

Park- och naturmiljö

Förutsättningar

Planområdet är idag till stora delar en hårdgjord och grusad öppen yta för parkering. Det finns ingen natur- eller parkmark inom området. Närmaste parkerna finns vid Mejeriparken i Sågen området strax norr om Staffansvägen och på andra sidan järnvägen längs med Knivstaån. Ca 900 meter norr planområdet finns naturreservatet Gredelby hagar och ca 1000 meter åt öster ligger sjön Valloxen.

Det växer ett antal olika sorters träd inom planområdet. Längs med centrumbyggnadens västra gavel växer oxel på rad. Den allé som oxlarna utgör bedöms inte vara skyddad av det generella



Bild 24. Oxlar längs med centrumbyggnaden

biotopskyddet för alléer enligt förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken. Detta då (även om den övervägande delen av träden är vuxna) träden inte är placerade i ett öppet landskap eller vid en väg utan står i direkt anslutning till bebyggelsen.

Intill den röda byggnaden vid Centralvägen växer ett antal större lindar och en kastanj. Mitt i planområdet står en kastanj samt ytterligare en lind och en ask. Längs Gredelbyvägen och på kommunhusets södra långsida växer prydnadskörsbär.

Förslag

Genomförandet av planförslaget innebär att ett antal befintliga träd kommer att tas ner. Det innefattar oxlarna längs centrumbyggnaden, en kastanj mitt i planområdet och eventuellt även asken och körsbärsträden längs Gredelbyvägen. Dock möjliggör planförslaget ändå en

ökad grönska inom planområdet. Längs med den nya gågatan planeras flertalet träd planeras för att ersätta oxlarna och bidra till rumsskapande kvaliteter och dagvattenhantering i och med skelettjordar.

Det planeras för två nya parker; en mindre fickpark längs Apoteksvägen. Här kan träd planteras och planteringar anläggas tillsammans med nya sittmöjligheter.

Framför kommunhusets södra entré planeras en lite större park där linden sparas och tillsammans med nya buskar, träd och planteringar kan samsas med sittplatser och lekytor. Ambitionen är en park med trädgårdskaraktär som blir en naturlig fortsättning på torget med en lekplats som är utformat efter platsen, olika sittmöjligheter i både sol och skugga och mycket grönska.

Direkt söder om torget vid linden och kastanjen kommer parken sträcka ut sig dels för att möjliggöra en bättre växtmiljö för träden samt fungera som en extra fördröjning av dagvatten vid stora flöden.

Lindarna och kastanjen som omger Modins järnhandel skyddas från fällning genom planbestämmelse.

Konsekvenser

Större delar av planområdets markyta kommer i och med genomförandet av planen att hårdgöras jämfört med idag. Dock kommer det tillföras nya grönytor och en mer varierande markanvändning. Nya parker skapas och genererar mer grönska inom planområdet. Träd tas bort men nya planteras och växtbäddar tillkommer som syftar till att främja ekosystemtjänster och hantera dagvatten.

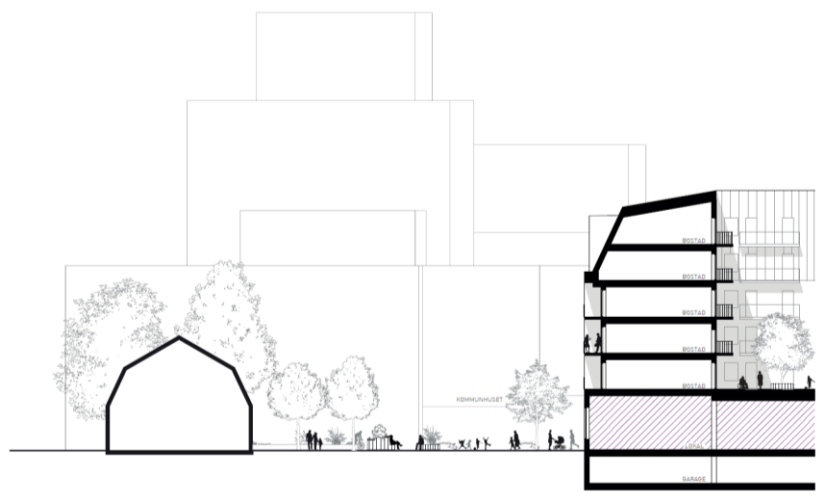


Bild 25. Sektion Park vid Kommunhuset sett från söder. KOD arkitekter, 2019

Nollalternativet

Träden som föreslås få ett skydd i planen är även skyddade i gällande detaljplan. Dock kan övriga träd tas ner då det inte finns något skydd för dem i gällande detaljplaner. Någon ny grönska i form av allmän plats tillkommer troligen inte om inte den byggnad som nuvarande plan tillåter byggs med tillhörande grönska.

Planbestämmelser

PARK Grönområde som kräver viss skötsel och till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning. Som tex. fontäner, paviljonger och mindre byggnader. PBL (2010:900) 4 kap. 5§ 1st. 2p

UTFORMNING

Lek Lekplats, ytor för lek. PBL 4 kap. 5§ 1st. 2p

MARK

träd₁ Träd inom egenskapsgräns får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk, PBL 4 kap. 5§ 1 st. 2 p

ÄNDRAD LOVPLIKT

Mark lov krävs för fällning av träd med en omkrets överstigande 100 cm på en höjd om 1 meter ovan mark. PBL 4 kap. 15§ 1st. 3p

Offentlig och kommersiell service Förutsättningar

Inom planområdet finns det i dagsläget ett antal verksamheter. Det finns ett bankkontor, ett gym, Systembolaget samt ett antal kontor. I direkt anslutning till planområdet på järnvägens östra sida finns Knivsta centrum's övriga butiker och restauranger. Kommunhuset som förutom kommunens arbetsplatser inhyser hörsal, bibliotek och ett café. På västra sidan av järnvägen ligger vårdcentral och en förskola.



Bild 26. Illustration över möjliga mötesplatser (orange), Park/grönska (Grönt), Lokaler(Lila). KOD arkitekter 2018

Förslag

Planförslaget möjliggör byggande av lokaler med centrumverksamheter i samtliga kvarter. I samtliga lägen där centrumverksamheter möjliggörs ska bottenvåningarna vara förhöjda med minst 3,5 meter mellan bjälklag. Detta ger byggnaderna en flexibilitet att kunna möjliggöra olika sorters verksamheter. Plankartan styr att det ska vara centrumverksamhet i hela kv. A, i kvartershörnens bottenvåningar i kv. B och delar av kv. C.

Konsekvenser

Nya mötesplatser skapas i parker och på ny gågata. Det befintliga torget får möjligheter att utvecklas då kommunen blir huvudman och därmed övertar rådighet över det. Det möjliggörs för byggnation av lokaler för centrumverksamheter i samtliga kvarter.

Nollalternativet

Inga nya mötesplatser eller lokaler för offentlig och kommersiell service tillkommer, men torget kvarstår. Dock är inte kommunen huvudman för platsen och har därmed inte rådighet över utvecklingen av den.

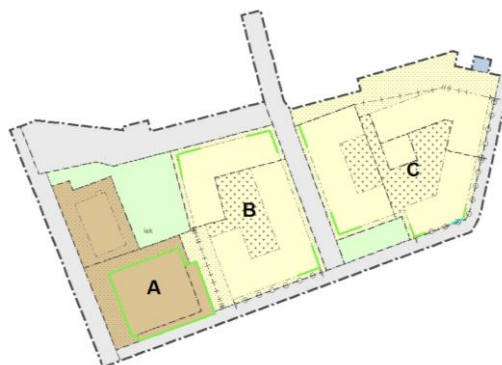


Bild 27. Kvartersindelning och definition av kvartershörn.
Grönt= Kvartershörn där centrumändamål ska finnas.

Planbestämmelser

ANVÄNDNING

- C* Centrum- möjliggör bebyggelse med kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Det kan till exempel vara restauranger, kontor, gym, biograf, bank, apotek, samlingslokal etc. PBL (2010:900) 4 kap. 5§ 1st. 3p
- f₂* Byggnad ska mot allmän plats uppföras med markerad och förhöjd bottenvåning. Minst 3,5 meter mellan bjälklag. PBL 4 kap. 16§ 1st. 1p

Gatunät och trafik Förutsättningar

Planområdet ligger mitt i centrala Knivsta precis vid tåg- och buss station. Det finns därmed goda förutsättningar för boende inom planområdet att resa kollektivt. Det centrala läget möjliggör även att vardaglig handel kan ske till fots.

Planområdet omges av gåfartområden samt fyra större gator där den skyltade hastigheten är 30 km/h. Gredelbyvägen bedöms vara den mest trafikerade av gatorna och leder trafiken norrut mot E4 och söderut till Forsbyvägen.

Centralvägen går parallellt med järnvägsspåret och fungerar som bussgata då busstorget ligger i mitten av sträckningen.

Apoteksvägen kopplar ihop Gredelbyvägen och Centralvägen centralt i Knivsta. Den har en bred gatusektion med kantstensparkering på båda sidor.

