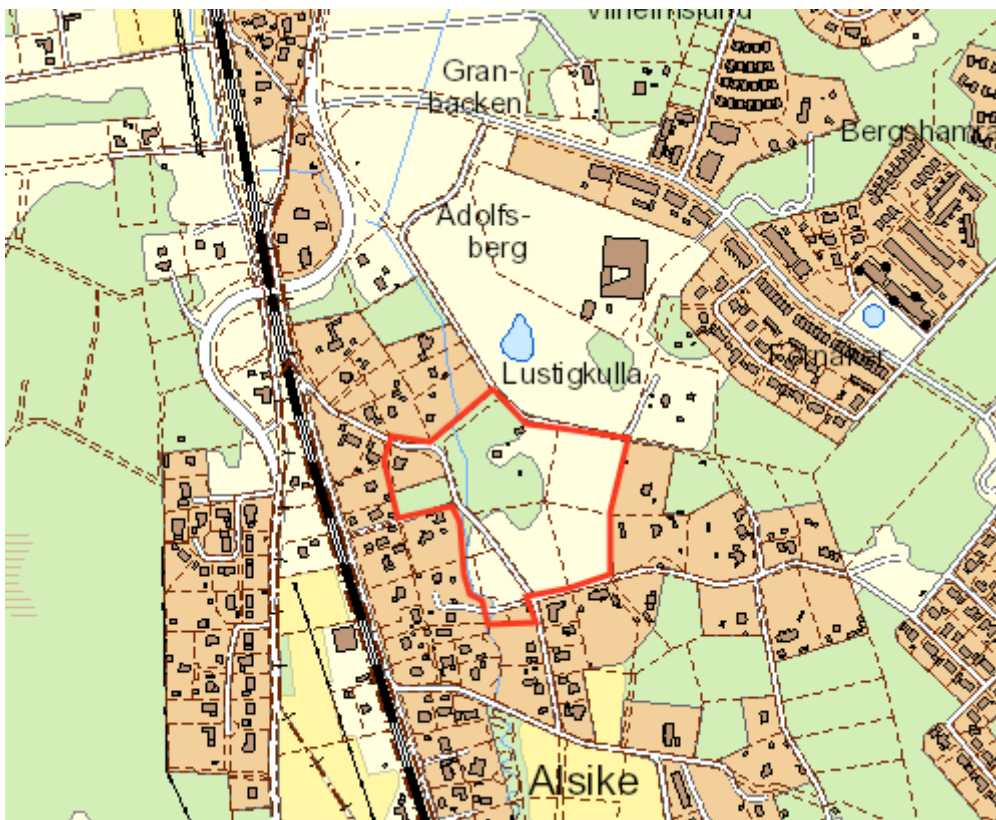


Planbeskrivning

Detaljplan för Fornåsa, Vrå 1:35 m.fl. Knivsta kommun,
Uppsala län

Standardförfarande

Samråd fr.o.m. 2020-11-20 t.o.m. 2020-12-11



Innehåll

<i>INLEDNING</i>	3
Handlingar	3
Planprocessen	3
Läshänvisningar	3
Bakgrund och tidigare ställningstaganden	3
Översiktsplan.....	4
Avtal om 4-spår	4
Detaljplaner	4
Syfte och huvuddrag.....	5
<i>MILJÖBALKEN (MB)</i>	5
Miljöbalken kapitel 3, 4 och 5.	5
Miljöbalken 6 kapitel	5
<i>FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER</i>	5
Plandata.....	5
Landskapsbild	6
Bebyggelse.....	7
Naturmiljö	10
Offentlig och kommersiell service.....	14
Gatunät och trafik	14
Tillgänglighet och trygghetsaspekter	15
Markföroreningar	16
Kulturmiljö och fornlämningar	17
Dagvatten, vattendrag och miljö kvalitetsnormer	17
Geoteknik	20
Teknisk försörjning	21
Störningar	22
<i>GENOMFÖRANDE</i>	24
Organisation och tidplan	24
Arbetsfördelning.....	24
Tekniska åtgärder	25
Genomförande	25
Markägoförhållande.....	26