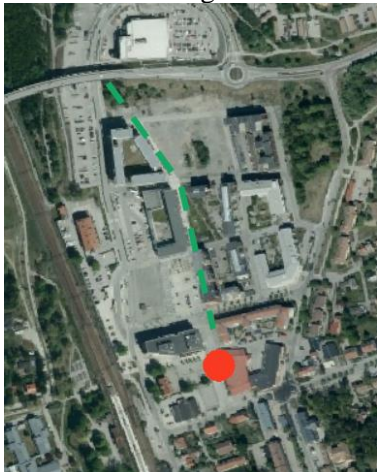


Bild 28. Befintligt gångstråk genom Sågen området, röd cirkel symboliserar planområdet

Staffansvägen går norr om planområdet och är i mitten utformad som gåfartområde med framkomlighetshinder som håller hastigheterna nere och hindra genomfart för större fordon.

Från Gredelbybron sträcker sig ett gångstråk ner till Sågverkstorget precis norr om planområdet. Det finns även ett tydligt gångstråk från väst till öst genom planområdet då järnvägsuppgången kommer upp vid torget.

Stråket genom planområdet används idag som anslutning till parkeringsytorna inne i kvarteret. Stråket bör i framtiden inte användas för genomfartstrafik utan endast för gång- och cykeltrafik.

Viktiga målpunkter för gående i området är tågstationen, busstorget, kommunhuset samt butiker och service i närområdet.

Förslag

Parkeringar avses att i första hand lösas i underjordiska garage. Sweco har tagit fram en trafikutredning daterad 2018-06-21.

Planförslaget innebär 200-250 nya lägenheter (ca 22 000 kvm BTA). Med kommunens aktuella p-norm på 0,6 bilar/100 kvm BTA, ger det ett behov av ca 140 parkeringsplatser. Det ger ett bilinnehav på ca 0,5 bilar per lägenhet. Om bilpool införs kan p-normen sänkas upp till 30%. Cykelparkering på kvartersmark ska anordnas enligt gällande parkeringsnorm (2,5 per 100 kvm bruttoarea BTA). Om det vid bygglovskedet antagits en ny parkeringsnorm ska den tillämpas.³

För trafiksäkra varuleveranser och sophantering bör gatunätet vara utformat så att backning av fordon undviks. Gångator och gångfartsgator inom kvarteret bör därför vara ett öppet gatunät utan återvändsgator så att fordonen kan åka igenom kvarteret utan att behöva vända. Den föreslagna nya gatan går rakt igenom planområdet med utfart både i söder och i norr.

Planförslaget föreslår en ny gata som går genom planområdet från norr till söder som kopplar samman Staffansvägen och Apoteksvägen. Föreslagen gatusektion är 8 meter med 2 meter förgårdsmark på vardera sidan (se bild 27 nedan). Förgårdsmarken kan användas till entréer, cykelparkering, planteringar eller liknande.

Gatan planläggs som gata men kommer att regleras med lokala trafikföreskrifter så att användningen kommer bli gågata från Apoteksvägen till torget och gåfartsområde från torget till Staffansvägen.

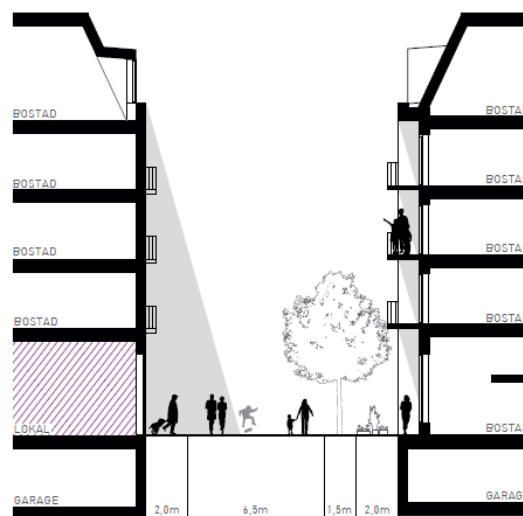


Bild 29. Gatusektion gågatan sett från Apoteksvägen. KOD arkitekter, 2019

³ Parkeringsnorm för Knivsta kommun, antagen 2012-12-11

Genom planområdet går två viktiga stråk som ska stärkas och utvecklas. Det skapas en förlängning av det nord-sydliga stråket från Sågverkstorget ner till Apoteksvägen. Stråket utformas som gågata vilket

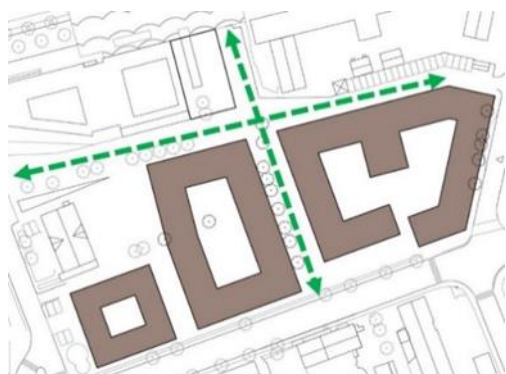


Bild 30. Gångstråk inom planområdet, PM trafik, SWECO 2018

innebär att endast varuleveranser och fordon med mål i gatan får trafikera detta stråk. Detaljplanen reglerar stråket som gata. Gågata regleras av lokala trafikföreskrifter. Stråket som går i väst- östlig riktning från järnvägsuppgången sker över befintliga torgytor fram till den nya gågatan. Vid möbleringen av dessa ytor är det viktigt att beakta tillgängligheten för såväl de gående och funktionshindrade som för varuleveranserna.

Centralvägens gång- och cykelväg behöver på sikt förlängas åt söder till Parkvägen på grund av framtida ökade gång- och cykelflöden mot kommunens nya aktivitetshus, CIK Knivsta centrum för idrott och kultur. Mark avsätts i planförslaget för att möjliggöra denna

utbyggnad.

Nya allmänna cykelparkeringar bör placeras i direkt anslutning till entréerna för viktiga målpunkter som t ex gym, butiker och torgytor. Även cykelparkeringar för boende ska finnas enligt gällande P-norm. Placering och utformning av cykelparkeringar hanteras i ansökan om bygglov.

En breddning av Apoteksvägens norra trottoar skulle möjliggöra större ytor för gång- och cykelväg samt möjlighet till flera allmänna cykelparkeringar i området.

Den trafikökning som den nya bebyggelsen bedöms alstra kommer i första hand belasta Gredelbyvägen och Apoteksvägen. Trafikökningen bedöms inte ge upphov till kapacitetsproblem i trafiknätet enligt framtagna trafikutredning.

De allmänna markparkeringar som finns inom planområdet kommer att försvinna. De privata parkeringar som finns för bostadsrättsföreningen angränsande till planområdet finns kvar i planförslaget.

Planbestämmelse som hindrar utfart finns längs Gredelbyvägen samt för delar av Apoteksvägen för att minimera antalet utfarter i dessa lägen.

Konsekvenser

Området får ett tydligt stråk genom en ny gågata som går i nord-sydlig riktning och kopplar ihop stråket från Sågen området med Apoteksvägen. Biltrafiken begränsas inom planområdet och gaturummet utformas på de gåendes och cyklandes villkor och bedöms därmed bli en mer trafiksäker plats.

Nollalternativet

Området behåller den öppna karaktär som den har idag utan tydliga riktningar. Eventuell ny bebyggelse på ena parkeringen enligt idag gällande plan skulle kunna bidra till en mer gatuliknande stadsrumsbildning.

Planbestämmelser

ANVÄNDNING

GATA Gator avsedda för områden för både fordonstrafik och gång- och cykeltrafik inom tätort. PBL (2010:900) 4 kap. 5§ 1st. 2p



Körbar förbindelse får inte anordnas. PBL (2010:900) 4 kap. 9§

Solstudier

Solstudier baserade på föreslagen exploatering har tagits fram och pekar på att solljuset på de nya allmänna platserna får goda ljusförhållanden när området är fullt utbyggt. Innergårdarnas ljusinsläpp påverkas av behovet av att stänga ute buller från Ostkustbanan vilket försvårar utformningen. Dagsljusanalys kommer att behöva tas fram under projekteringskedet för att säkra goda ljusförhållanden i kommande bostäder och lokaler, det kan hanteras med tex. mängden fönsterytor.

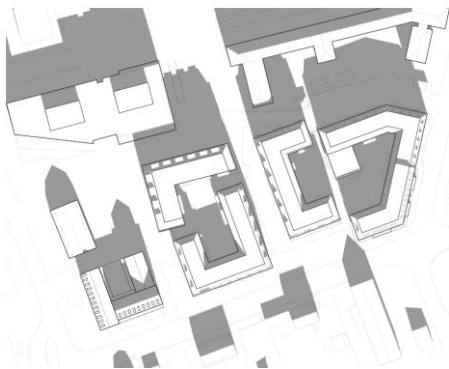


Bild 31. Solstudie 20 mars kl. 12, KOD arkitekter, 2019

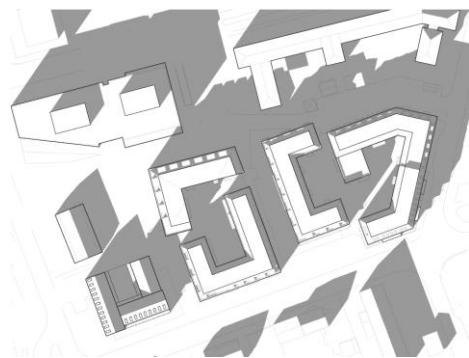


Bild 32. Solstudie 20 mars kl. 15, KOD arkitekter, 2019

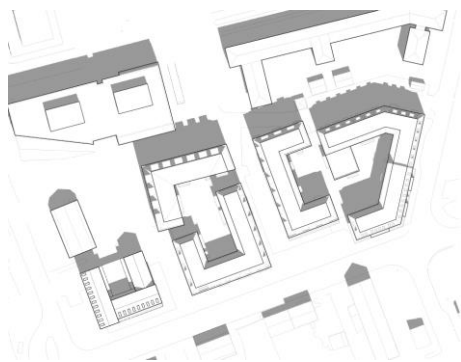


Bild 33. Solstudie 21 juni kl. 12, KOD arkitekter, 2019

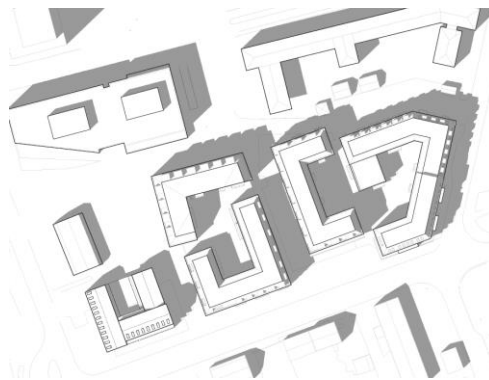


Bild 34. Solstudie 21 juni kl. 15, KOD arkitekter, 2019

Solstudier har även tagits fram för att se över skuggning för befintliga bostadsbyggnader intill planområdet. Dessa visar att solljuset kommer att påverkas både i bostäder och på friytor.

För flerbostadshuset norr om planområdet (Kv. C) kommer den nya bebyggelsen att skugga del av gård och fasad under morgon och mitt på dagen på våren (20 mars), under sommaren (26 juni)

Samhällsbyggnadskontoret

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

kommer den nya bebyggelsen inte orsaka någon nämnvärd skuggning av varken fasad eller gård.



Bild 35. Solstudier 20 mars kl. 12, KOD arkitekter,

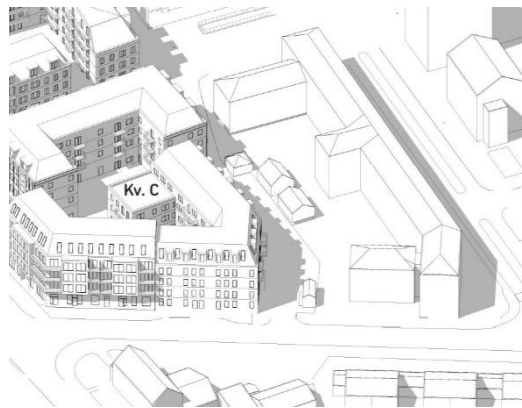


Bild 36. Solstudier 21 juni kl. 12, KOD arkitekter, 2019



Bild 37. Solstudier 20 mars kl. 15, KOD arkitekter,



Bild 38. Solstudier 21 juni kl. 18, KOD arkitekter, 2019

Bostäderna på östra sidan av Gredelbyvägen påverkas framförallt av den befintliga bebyggelsen i området. Den bostad som ligger längst söderut påverkas dock under kvällar i mars då den nya föreslagna bebyggelsen bedöms skugga gavel och del av gård. Parkering, restaurang och blomsterhandel skuggas i markplan kvällstid vår och sommar av den nya föreslagna bebyggelsen. Bostäderna på östra sidan av Gredelbyvägen påverkas framförallt av den befintliga bebyggelsen i området. Den bostad som ligger längst söderut påverkas dock under kvällar i mars då den nya föreslagna bebyggelsen bedöms skugga gavel och del av gård. Parkering, restaurang och blomsterhandel skuggas i markplan kvällstid vår och sommar av den nya föreslagna bebyggelsen.

Sammantaget görs bedömningen att skuggningen som planförslaget skulle skapa är förhållandevis låg och rimlig med tanke på bebyggelsens centrala läge i Knivsta. Samtliga solstudier finns som bilaga till detaljplanen.

Tillgänglighet och trygghetsaspekter

Den fysiska planeringen har en viktig roll i frågan om att förbättra tillgängligheten till viktiga målpunkter samt förstärka den upplevda tryggheten i ett område. Exempel på målpunkter kan vara busshållplatser, övergångsställen och entréer. Planläggningen ska främja en, från social synpunkt, god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper (2 kap. 3§ PBL).

Tillgänglighet

Vid anläggande av allmänna platser eller andra anläggningar som inte är byggnader gäller Boverkets allmänna råd, BFS 2011:5 (om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader). Tillsyn över tillgängligheten utförs av kommunen.

Ny byggnad för allmänt tillträde ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig för personer med funktionsnedsättningar och deras livsvillkor, PBL 8 kap. 1 § och 2 §. Tillgängligheten i byggnader och på tomter regleras i Plan- och bygglagen (PBL), Plan- och byggförordningen (PBF) samt i Boverkets byggregler (BBR) och hanteras vid ansökan om bygglov.

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 enfamiljshus med två plan.

Konsekvenser

Gestaltningen av stråken ska följa de angränsande befintliga stråkens utformning för att underlätta orienterbarheten.

Stråken kommer att utformas på de gåendes villkor vilket ökar tillgängligheten och trafiksäkerheten. Utformning av de nya parkerna ska följa Boverkets allmänna råd och föreskrifter.

Nollalternativet

Planområdet förblir som i dagsläget och tillsyn över tillgängligheten på allmänna platser och lokaler sker kontinuerligt av kommunen.

Trygghet

Genomförandet av planförslaget skulle innebära att området går från en öppen och obefolkad plats till en fullt bebyggd och befolkad plats. Fler människor kommer röra sig inom området och platsen kommer vara mer belyst vilket bidrar till en högre upplevd trygghet. Det ökade antalet bostäder bidrar till fler ögon på platserna runt omkring.

Gångstråken som finns idag kommer förstärkas och tillgängliggöras med ökad belysning och möblering. Antalet fönster mot allmän plats och gångstråk kommer öka i och med genomförandet av denna detaljplan, vilket även det skapar en känsla av en ökad upplevd trygghet.

Konsekvenser

Planförslaget föreslår en förtätning och skapandet av flera nya allmänna platser. Det innebär en mer befolkad plats samt mer belysta ytor. Gestaltningen ska bidra till en ökad upplevd trygghet. Den nuvarande lastkajen i planområdets nordöstra del (kv. C) byggs bort och dessa mörka, dolda platser ersätts av bostadsbebyggelse och innegård vilket bedöms bidra till en ökad upplevd trygghet.

Nollalternativet

Då kommunen inte är huvudman för allmänna platser kommer inga åtgärder för tryggheten kunna utföras av kommunen.

Barnperspektivet

Barnens intresse och behov i boende-, fritids- och skolmiljö är viktiga aspekter att ta hänsyn till i planarbetet. I plan- och bygglagen ställs krav att vid anordnande av tomter ska tillräckligt stor friyta, lämplig för lek och utevistelse, prioriteras framför parkering, PBL 2 kap. 7 §.

Området mellan Apoteksvägen och Staffansvägen används i dagsläget i hög utsträckning av skolbarn som går till bl.a. mataffären under rasterna. Idag utgörs området främst av en parkeringsplats och utrymmet för biltrafik är dominerande. Endast en trottoar längs med centrumbyggnaden är avsedd för gångtrafikanter.

Vid genomförandet av planförslaget ska stråket tillgängliggöras för gångtrafikanter och ges en högre säkerhet då den byggs om till ett gaturum på de gåendes villkor.

Planförslaget innehåller även en park med inslag av lek i anslutning till biblioteket vilket kommer ge barn en ny plats att besöka i kommunen.

Ca. 600 meter norr om planområdet ligger Högåsskolan (åk. F-6) och ca 700 meter söderut ligger Thunmansskolan (åk. 7-9) samt Sjögrenska gymnasiet. Från planområdet finns separata gång- och cykelvägar samt trottoar för att nå dessa skolor. Dock behöver Centralvägen eller Forsbyvägen korsas (övergångställen finns).

Konsekvenser

Det nya stråket utformas på de gåendes villkor och blir en mer trafiksäker plats för barn och unga att röra sig på till och från skolan etc. Biltrafiken ska begränsas kraftigt genom lokala trafikföreskrifter om gågata och gåfartgata inom planområdet.

Nya allmänna platser skapas med plats för lek, möten och sittmöjligheter.

Nollalternativet

Då kommunen inte är huvudman för allmänna platser kommer inga åtgärder för att anpassa platsen efter barns behov kunna utföras av kommunen.

Förslaget

Planområdet ligger centralt i Knivsta tätort, mycket nära järnvägsstation och busstorg vilket gör att det för boende och verksamma inom området blir ett tillgängligt alternativ att välja kollektiva färdmedel. Planförslaget ger plats till utbyggnad av gång- och cykelväg längs Centralvägen.