Fastighetsrättsliga frågor.....	26
Ansökan om lantmäteriförrättning	27
Ekonomi och avtal	27
Administrativa frågor	28
MEDVERKANDE I PROJEKTET.....	28

INLEDNING

Handlingar

Till förslaget hör:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning, Vesterlins
- Arkeologisk utredning, Arkeologerna, 2019-08-23
- Backsippor, Ecogain 2019-11-21
- Bullerutredning, ÅHA, 2020-09-04
- Dagvattenutredning, SIGMA civil AB 2020-10-01
- Geoteknisk utredning, SIGMA civil AB 2020-10-01
- Naturvärdesinventering Pinglaström, WSP 2017-09-06
- Riskutredning, Norconsult AB, 2019-08-23

Planprocessen

Detaljplaneprocessen 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 2014-01-14 att ge Samhällsutvecklingsnämnden (dåvarande bygg- och miljönämnden) i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Vrå 1:35 m.fl. Planarbetet påbörjades under våren 2018. Planprocessen genomförs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). I ärendet gäller planläggning för vrå 1:35, vrå 1.110, vrå 1.111, Vrå 1.112, vrå 1:11, Vrå 1:655, vrå 1:82, del av vrå 1:14, del av vrå 1:15 och del av Vrå 1:4.

Översiktsplan

Översiktsplan 2017 anger att Alsike är den andra prioriterade tätorten i kommunen. I Alsike tillåts en stor andel nybebyggelse, med en blandning av olika hustyper men med en lägre täthet än i Knivsta tätort.

Flera av de naturområden som ligger i tätorten eller i tätortens närhet ska göras mer tillgängliga och erbjuda fler rekreativmöjligheter.

Nya områden ska ha tydliga och starka kopplingar med redan befintliga strukturer. Nytt gatunät ska integreras med befintliga strukturer, detsamma gäller för infrastrukturen för gående och cyklister.

Planförslaget bedöms vara förenligt med Översiktsplan 2017.

Avtal om 4-spår

2017 tecknade Knivsta kommun ett avtal med staten. I det så kallade fyrspårsavtalet åtar sig kommunen att möjliggöra för 15 000 nya bostäder i Knivsta och Alsike till år 2057. I gengäld bidrar staten med olika infrastrukturella satsningar i kommunen, bland annat fyra spår på Ostkustbanan, en station i Alsike och god kollektivtrafik.

Detaljplaner

För fastigheterna Vrå 1:11, Vrå 1:655, Vrå 1:82, del av vrå 1:14 och del av Vrå 1:4 finns en idag gällande Byggnadsplan för Östra Alsike från 1984. Planen medger bostadsbebyggelse på vrå 1:655, samlingslokal på Vrå 1:11 och park eller plantering på Vrå 1:82, på berörd del av Vrå 1:4 och på berörd del av Vrå 1:14.

Vrå 1:15, Vrå 1:82, Vrå 1:11 och Vrå 1:655 berörs även av detaljplan för Knivsta-vrå 1:15 från 1993, som för Vrå 1:15 och 1:82 pekar ut Pinglaström och att marknivåerna inte får förändras. Vrå 1:11 och Vrå 1:655 möjliggör ut/infart.



Figur 1. Utdrag ur Byggnadsplan östra Alsike



Figur 2. Utdrag detaljplan för Knivsta-Vrå 1:15

Syfte och huvuddrag

Syftet med planen är

att möjliggöra förtätning med bostadsbebyggelse väl anpassad till omkringliggande och kommande bebyggelse.

att tillgängliggöra och värna området kring Pinglaström och med en skötselplan säkra området från att fördämmas eller växa igen.

samt

att bevara den lokal av Backsippor som finns i nordöstra delen av planområdet och med en skötselplan säkra blommornas hävd och förhindra igenväxning.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken kapitel 3, 4 och 5.