Planförslaget möjliggör en kombination av bostäder, arbetsplatser och lokaler. Variationen skapar förutsättningar för en befolkad plats som känns trygg vid olika tider på dygnet. Livsmedelsbutiker och övriga servicefunktioner finns i planområdets omedelbara närhet och kan på sikt även finnas inom planområdet.

Planförslaget innehåller grönområden och sociala mötesplatser vilket bidrar till både sociala och ekologiska värden. Luft och vatten kan renas och människor mötas och synas.

Det ligger en skola/förskola ca 300 meter norr om planområdet och det planeras för en ny förskola på andra sidan järnvägen. Ca 500 meter söder om planområdet byggs Knivsta centrum för idrott och kultur (CIK), som bland annat kommer inrymma idrottshallar, kulturscen, kontor och ishall.

Konsekvenser

Bostäder i ett stationsnära läge främjar ett mer klimatanpassat resande. De nya gröna ytorna med träd och planteringar hjälper till att rena luften från avgaser mm. och har goda förutsättningar för att ta hand om stora vattenflöden.

Det finns i dagsläget inte mycket djurliv inom planområdet men i de uppvuxna träd som finns huserar ett antal fåglar och insekter. De större träden ska i den mån det går stå kvar och en ny park med vissa äldre träd kommer skapa förutsättningar till ett mer levande djurliv inom planområdet.

Nollalternativet

Inga nya bostäder byggs i detta kollektivtrafiknära läge men byggnad för centrumverksamhet kan tillkomma. Platsen skulle även kunna lämnas orörd med parkeringsplatserna kvar med en obefolkad plats med brist på belysning och grönska som följd.

Markföroreningar

I en markundersökning som genomförts av Sweco 2018-06-29 påvisar prover att det på vissa platser finns förhöjda nivåer av djupt liggande PAH-föroreningar (polycykliska aromatiska kolväten) samt oljeföroreningar över riktvärdena. Föroreningsinnehållet i mark inom ett område är mycket sällan homogent fördelat utan kan förekomma lokalt i "hotspots". En osäkerhet som alltid föreligger vid miljötekniska markundersökningar är risken att områden med särskilt låga eller särskilt höga halter kan ha missats vid jordprovtagningen. Området kring de punkter som påvisats förorenat, bör avgränsas för föroreningarnas spridning och utbredning horisontellt.



Bild 39. Utdrag från Markundersökning. Sweco, 2018

Miljökontroll med provtagning inför kommande schaktarbeten samt slutprovtagning i schaktväggar och schaktbotten ska genomföras för att säkerställa att åtgärdsmålen uppfylls för planerad markentreprenad. En anmälan ska göras till Knivsta kommuns miljöenhet innan planerade markarbeten påbörjas.

Sanering av föroreningarna kan innebära schakt ned till 3 meter i, och omkring identifierade "hotspots". Om förorening påträffas ska tillsynsmyndigheten enligt 10 kap 11 § Miljöbalken underrättas av den som äger eller brukar en fastighet. Efterbehandling i förorenat område, som avses i 10 kap Miljöbalken, är anmälningspliktigt enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, om åtgärden medför risk för spridning

av föroreningar och risken bedöms som icke ringa.

Kompletterande grundvattenprover visar på nedbrytningsprodukter av klorerande lösningsmedel. Föroreningskällan är sannolikt borttagen i och med en sanering 2010. För att helt säkerställa att föroreningskällan inte längre finns kan ytterligare kompletterande grundvattenprov hämtas inom en 6-

12 månaders period. Konstateras det då att halterna ökat kan utredning gällande lokalisering av föroreningskällan komma att bli aktuell (Grundvattenprovtagning, Sweco 2020-02-27).

Startbesked för beviljade bygglov får inte ges förrän påvisade saneringsåtgärder är genomförda och godkända av kommunen på de platser där förhöjda värden påvisats.

Konsekvenser

Funna markföroreningar härrör från långt tillbaka i tiden. Genomförandet av planförslaget skulle innebära att dessa föroreningar saneras från platsen.

Nollalternativet

Funna markföroreningar ligger kvar i marken till dess saneringsåtgärder krävs av tillsynsmyndigheten.

Planbestämmelser

Villkor för startbesked *Startbesked får inte ges för ny byggnad förrän sanering av kända markföroreningar, inom för bygglovet berört markområde, kommit till stånd, PBL 4 kap 14 § 1 st. 4p.*

Dagvatten, vattendrag och miljö kvalitetsnormer

Förutsättningar

Dagvattnet avleds idag till Knivstaån som rinner vidare till Lövstaån. Knivstaån är en preliminär vattenförekomst som under sommaren 2019 klassats i VISS (Vatteninformationssystem Sverige). Vattendraget har problem med övergödning och kvalitetsfaktorn näringsämnen har dålig status. Vattendraget har inga beslutade miljö kvalitetsnormer, dessa beslutas under 2021. Lövstaån har måttlig ekologisk status med kvalitetskravet på god status och har ej god kemisk ytvattenstatus med kvalitetskrav på god kemisk status.

Ämnen som inte uppnår god kemisk status i Lövstaån är kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE). För övriga prioriterade ämnen ligger uppmätta mätdata under sina respektive gränsvärden alternativt saknas mätdata. Lövstaån har även problem med övergödning och förändrade habitat genom fysisk påverkan.

Knivstaån har enligt "Underlag till LÅP" (Sweco, 2018) dålig ekologisk status på grund av höga halter fosfor och måttliga halter för arsenik och uran. Kemisk status bedöms som god.⁴

⁴ Dagvattenutredning, Sweco 2019

Förslag



Bild 40. Principskiss över förslag på dagvattenhantering, Sweco 2019

De föreslagna reningsåtgärderna bedöms rimliga och genomförbara och ytor finns inom planområdet. I dagvattenutredningen har ytterligare åtgärder föreslagits för att öka robustheten i dagvattenutredningen och dessutom föreslås skelettjordar som kan rena vägdagvatten från Apoteksvägen som ligger utanför planområdet.

Tillämpas dessa principer uppnås den fördröjning och rening av dagvatten som krävs för att inte öka flödena eller riskera att påverka recipientens status negativt eller dess möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormerna.⁶ Målsättningen ska alltid, enligt kommunens dagvattenstrategi, vara att reningen av dagvatten ska resultera i bättre värden än före exploateringen.

Hårdgörandegraden bedöms inte öka vid planerad exploatering, vilket innebär att mängden dagvatten vid skyfall sannolikt inte ökar.

Idag lutar hela planområdet mot Centralvägen. Omkringliggande gator avleder vatten från ett stort avrinningsområde och det är viktigt att dessa flöden inte leds in i planområdet.

Erforderlig fördröjningsvolym för att inte öka flödet bedöms uppfyllas med god marginal.

Det finns plats inom planområdet att på allmän plats skapa en robusthet i dagvattenhanteringen som ger marginaler i fråga om rening och fördröjning. Vissa av föreslagna lösningar kan även bidra till en bättre rening av vatten som kommer från områden utanför planområdet innan det når recipienten.

De parkytor som planeras kan utnyttjas för dagvattenhantering. Dessa kan då dimensioneras som en sänka där dagvatten kan fördröjas på ytan och sen infiltreras ned. Då befintlig mark har låg genomsläpplighet är det viktigt att parken anläggs med ett jordlager som har en bättre infiltrerande förmåga och förser den med bra dränering.

Parken och växtbädden som föreslås i planområdets västra del kan fungera som en ytterligare buffert vid höga vattenflöden. På dessa ytor som kan hantera större vattenflöden vid skyfall, bedöms

⁵ Dagvattenutredning, Sweco 2019

planens genomförande inte försämra området kapacitet att magasinera skyfall och därmed inte försämra situationen nedströms.

Konsekvenser

Marken kommer till stor del att hårdgöras. Dock kan de nya allmänna platserna utformas på ett sätt så att en ökad rening uppnås och att stora skyfall kan tas om hand.

Nollalternativet

Troligen inga riktade åtgärder för rening av dagvatten om inte fastigheten bebyggs enligt gällande detaljplaner DP226B och DP 2006/20008.

Planbestämmelser

b₁ Marken får byggas under med garage. Vid underbyggd gård ska bjälklaget vara planterbart och kunna hålla ett jorddjup om minst 0,8 meter, PBL 4 kap.11§ 1st. 1p

b₅ Bostadsgård får byggas under med en våning. Vid underbyggd gård ska bjälklaget vara planterbart och kunna hålla ett jorddjup om minst 0,8 meter. PBL 4 kap. 16§ 1st 1p

Geoteknik och grundvatten

De obebyggda delarna av planområdet utgörs idag huvudsakligen av asfalterade ytor, grusade ytor och stenbelagda ytor. Området är i princip plant med marknivåer som varierar mellan +15,8 i nordöst till +13,6 i sydväst.

Sonderingar och provtagningar utfördes av Sweco mellan 21-24 maj 2019. Bergövertytan bedöms variera mellan +1,6 och +6,9 i de undersökta punkterna.⁷

Då området är i princip helt plant föreligger ingen risk för ras eller skred med nuvarande höjdsättning.

Grundläggning av nya byggnader föreslås ske med slagna betongpålar. Källare som förläggs under grundvattennivå bör utföras vattentäta och dränering runt byggnader bör placeras så att den inte sänker grundvattennivån.

Vid rivning av befintlig centrumbyggnad bör befintliga pålars lägen mätas in för att kunna anpassa placeringen av nya pålar.⁸

För schakter djupare än 2,5 meter bedöms spont behövas. Spont kan även behövas för grundare schakter om utrymme för slänter saknas. Uppfyllning av kringliggande mark bör minimeras.⁹



Bild 41. Jordartskarta, SGU

⁷ Markteknisk undersökningsrapport/geoteknik, Sweco 2019-07-03

⁸ Projekterings-PM Geoteknik, Sweco 2019-07-02

⁹ Projekterings-PM Geoteknik, Sweco 2019-07-02

Då föreslagna byggnader bör grundläggas på pålar och innegårdar förlagda delvis ovan pålade garage föreligger risk för differentialsättningar mot kringliggande mark om uppfyllnad sker runt byggnader vid exempelvis trappor och entréer.¹⁰

Då underliggande lera är normalkonsoliderad mot djupet medför det att all lastökning kommer ge sättningar. Lastökningen kan även bestå av en sänkning av grundvattennivån.¹¹

De äldre byggnaderna på södra sidan av Apoteksvägen samt inom planområdet bedöms vara grundlagda direkt i mark och är därmed känsliga för sättningar och vibrationer i samband med byggnation och då främst vid installation av pålar, spont och i samband med schaktning.¹²

En riskanalys har upprättats där förslag till kontrollåtgärder samt tillåtna vibrationsvärden tagits fram för de byggnader som bedöms påverkas av framtida byggnationer.¹³

Grundvatten

Grundvattennivåerna har mätts genom korttidsobservationer enligt nedanstående tabell. Resultatet indikerar på att grundvattenytan faller av något mot väster.¹⁴

	19S009GW	19S006GW	19S016GW
21 maj	Funktionskontroll OK		
22 maj		Funktionskontroll OK	Funktionskontroll OK
23 maj	+11,61	+11,89	+12,66
19 juni	+11,42	+11,80	+12,47

Bild 42. Tabell från Markteknisk undersökningsrapport, Sweco 2019

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet har idag ett antal serviser till dagvattennätet. Enligt Roslagsvatten AB ska de befintliga serviserna användas i första hand. Dagvattnet rinner sen vidare mot Knivstaån via dagvattenledningarna i en sydvästlig riktning.

Det dagvatten som rinner från tak ut mot gata kan hanteras i gatan. Utkastare på fasad ska leda vatten till regnbäddar. Träd som planteras i gata förses med skelettjordar och regnbäddar. Den större parken utformas så att större flöden kan fördröjas.

Planområdet ska kopplas till de allmänna VA-ledningarna. Arbetet pågår för att möjliggöra en anslutning till Käppala förbundets reningsverk. Medan det arbetet pågår ses det befintliga reningsverket över för att se om kapaciteten kan utvidgas något. Detaljplanens föreslagna bebyggelse

¹⁰ Projekterings-PM Geoteknik, Sweco 2019-07-02

¹¹ Projekterings-PM Geoteknik, Sweco 2019-07-02

¹² Inledande geoteknisk utredning, Bjerking 2009

¹³ Riskanalys med avseende på vibrationsalstrande arbeten, Seco 2019-06-14

¹⁴ Markteknisk undersökningsrapport/geoteknik, Sweco 2019-07-03

är förhållandevis liten och utbyggnad kommer att ske i etapper under flera års tid och bedömning har gjorts att den föreslagna bebyggelsen kan anslutas till va-nätet.

Vid projektering ska behovet av brandpost ses över för att säkerställa att brandvattenförsörjning kan ordnas.

El, tele, bredband och uppvärmning

El

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för elnätet i området. Det finns en transformatorstation i planområdets nordöstra hörn. Vattenfall Eldistribution AB har gjort bedömningen att den befintliga transformatorstationen räcker för att försörja den nya bebyggelsen. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar ska utföras av Vattenfall Eldistribution AB, men bekostas av exploatören.

Fjärrvärme

Det finns fjärrvärmeledningar inom och omkring planområdet.

Fjärrvärmeledningen som ligger i Gredelbyvägen kräver ett skyddsavstånd på minst 2,6 meter till bebyggelsen. Enligt plankartan är avståndet till närmsta bebyggelsen 2,7 meter.

Avfall

Avfallshantering ska lösas inom kvartersmark och möjlighet till återvinning ska finnas. Verksamheter inom planområdet förutsätts avsätta utrymme för sophantering inom respektive tomt. Vid nybyggnation av avfallsutrymme ska krav på tillgänglighet och arbetsmiljö uppfyllas. Soputrymmen ska utformas och placeras så att källsortering kan ske och så att de kan nås av sopbilar utan backande rörelser. Utformningen av utrymmet ska även anpassas så att personer med funktionsnedsättning obehindrat kan lämna avfallet. Avfallshantering regleras inte i detaljplanen utan i efterföljande bygglov.

Planbestämmelser

U₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, PBL 4 kap. 6§

Störningar

Buller

Vid planläggning ska lokalisering av bebyggelse ske med hänsyn till bullerstörningar, PBL 2 kap. 4 § och 5 §. Ett byggnadsverk ska också ha de tekniska egenskaper som är viktiga för skydd mot buller, PBL kap 8. 4 §.

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) innehåller riktvärden för utomhusbuller från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader. I förordningen anges att buller från spårtrafik och vägar inte bör överstiga

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden

En bullerutredning har tagits fram av Sweco, daterad 2018-06-21, reviderad 2019-09-04 för att tydliggöra bullersituationen inom planområdet. En komplettering har gjorts 2020-02-21 med

beräkningar baserat på maxlängder på tågen i prognoserna. Detta på grund av att den planerade utbyggnaden av järnvägen är i ett så pass tidigt stadium och prognoserna kan anses som allt för osäkra. En högre beräkning säkrar upp för dessa osäkerheter och säkerställer bra bostäder ur bullersynpunkt.

Kv. A:

Den norra fasaden får beräknade ekvivalenta ljudnivåer överstigande 60 dB(A) och vid fasaden västerut, mot järnvägen överskridande 65 dB(A). Det omöjliggör planering av mindre, enkelsidiga lägenheter på ungefär halva fasaden.

På den del av fasaden där 65 dB(A) överskrids förutsätts genomgående lägenheter, där minst hälften av bostadsrummen har tillgång till motsatt fasad, vilket inte är möjligt i denna utformning av huset.

De maximala ljudnivåerna vid byggnadens mest ljudutsatta fasader är mellan 83-88 dB(A). Innegård uppnår inte riktlinjerna för tyst sida eller nivåer för uteplats, 55 resp. 50 dB(A). På grund av detta bedöms kvarteret inte lämpligt för bostäder.

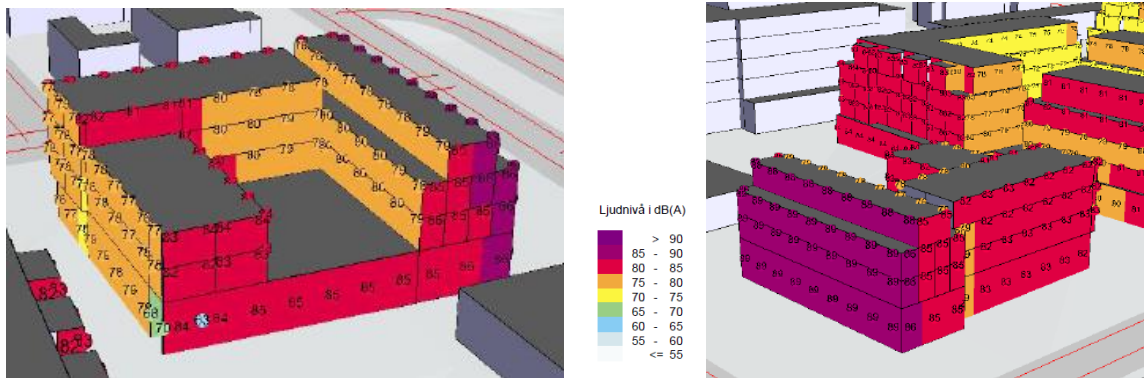


Bild 43 + 44. Maximal ljudnivå kv. A, Sweco 2020

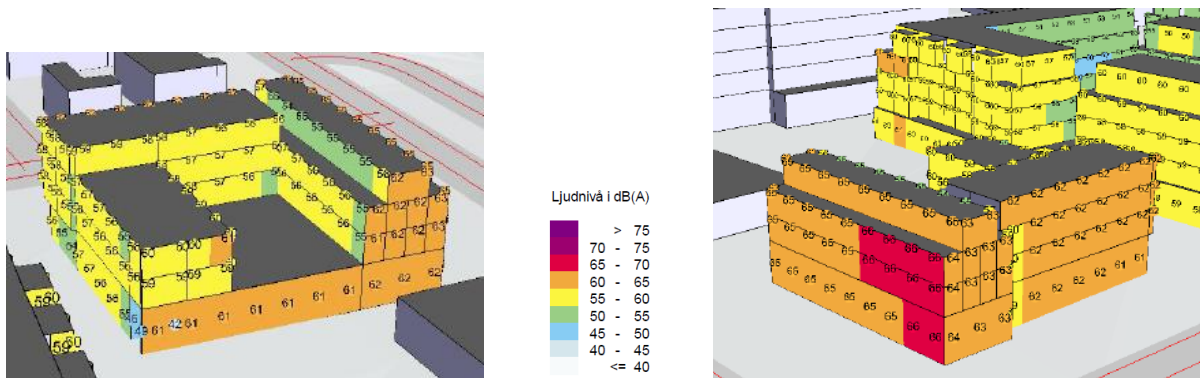


Bild 45 + 46. Ekvivalent ljudnivå kv. A, Sweco 2020

Kv. B:

Fasader som vetter söderut får beräknade ekvivalenta ljudnivåer som överskrider riktvärde 60 dB(A) med högst 1dB. Detta innebär att bostäder som mindre lägenheter om högst 35 kvm kan planeras här eller lägenheter där minst hälften av bostadsrummen vetter åt en tyst sida. Tyst sida kan uppnås genom att bullerdämpande åtgärder genomförs tex. genom bullerabsorbenter i balkongers tak eller om gården stängs med hjälp av bullerskärm.

Större delar av fasaderna som vetter norr- och västerut tangerar ekvivalenta ljudnivåer om 60 dB(A) och två mindre delar överskrider riktvärdet med 1 dB(A). Här kan lägenheter utformas fritt utan särskild hänsyn tagen till buller, förutom i hörn, där mindre lägenheter om högst 35 kvm krävs.

Maximala ljudnivåer på fasader mot innegård får beräknade värden över 70 dB(A) på stora delar av fasaden. Men då de ekvivalenta ljudnivåerna på fasader norr- och västerut till största del inte överskrider riktvärde 60 dB(A) hindrar detta inte bebyggelse.

De beräknade ljudnivåerna på innegård är så höga att det inte går att fritt anlägga uteplatser på balkonger, eller gemensam uteplats på innegård utan bullerskyddsåtgärder.

Planbestämmelse läggs till som reglerar utformningen av bostäder vid högre ljudnivåer samt för att reglera att bullerreducerande åtgärder genomförs för att kunna skapa en tyst uteplats antingen på balkonger mot gården eller som en gemensam på gården.

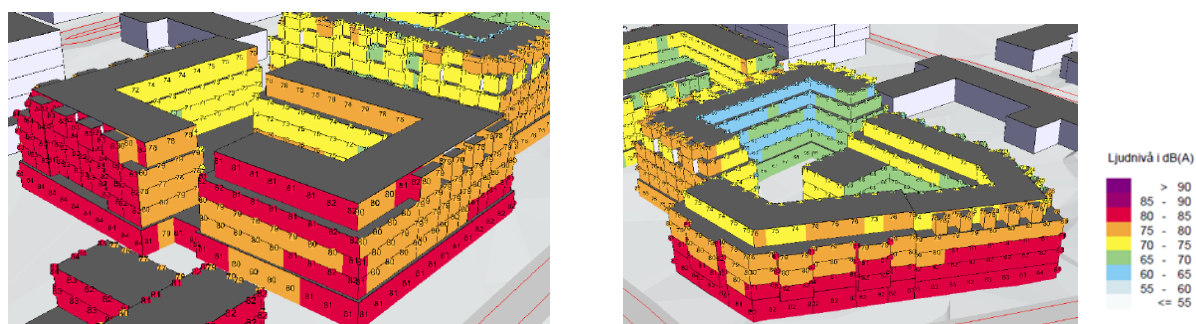


Bild 47 + 48. Maximal ljudnivå kv. B + C, Sweco 2020

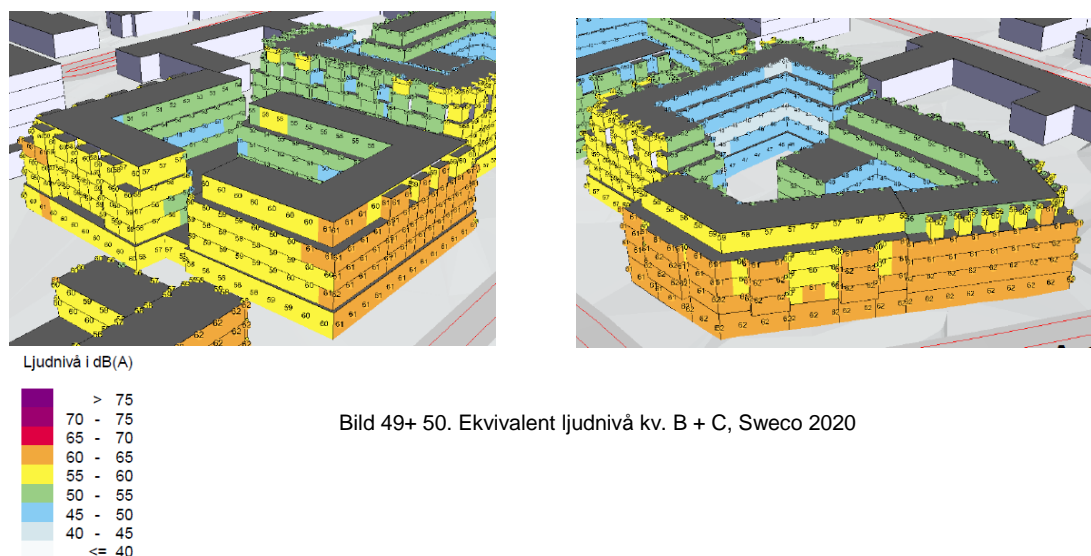


Bild 49+ 50. Ekvivalent ljudnivå kv. B + C, Sweco 2020

Kv. C:

I den västra huskroppen kan det vid huvuddelen av byggnaden planeras bostäder utan särskild hänsyn till buller vid lägenheternas utformning.

Vid fasad som vetter mot Gredelbyvägen beräknas de ekvivalenta ljudnivåerna till under 65 dB(A) och medger lägenheter mindre än 35 kvm eller lägenheter med minst hälften av bostadsrummen vända mot innegården. På vissa delar av fasaden som vetter mot innegård krävs åtgärder för att sänka maximala ljudnivåerna för att uppnå tyst sida. Det kan regleras genom tex. ljudabsorbenter i balkongernas tak.

De maximala ljudnivåerna vid byggnadens mest ljudutsatta fasader är mellan 78-84 dB(A). I det fall bostäder ska planeras här så krävs det att fasaderna, inklusive fönster och ventiler, dämpar ljudet med minst 39 dB(A) vilket regleras i bygglovet.

Uteplatser kan med fördel placeras på innegården då de största delarna får beräknade nivåer under riktvärdet.

Planbestämmelse läggs till som reglerar utformningen av bostäder vid högre ljudnivåer.

Industribuller:

I kvarter A ses möjligheten över att ha lokaler med inlastning från lastbil som kan generera buller som klassas som industribuller. Bullerutredningen har därför utrett dessa aspekter.

Vid Kvarter A och Kvarter B beräknas de ekvivalenta ljudnivåerna från lastning vara som högst 45 dB(A) vid fasad. Detta innebär att riktvärdena för Zon A klaras vid bägge kvarteren,

För maximala ljudnivåer finns endast riktvärden nattetid. Det innebär att så länge ingen lastning pågår mellan klockan 22-06 kommer inte riktvärden för maximala ljudnivåer att överskridas.

Under byggtiden ska Naturvårdsverkets allmänna råd(2004:15) om buller från byggplatser följas. Ny beräkning av ljudnivåer ska ske i och med ansökan om bygglov.

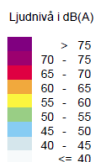


Bild 51. Ekvivalent ljudutbredning,
Sweco 2019

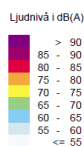
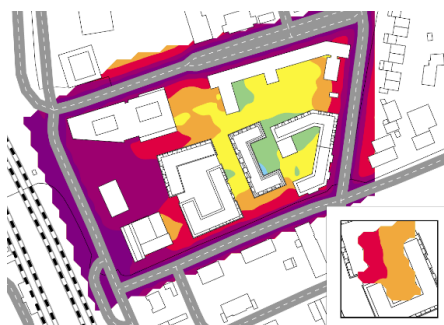


Bild 52. Maximal ljudutbredning,
Sweco 2019

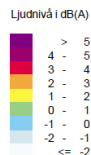
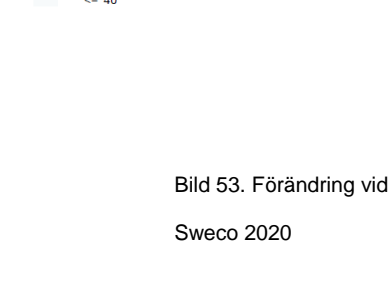


Bild 53. Förändring vid ökade tåglängder,
Sweco 2020



Planbestämmelser:

*m*₂

Bullerskydd ska anordnas i form av genomskinlig bullerskärm mellan huskroppar motsvarande byggnadshöjd, mot Ostkustbanan eller annan åtgärd som gör att tyst uteplats kan anordnas på/mot innegården. PBL 4 kap. 12§ 2p.

m₃ Där bullernivåerna överstiger 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fasad (frifältsvärde) ska bostäder större än 35 kvm utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet är vända mot tyst sida med högst 55 dB(A) ekvivalent nivå och högst 70 dB(A) maximal nivå utanför fasad (frifältsvärde). PBL 4 kap. 12§ 2p.