Inom detaljplanen rinner Pinglaström, ett naturligt vattendrag som 2019 fick en statusklassning i Vatteninformationssystem Sverige (VISS) genom att den ingår i åtgärdsområdet för Knivstaån (AREA00313). Statusklassningen visar på måttlig ekologisk status på grund av övergödning, konnektivitet och morfologi. Pinglaström uppnår ej god kemisk status på grund av kvicksilver och polybromerade difenyletrar.

Miljöbalken 6 kapitel

Undersökning

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 undersökning utifrån förordningen (2017:966) om miljöbedömningar.

Ställningstagande

En undersökning, daterad 2019-02-26, har gjorts för denna detaljplan. Kommunens bedömning av undersökningen är att detaljplanens genomförande inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att någon miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. Kommunen har samrått om undersökningen med Länsstyrelsen, som i sitt yttrande 2019-04-05 delar kommunens uppfattning.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet ligger i de nordöstra delarna av Alsike gamla stationssamhälle, som är en förhållandevis gles villabebyggelse med många gröna inslag och öppna platser.

Norr om planområdet pågår utvecklingen av Alsike Nord, en stor bebyggelseutveckling med centrumverksamheter, skolor och förskolor blandat med en tätare bostadsbebyggelse. Detta för att möta upp mot fyrspårsavtalet.

Genom planområdets västra del rinner Pinglaström som blir Knivstaån längre söderut och tillslut mynnar ut i Garnsviken.

Areal

Planområdet är ungefär 40 000kvm / 4 hektar.

Markägoförhållanden

Planområdet består av 11 fastigheter:

Vrå 1:35 Bostadsrättsföreningen Pingla 1

Vrå 1:110 Altuna Fastighets AB

Vrå 1:111 Slottsflygeln Iv Ab

Vrå 1:112 Slottsflygeln Iii AB

Vrå 1:82 Knivsta kommun

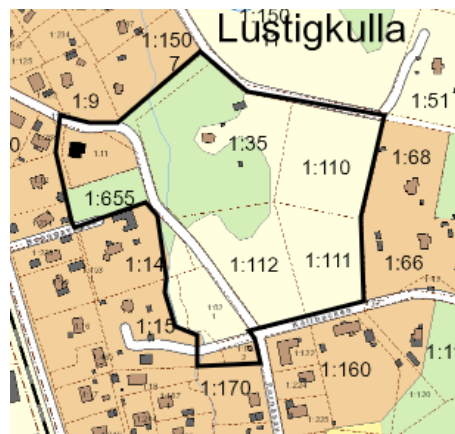
Vrå 1:4 (del av) Alsike vägförening

Vrå 1:14 (del av) privatägd

Vrå 1:15 (del av) privatägd

Vrå 1:655 Alsike församling och Knivsta församling

Vrå 1:11 Alsike församling och Knivsta församling



Figur 3 Planområdet

Landskapsbild

Förutsättningar

Planområdet ligger på två olika nivåer i landskapet. Vrå 1:11 och vrå 1:655 i nordvästra delen av planområdet ligger betydligt högre i landskapet och ansluter till den villabebyggelse som finns där idag. Dessa högt belägna fastigheter är i dagsläget bebyggda med en missionsgård belägen på den högsta punkten. Missionsgården



Figur 5 Gångvägen mellan Norra Alängsvägen och Fornåsavägen

har under 5 år haft ett tillfälligt bygglov för bostadsanvändning. I övrigt består fastigheterna av gräsmatta och uppvuxna träd och buskar främst belägna mot

en kraftig sluttning ner mot Fornåsavägen. Det större lägre partiet inom planområdet består av igenvuxen åkermark samt igenvuxen tomtmark. Det lägre partiet består också av mycket grönska i form av träd, buskar och sly. Området har naturliga stigar och spår av bostadsbebyggelsen i form av komplementbyggnader samt rester av husgrunder, murar och trädgårdsväxter.