Konsekvenser

Den nya bebyggelsen kommer fungera bullerdämpande för den befintliga bebyggelsen som hamnar ”bakom” planområdet gentemot järnvägsspåren. Det kommer ske en ökning av trafiken i och med bebyggelsen som i sin tur genererar en viss mängd buller.

Nollalternativet

Bullersituationen på platsen blir oförändrad om ingen ny byggnation sker.

Luft

Knivsta kommun ingår i Östra Sveriges Luftvårdsförbund. Enligt framtagna luftföreningsskator (från SLB-analys åt Östra Sveriges luftvårdsförbund) visar de beräknade års- och dygnsmedelvärdena för partiklar (PM10) och kvävedioxid(NO₂) med 2015 års utsläpp att Knivsta tätort ligger under normvärden och miljö kvalitetsmålen.

Riskbedömning

Räddningstjänst

Insattiden för räddningstjänsten är 10 minuter. Insattiden innebär anspänningstid, körtid samt angreppstid. Knivsta brandstation ligger ca 1400 meter från planområdet, men det är en deltidstation, vilket medför en extra anspänningstid på 5 min på kvällar och helger. Utöver det ingår någon extra minut för angreppstiden. Åtkomligheten för räddningstjänstens fordon säkerställs innan bygglov beviljas. Avståndet mellan räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats ska maximalt vara 50 m. Om det allmänna gatu- och vägnätet efter detaljutformning inte medger tillräcklig framkomlighet ska en speciell räddningsväg anordnas enligt gällande regler.

Räddningstjänsten i Knivsta saknar stegfordon. Därför krävs att trapphusen utförs som Tr2 (förenklat; brandsluss mellan trapphuset och lägenheterna) för att klara sig med bara en utrymningsväg från bostaden.

Brandvatten

Planområdet kommer att anslutas till befintliga ledningar i kringliggande gator. Ledningarna är utbyggda med konventionell brandvattenförsörjning. Roslagsvatten ansvarar för att bygga ut brandposterna enligt ”Riktlinjer för dimensionering inom Brandkåren Attundas geografiska områden”. Enligt riktlinjerna ska brandposter placeras med ett maximalt avstånd om 150 m till varandra för att kunna erbjuda erforderlig brandvattenförsörjning.

Farligt gods

Planområdet ligger 25 meter från Ostkustbanan som är en transportled för farligt gods.

Med anledning av detta har en riskutredning tagits fram av Sweco 2018-06-21, rev. 2019-06-17. Den anger sammanfattningsvis:

Trafikverket planerar att i framtiden bygga ut järnvägen med två nya spår genom Knivsta. Detta innebär att avståndet från närmsta spårmitt blir kortare än idag, det vill säga 25 meter till detaljplanegräns och 36 meter till närmst belägen byggnad i Kv. A.



Bild 54. Översikt från riskutredning, Sweco

Med dessa avstånd bedöms inte persontåg utgöra någon betydande risk källa för vistande personer inom fastigheterna. En del godståg som passerar planområdet transporterar farligt gods. För tåg med farligt gods kan urspårning leda till följdkonsekvenser i form av utsläpp av farliga ämnen. Enligt Trafikverket förväntas godstrafiken på Ostkustbanan öka och totalt 9 godståg förväntas passera Knivsta per dygn år 2040.

Resultatet av aktuell riskutredning framtagen av Sweco (2018-06-27, rev. 2019-06-17), visar att risknivån på ett avstånd om ca 40 meter från Ostkustbanan är acceptabel. På ett avstånd om 30–40 meter från järnvägen ska åtgärder med anledning av risknivån vidtas så länge som det är ekonomiskt försvarbart och praktiskt genomförbart. Sett ur ett samhällsrisikperspektiv är risknivån inom gränsvärdena och i vissa intervall över.

Med anledning av att individrisken och samhällsrisken ligger inom och i vissa fall över gränsvärden för järnvägen krävs följande åtgärder inom planområdet:

- Entréer ska vara riktade bort från Ostkustbanan men får vetta mot riskkällan om det också finns utrymningsvägar bort från riskkällan. Denna utrymningsväg ska inte förutsätta stegutrustning.
- Placering av friskluftsintag för ny bebyggelse ska vetta bort från Ostkustbanan, samt placeras på så långt avstånd från denna som möjligt.
- Fasad på Kv. A som vetter mot Ostkustbanan ska utformas i obrännbart material. Fönster och dörrar ingående i fasaden ska utföras brandklassad för att bilda ett sammanhållet brandskydd.
- Ny byggnad på kv. A ska förses med nödstopp för ventilationen som minskar risken för att byggnaden rökfylls vid en kraftig brand.

Föreslagna åtgärder bedöms vara motiverade utifrån ett kostnad-nytta-perspektiv med hänsyn till aktuella risknivåer. Åtgärder som avsevärt försvårar exploateringen eller försämrar boendemiljön för nybyggnationen bedöms inte vara motiverade.

Byggnadernas totala brandskydd hanteras i ansökan om bygglov i enlighet med gällande brandskydds krav.

Konsekvenser

Närheten till Ostkustbanan innebär att, för att kunna bebygga kv. A med bostäder eller tillfällig vistelse, krävs extra åtgärder för att göra platsen lämplig. Dessa åtgärder regleras med planbestämmelser.

Nollalternativet

Riskreducerande åtgärder kommer troligen inte att genomföras om inte ny bebyggelse tillkommer.

Planbestämmelser

UTFÖRANDE

- b₃ Ventilation ska utföras med friskluftsintag bortvänt från Ostkustbanan samt förses med nödstopp. Utrymningsväg ska finnas bortvänt från Ostkustbanan. Fasad mot Ostkustbanan ska utformas i obrännbart material. Fönster och dörrar ingående i fasaden ska brandklassas. PBL 4 kap. 16 § 1st. 1p.*
- b₄ Ventilation ska utföras med friskluftsintag bortvänt från Ostkustbanan. Utrymningsväg ska finnas bortvänt från Ostkustbanan. PBL 4 kap. 16 § 1st. 1p.*
- m₁ Anläggning för stadigvarande utevistelse får ej finnas mot Ostkustbanan. PBL 4 kap. 12§ 1p.*

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 och tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen ska antas av Kommunfullmäktige hösten år 2019.
Samråd – Vinter 2018

Granskning – Höst/vinter 2019 samt vår 2020

Antagande – Sommar 2020

Laga kraft – Sommar 2020

Påbörjande utbyggnad av gator och ledningar 2021

Påbörjande av uppförande av bebyggelse inom kvarteretsmark 2021

Under byggtiden ska Naturvårdsverkets allmänna råd(2004:15) om buller från byggplatser följas.

Arbetsfördelning

Knivsta kommun ansvarar för att gator, parker och andra kommunala anläggningar byggs ut samt ansvarar för drift och underhåll av dessa.

Berörda fastighetsägare har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för genomförandet av detaljplanen.

Respektive byggherre ansvarar för genomförandet av åtgärder inom kvartersmark. Ansvar för drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark ansvarar framtida fastighetsägare för.

Knivstavatten AB (dotterbolag till Roslagsvatten AB) är huvudman för den allmänna Va-anläggningen i Knivsta kommun. Det innebär att Knivstavatten AB ansvarar för drift och underhåll av den allmänna Va-anläggningens ingående delar som ledningar, brunnar, ventiler, pumpstationer m.m.

Där utöver kommer det att finnas huvudmän för el-, kommunikations- och fjärrvärmeledningar i området.

Ansvarsfördelning:

- Kommunens samhällsbyggnadskontor ansvarar för
 - upprättandet detaljplan
 - drift och underhåll av allmän platsmark
 - utbyggnad av allmän platsmark
- Kommunens bygg- och miljökontor ansvarar för
 - myndighetsutövning vid bygglov och miljötillsyn.
- Kommunens enhet för mark och exploatering ansvarar för
 - träffande av exploateringsavtal
- Knivstavatten AB ansvarar för
 - drift och underhåll av den allmänna Va-anläggningen
- Respektive byggherre/exploatör/fastighetsägare ansvarar för
 - uppförande, drift och skötsel av nybyggnation inom kvartersmark
 - utförande av mätningar, undersökningar och andra kontroller inom kvartersmark enligt bestämmelser i denna detaljplan och i gällande lagstiftning.
 - rapportering av eventuella markföroreningar till tillsynsmyndighet
 - bekostnad av de arkeologiska utredningar som är nödvändiga
 - lokal fördröjning och rening av dagvatten inom fastigheten innan det når Va-huvudmannens ledningar
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för
 - erforderliga fastighetsbildnings-, anläggnings- och ledningsrättsåtgärder, på initiativ och bekostnad av ägaren till stamfastigheten samt eventuell köpare av styckningslott

Tekniska åtgärder

Vatten och avlopp

VA-huvudmannen upprättar förbindelsepunkt för allmänna VA-ledningar i fastighetsgräns. Byggherren ansvarar för anläggande av VA-installation inom respektive fastighet. Exploatören/fastighetsägaren måste skicka in VA-anmälan och betala anläggningsavgift enligt gällande taxa innan de får ansluta till det kommunala VA-ledningsnätet. VA-huvudman gör inkopplingen till fastighetens nät. Eventuellt behov av byggvatten ska anmälas i förväg till VA-huvudman.