Genom planområdet rinner Pinglaström i ett lågt läge med kraftiga sluttningar ner från både väster och öster. Det finns naturliga plataer och lågpunkter som kan översvämmas vid stora flöden.



Figur 4 F.d. missionsgården

I de norra delarna finns en gångväg som går mellan Norra Alängsvägen och Fornåsavägen över Pinglaström. Trumman under gångstigen ligger högt och oskyddat.

Samhällsbyggnadskontoret

Förslag

Landskapsbilden kommer att förändras från ett obebyggt grönt område, delvis bestående av inhägnade hagar till fullt utbyggda bostadskvarter med vägar, byggnader och anlagda gårdar. De båda naturområdena som kvarstår i och med planläggningen hjälper till att bevara de främsta värdena som platsen uppvisar och tillgängliggör dem för allmänheten.

Konsekvenser

Hela områdets karaktär förändras från obebyggt och delvis inhägnat till fullt utbyggda bostadskvarter. I de delar där naturmarken sparas kommer tillgängligheten att öka.

Nollalternativet

Planområdet förblir en grön barriär mellan det gamla och det nya Alsike.

Bebyggelse

Förutsättningar

Planområdet saknar i stort sett bebyggelse i dag. De byggnader som finns är missionsgården på Vrå 1:11 (se figur 4 på sidan 5) och en invuxen stuga samt komplementbyggnad (lada) på Vrå 1:35 som är en igenvuxen trädgård.

Ingen av byggnaderna bedöms som skyddsvärda ur kulturmiljösynpunkt.



Figur 6. stuga på vrå 1:35



Figur 7. komplementbyggnad på Vrå 1:35

Omkringliggande bebyggelse består av villafastigheter med enbostadshus i en till två våningar med relativt stora trädgårdar. Färgskalorna varierar men fasadmaterialet består i huvudsak utav trä med några inslag av mexitegel. Taken är i huvudsak sadeltak med svarta eller röda takpannor.

I norr, utanför planområdet, anläggs ett nytt parkområde med idrottsplats och dagvattendamm. En detaljplan med planerad bostadsbebyggelse i form av radhus och mindre flerbostadshus och idrottshall direkt norr om Norra Alängsvägen går upp förantagande till Kommunfullmäktige 2020-10-21.

Förslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör för ca 200 nya bostäder i form av radhus (ca 49), parhus (ca 4 st. á 2 lgh) och lgh i flerbostadshus.

Ett nytt inslag i den nuvarande bebyggelsestrukturen är flerbostadshus som planeras längs den nya lokalgatan samt i de norra delarna av planområdet i anslutning till Norra Alängsvägen.

Mot gatorna tillåts en nockhöjd motsvarande tre våningar och mot gårdarna motsvarande två våningar.

För radhus och parhus tillåts en nockhöjd motsvarande två våningar.

Huvuddelen av de nya byggnaderna placeras längs tre meters förgårdsmark mot gatorna. Parkeringar samlas på gemensamma ytor för att minimera antalet utfarter.

Vid naturmarken i nordöst planeras det för radhus med entréer ut mot gatorna. Radhus planeras också mot naturmarken vid Pinglaström.

Längs med den södra delen av planområdet planeras det för parhus med egna infarter från Källbacken.

På höjden i nordväst planeras det för radhus med en gemensam infart från Fornåsavägen.

Placering

Byggnaderna ska i huvudsak placeras längs förgårdsmark med entréer mot gatan. Bebyggelsen planeras med tyngdpunkten mot den nya gatan och låter bostadsgårdarna koppla samman med naturområdena runtomkring.

Parkeringar ska placeras samlat med gemensam infart på korsmark. Parkeringar får, med undantag för handikapparkeringar, inte placeras på prickmark.

Bostadsgårdar

Bostadsgårdarna ska placeras så att de knyter an till intilliggande naturmark där sådan finnes. Detta för att skapa större gröna samband och spridningskorridorer. Gårdarna ska innehålla mycket vegetation som efterliknar platsens ursprungliga växtlighet. Uppvuxna träd ska i möjligaste mån bevaras.

Gestaltungsprinciper

Gestaltningen i området ska samspela med den befintliga bebyggelsen runt omkring. Den i söder glesa villabebyggelsen och den i norr lite mer storskaliga stadsmässiga bebyggelsen.

Taken ska utföras med sadeltak, alternativt mansardtak. Fasader ska vara i trä, tegel eller puts i varma kulörer (vita nyanser bör undvikas).



Figur 8 Adolfsbergsskolan sett från Norra Alängsvägen

Vid längre fasader, överstigande 30 meter, ska variation skapas genom tex olika kulörval, materialval, nockhöjder eller annan utsmyckning.

Knivsta kommun har nyligen antagit stadsbyggnadsprinciper och arkitekturpolicy som ska gälla för nyttillkommande bebyggelse. Ett gestaltningsprogram, med det som grund, ska tas fram till detaljplanens granskningskede.

Konsekvenser

Den äldre bebyggelsen som finns på platsen tas bort till förmån för nya byggnadskroppar och återförande av naturmark i Pinglaströms direkta närhet. Nya bostadskvarter skapas på en idag i stort sett obebyggd plats.

Nollalternativet

Inga nya byggnader tillkommer och de befintliga riskerar att förfalla. Området kan fortsätta betas och användas som smitväg mellan Källbacken och Norra Alängsvägen.

Planbestämmelser

B *Bostäder- möjliggör bebyggelse med bostadsändamål i samtliga våningar. Även bostadskomplement ingår i användningen. PBL (2010:900) 4 kap. 5 § 1st. 3 pt.*

Utformning

f₁ *Parhus, endast bostadsformen parhus tillåts. PBL (2010:900) 4 kap.16 § 1st. 1 pt.*

f₂ *Radhus, endast bostadsformen radhus tillåts. PBL (2010:900) 4 kap. 16 § 1st. 1 pt.*

f₃ *Fasad ska utformas i trä, tegel eller puts. PBL (2010:900) 4 kap. 16 § 1st. 1 pt.*

f₄ *Tak ska utformas som sadeltak eller mansardtak. PBL (2010:900) 4 kap. 16 § 1st. 1 pt.*

f₅ *Inom fasadlängd överstigande 30 meter ska variation skapas genom tex. materialval, kulör, indrag i fasad eller variation i nockhöjd. PBL (2010:900) 4 kap. 16 § 1st. 1 pt.*

Mark

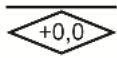
n₁ *Parkering får, med undantag för handikapparkering, inte placeras på prickmark. PBL (2010:900) 4 kap. 13§ 3p.*

Placering



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

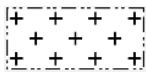
Omfattning



Högsta nockhöjd angivet i meter. PBL (2010:900) 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e1 0,0 %

Största byggnadsarean är angivet värde i % av fastighetarean inom användningsområdet. PBL (2010:900) 4 kap. 11 § 1 st. 1 p.



Korsmark. Marken får endast förses med komplementbyggnad, ej carport eller garage. PBL 4 kap. 16§ 1 st. 1p.

Utförande

b₁

Huvudentréer ska i huvudsak placeras mot gata. PBL (2010:900) 4 kap. 16 § 1st. 1 pt.

Naturmiljö

Förutsättningar

De större delarna av planområdet består av privatägd naturmark i form av igenvuxen trädgårdsmark, åkermark samt naturområdet kring Pinglaström.

Inom området växer idag flera vuxna sälgar, vilka är viktiga träd för pollinatörer tidigt på våren. Om någon av dessa kan sparas är det värdefullt. Det växer även några äldre hagmarkstallar samt några yngre spärrgreniga tallar.

Inom området finns två gamla stenmurar som ligger i sluttningarna mot naturmarken på vrå 1:35. Dessa är intressanta ur ett naturvårdsperspektiv och möjligheten att bevara eller att flytta dem bör ses över.