Ledningar

Eventuell el-, kommunikations- och fjärrvärmeanslutning ska klarläggas i samråd med respektive ledningsinnehavare. Även ändring/flytt av ledningar ska samrådask med ledningsinnehavare. För eventuella ledningsflyttar inom kvartersmark ansvarar respektive exploatör.

Följande ledningsägare har ledningar inom planområdet enligt ledningskollen.se:

Borderlight AB, Ip-Only, Lindén data Internetwork AB, Roslagsvatten AB, Skanova-Geomatik, Vattenfall AB Heat Nordic, Vattenfall Eldistribution AB.

Det kan finnas ytterligare okända ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Byggherren ska kontakta berörda ledningsägare i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Eventuell flytt av ledningar som är nödvändig för att kunna genomföra detaljplanen bekostas av den part som initierar flytten och regleras av separat avtal mellan fastighetsägare, byggherrar och ledningsägare.

Dagvatten

Dagvatten ska tas om hand så att det i största möjliga utsträckning efterliknar naturens hantering av nederbörd. Det ska ske i flera steg där det första sker genom Lokalt Omhändertagande av Dagvatten (LOD) på bostadsgårdarna. Dagvatten som rinner från tak ut mot gata leds till växtbäddar på förgårdsmark för att sedan ledas till gatans växtbäddar för rening och fördröjning. Övrigt dagvatten ska renas och fördröjas lokalt inom fastigheten. Fördjupade dagvattenutredningar behöver ske för respektive tomt i samband med exploatering.

Markföroreningar

Markföroreningar saneras i samband med exploateringen. Viktigt med efterhanteringen av massorna då olika platser kan ha olika föroreningsgrader. Önskvärt är att det tas samlingsprover på de olika massorna innan de lämnar området. Detta eftersom det beroende på föroreningsbild ska hanteras på olika sätt.

För att helt säkerställa att källan för nedbrytningsprodukter av klorerande lösningsmedel inte längre finns kan ytterligare kompletterande grundvattenprov hämtas inom en 6-12 månaders period. Konstateras det då att halterna ökat kan utredning gällande lokalisering av föroreningskällan komma att bli aktuell.

Geoteknik

Framtaget projekterings-PM ska användas under byggskedet

Riskreducerande åtgärder

Med anledning av att individrisken och samhällsrisken ligger inom och i vissa fall över gränsvärden för järnvägen krävs följande åtgärder inom planområdet:

- Entréer ska vara riktade bort från Ostkustbanan men får vetta mot riskkällan om det också finns utrymningsvägar bort från riskkällan. Denna utrymningsväg ska inte förutsätta stegutrustning.

- Placering av friskluftsintag för ny bebyggelse ska veta bort från Ostkustbanan, samt placeras på så långt avstånd från denna som möjligt.
- Fasad på Kv. A som vetter mot Ostkustbanan ska utformas i obrännbart material. Fönster och dörrar ingående i fasaden ska utföras brandklassad för att bilda ett sammanhållet brandskydd.
- Ny byggnad på kv. A ska förses med nödstopp för ventilationen som minskar risken för att byggnaden rökfylls vid en kraftig brand.

Markägoförhållande

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Fastighetsrättsliga frågor Fastighetsbildning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan aktuella fastighetsrättsliga åtgärder genomföras. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av ägaren till stamfastighet eller köpare av styckningslott.

Det kan bli aktuellt att dela fastigheterna genom s.k. tredimensionell fastighetsbildning. En fastighet ska både vid ombildning och vid nybildning vara lämplig för sitt ändamål samt uppfylla krav på tillgänglighet. Lantmäterimyndigheten prövar lämpligheten vid förrättning.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Detaljplanen berör följande fastigheter:

Gredelby 21:1

Särsta 12:1

Gredelby 21:3

Gredelby 1:3 (delvis)

Särsta 3:1 (delvis)

Gredelby 21:1

Privatägd fastighet inom planområdet där kvartersmark styckas i egna fastigheter. Allmän platsmark regleras till Gredelby 1:3 eller Särsta 3:1.

Särsta 12:1

Privatägd fastighet inom planområdet som planläggs som kvartersmark. Allmän platsmark regleras till Särsta 3:1.

Gredelby 21:3

Privatägd fastighet inom planområdet där torget planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Allmän platsmark regleras till Gredelby 1:3 eller Särsta 3:1.

Gredelby 1:3 (delvis)

Kommunägd fastighet angränsande till planområdet. Gatumark som omger planområdet.

Särsta 3:1 (delvis)

Kommunägd fastighet angränsande till planområdet. Gatumark som omger planområdet.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

Där servitut inte redan finns för infart och parkering ska det upprättas för att säkra tillgång för:

- Gredelby 21:4 att använda kv. C för infart samt parkering.
- Kvarter A att använda infart på kv. B för infart till parkering och garage.

Servitut 0330-11/7 kommer att behöva ändras genom fastighetsreglering. De delar av servitutet som ligger inom detaljplanen bör tas bort då ytorna ersätts med allmän plats mark och vissa delar bebyggs och utsläcks därmed.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive fastighetsägare ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för genomförandet av planen. Respektive ledningsinnehavare ansöker om och bekostar förrättning för bildande av ledningsrätt.

Ekonomi

Detaljplanen har bekostats via plankostnadsavtal. Det innebär att ingen planavgift tas ut i samband med bygglov för den byggrätt som planen medger. Kommunen genomför utbyggnaden av allmän platsmark inom planområdet på markägarens/exploatörens bekostnad. Markägaren/exploatören genomför och bekostar aktuella byggnadsåtgärder och eventuella ledningsflyttar inom planområdet. Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, avlopp, spillvatten och dagvatten. När förbindelsepunkt för vattentjänsterna meddelats fastighetsägaren infaller avgiftsskyldighet enligt lagen om allmänna vattentjänster. Anläggningsavgiften faktureras den som vid meddelandet äger fastigheten enligt då gällande Va-taxa. Om fastigheter byggs ut eller ändrar ändamål finns skyldighet att meddela detta till Roslagsvatten enligt av kommunen antagna, Allmänna bestämmelser för vatten och avlopp, ABVA.

Avtal

Plankostnadsavtal

Detaljplanen bekostas via plankostnadsavtal som undertecknats mellan kommunen och Genova Redito Holding AB.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen kan antas. Avtalet ska reglera anläggande av allmän plats, övriga gemensamma anläggningar, kostnadsfördelning, tidplan, betalningsplan och överlåtelse av mark m.m.

Exploateringsavtalet innehåller sammanfattningsvis:

- Definition av exploateringsområdet
- Vilka kvalitetsprogram och/eller riktlinjer som ska följas vid exploateringen
- Marköverlåtelser mellan kommunen och exploatören
 - Exploatören överlåter utan ersättning de delar inom fastigheten som i detaljplanen utgör allmän plats till kommunen
- Fastighetsbildning
- Tillträde och nyttjanderätt
- Utförande och bekostande av allmänna anläggningar
 - Exploatören ska till kommunen erlägga de faktiska kostnaderna för anläggande av allmän plats.
- Utförande och bekostande av övriga anläggningar

- tex. dagvatten, parkering, avfallshantering mm.
 - Villkor under byggtiden/genomförande
 - Administrativa kostnader, säkerhet, medfinansieringsersättning
 - Övrigt
- Tex. relationshandlingar, tvist, överlåtelse av avtal.

Bygglovavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft har fastighetsägaren rätt att söka bygglov enligt detaljplanen. Bygglovavgiften debiteras enligt gällande taxa.

Rätt till ersättning

Om en detaljplan ändras innan genomförandetidens utgång har den som äger en fastighet inom planområdet rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som detta medför (Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap 9 §). Den som vill begära ersättning måste göra detta inom två år från den dag då planbeslutet vann laga kraft (Plan- och bygglag (2010:900) 15 kap. 5 §).

Administrativa frågor

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats. PBL 4 kap. 7§

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad bygg rätt). PBL 4 kap. 21 §.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Förslaget har tagits fram av kommunförvaltningen i samarbete med
Genova Property Group
Redito Property Investor
KOD arkitekter
Sweco

KOMMUNFÖRVALTNINGEN

Samhällsbyggnadskontoret

Moa Odin
Planchef

Elin Hedström
Planhandläggare