Pinglaström

Genom planområdet rinner Pinglaström, vilken fortsätter söder, går via Trunsta träsk vidare till Knivstaån som till slut mynnar ut i Garnsviken.

Pinglaström fick 2019 en statusklassning i Vatten informationssystem Sverige (VISS) och beräknas få miljö kvalitetsnormer under 2021.

Enligt statusklassningen är den ekologiska statusen måttlig baserad på kvalitetsfaktorerna övergödning, konnektivitet och morfologi. För kvalitetsfaktorerna konnektivitet och morfologi är bedömningen att vattendraget påverkats av grävningar, aktivt brukad mark eller tätort i vattendragets närhet. Även påverkan finns i vattenfårans kanter, svämplan och närområde. Närområdet definieras som de närmsta 30 meterna från vattendragets vattenlinje. Generellt så tål inte vattendrag med denna statusklassning ytterligare ingrepp i närmiljö/fåra/svämplan utan att riskera försämring. För att vara på den säkra sidan bör man inte exploatera inom Pinglaströms närområde.¹

Kommunen har en ambition att göra Pinglaström mer allmänt tillgänglig med ett tydligt stråk. Den här detaljplanen är den första längs sträckan.

¹ Dagvattenutredning, granskningshandling Sigma civil 2020-10-01

Direkt norr om planområdet, på norra sidan av Norra Alängsvägen tar ett urbant parkstråk vid, där det finns dagvattendam med bryggor, idrottsplats och grönytor. Det stråket har kommunen för avsikt att fortsätta utveckla norrut i framtida planer för Alsike nord.

Pinglaström är en viktig spridningskorridor för växter och djur. Och det har tagits fram en naturvärdesinventering för Pinglaström. Området öster om Fornåsavägen består av ett mindre lövskogsparti. De äldre träden inom området består huvudsakligen av klibbal, lönn och sälg, men även björk och grov tall. Det växer buskar längs Fornåsavägen vilka domineras av trädgårdsväxten snöbär. Markskiktet bär också prägel av närheten till villaträdgårdar med , förutom bar jord och lövförna, kirskaål, krollilja och akleja.



Bild 9. Pinglaström foto: WSP Naturvärdesinventering

Enstaka små exemplar av jätteloka (*Heracleum mantegazzianum*) förekommer på platsen. (jätteloka är att betrakta som en invasiv främmande art som skapar problem dels på grund av att den tränger undan annan växtlighet genom sitt höga , täta bestånd och dels för att dess växtsaft kan ge smärtsamma brännskadeliknande symptom).

Området bedöms ha ett visst biotopsvärde i kraft av varierad lövskog och olikåldrighet kombinerat med närheten till rinnande vatten. Därmed bedöms området sammantaget ha ett visst naturvärde.

Backsippa

I planområdets nordöstra del finns en före detta åkerholme. Då åkern runt holmen vuxit igen bedöms åkerholmen inte längre omfattas av det generella biotopsskyddet enligt 7 kapitlet Miljöbalken.

Här finns en torrbacke där det växer backsippor (*Pulsatilla vulgaris*). Backsippa är en flerårig ört som förekommer sparsamt i de sydöstra delarna av landet och har sin nordliga utbredningsgräns i Uppland. Den växer i öppna miljöer, gärna på grusåsar, betade torrbackar, åkerholmar, gräsheddar och i glesa tallskogar.



Figur 10. Baksippa foto. Knivsta kommun

Backsippan blommar tidigt på våren, ofta redan i april. Blommorna är stora och klocklika, färgen är blålila, i sällsynta fall vit.²

Backsippan hör till Sveriges mest hävdberoende växter och i takt med att betet minskat och igenväxningen därmed ökat har backsippan trängts tillbaka och blivit alltmer sällsynt under senare decennier.



Figur 11 En f.d. åkerholmen där backsipporna växer

Backsippan är rödlistad som sårbar (VU) i senaste rödlistan från 2020. Backsippan är även fridlyst i hela landet enligt 8§ artskyddsförordningen, bilaga 2. Fridlysningen innebär att det är förbjudet att plocka, gräva upp eller på annat sätt ta bort eller skada exemplar av växten eller ta bort eller skada frön eller andra delar.

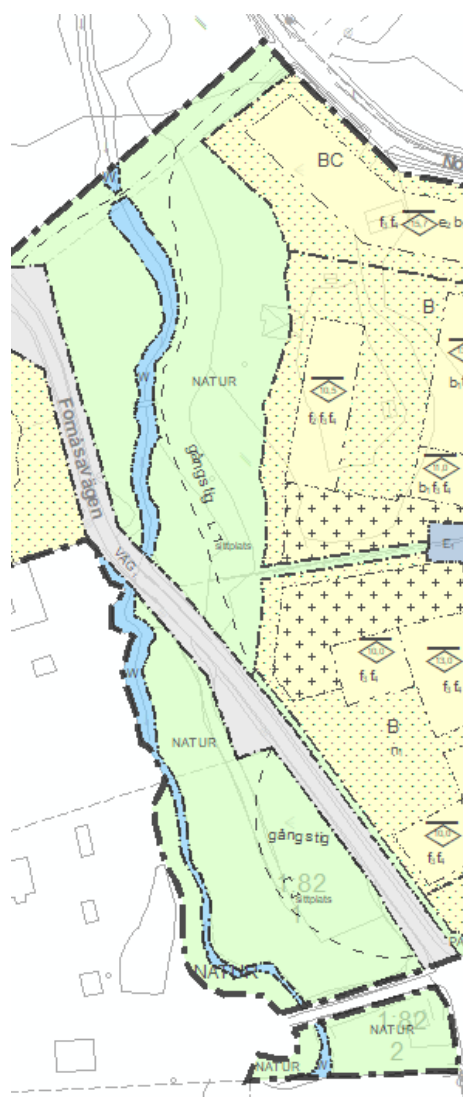
Backsippan växer här i en torrbacksvegetation där det även finns gott om ängsviol, brudbröd, gråfibblor, nagelört, gul fetknopp, svartkämpar och mandelblom.

Förslag och konsekvenser

Området kring Pinglaström planeras som naturområde med kommunalt huvudmannaskap. Naturstråket kopplas samman med det parkstråk som anläggs på norra sidan av Norra Alängsvägen där idrottsplats och dagvattendam redan finns på plats. Den stig som går mellan Norra Alängsvägen och Fornåsavägen rustas för ökad tillgänglighet.

Både sociala och biologiska värden knutna till Pinglaström kan öka genom riktad skötsel. Här finns stort potential att skapa multifunktionella ytor som kan leverera ett flertal ekosystemtjänster såsom biologiskt mångfald, reglering av lokalklimat, dagvattenhantering, naturpedagogik, estetiska värden, en plats för rofylldhet mm.

Då marken kring vattendraget är känslig kommer i första hand endast försiktig röjning ske för att öppna upp området för inblickar. Eventuellt kan en spång anläggas för promenader (som då kan ske utan att trampar sönder) i vattendragets direkta närhet på östra sidan av Fornåsavägen



Figur 12 skiss över Pinglaström

² Utredning Backsippor i Vrå, Ecogain 2019-11-21

och eventuellt en gångstig på det flackare området väster om Fornåsavägen samt någon sittplats att slå sig ner på i dess anslutning.

Genom att kommunen blir huvudman för naturområdet övertar kommunen ansvaret för Pinglaström i dessa delar, det innebär i stora drag att se till att det inte skapas fördämningar som ger översvämningar uppströms etc. vilket blir mer ändamålsenligt om man ser det ur ett helhetsperspektiv. Arbetet med att ta bort jätteloka kan genomföras obehindrat och områdena kan tillgängliggöras för allmänheten genom tex. sittplatser, stig eller spång.

Området där backsipporna växer planläggs som naturmark med kommunalt huvudmannaskap. Detta för att kommunen i framtiden ska kunna säkra skötseln av platsen så att området hävdas och blommorna fortsatt ska kunna växa.

Naturområdet i nordöstra hörnet sparas därmed så som det ser ut idag då torrbacken och dess växtlighet i sig är skyddsvärda. Området ska delvis hägnas in med tex. en gårdsgård för att tydligt markera gränsen mellan privat och offentligt. Skyltning kan användas för att åskådliggöra backsipporna.

Ett särskilt skötselprogram ska tas fram för båda naturområdena för att säkra ändamålsenlig skötsel och hävd.

För området med backsipporna innebär det bl. a. att området årligen ska slås för att möjliggöra hävd för plantorna, ev. kan även bete ske på platsen med utsläpp efter backsippans blomning.

För naturmarken kring Pinglaström innebär det försiktig röjning av sly och buskage, kontroll av vattendraget och borttagande av invasiva arter.

Konsekvenser

Mycket av den växtlighet som finns på platsen och den lantliga karaktären som nu råder kommer att försvinna och ersättas av en bebyggelse med mer urban karaktär.

De stora naturvärdena på platsen säkras dock med planbestämmelser och med hjälp av att kommunen tar över ansvaret för dem, skapas förutsättningar för ett framtida grönt samband längs Pinglaström och fortsatt hävd för backsipporna.

Nollalternativet

Planområdet förblir obebyggt och risk finns för att växtplatsen för backsipporna växer igen och växten förlorar på sikt om tex. inte bete fortsätter att hållas på platsen. Enskilda fastighetsägare ansvarar även fortsättningsvis för att fördämningar i Pinglaström inte sker och för kontinuerlig tillsyn.

Planbestämmelser

NATUR *Friväxande grönområde som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. Inom ett naturområde kan mindre park-, vatten- eller friluftsanläggningar och andra komplement för naturområdets användning finnas. PBL (2010:900) 4 kap. 5§ 1 st. 2 p.*

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Direkt norr om planområdet ligger Alsike nord. Kollektivtrafik i form av buss finns längs Brunnbyvägen, ca 360 meter från planområdet. Där finns även mataffär, skola och förskola.

Förslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör för centrumverksamheter i bottenvåningen av en byggnad vid Norra Alängsvägen.

Konsekvenser

Den föreslagna bostadsbebyggelsen kommer bidra till ett större underlag för den service som finns och planeras längs Brunnbyvägen och i Alsike Nord. Planbestämmelsen möjliggör etableringen av centrumverksamheter i området.

Nollalternativet

Ingen centrumverksamhet i området och inga nya bostäder som kan ge underlag för den service som finns och planeras i Alsike Nord.

Planbestämmelser

C Centrum, möjliggör bebyggelse med kombinationer av handel, kontor, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. PBL (2010:900) 4 kap. 5§ 1st. 3p

e₂ Centrumverksamhet får endast inrymmas i bottenvåning. PBL 4 kap. 11§ 1 st. 1p.

Gatunät och trafik

Förutsättningar

Inom planområdet finns idag endast den befintliga sträckningen av Fornåsavägen samt en gångväg mellan Fornåsavägen och Norra Alängsvägen. Det finns även en gångstig som slingrar sig genom naturmarken mellan Norra Alängsvägen och Källbacken.

Fornåsavägen och Källbacken ägs av Alsike vägförening. Fornåsavägen är endast öppen för behörig trafik och får inte användas för genomfart.

Kollektivtrafik:

Kollektivtrafikförvaltningen UL trafikerar Alsike med tre busslinjer längs Brunnbyvägen (ca 360 meter från planområdets norra gräns). Dessa förbinder området med Knivsta station och Uppsala centralstation.

Med anledning av utbyggnaden av Ostkustbanan kommer en ny tågstation att byggas i Alsike.

Planområdet ligger potentiellt mycket nära ett sådant läge och kan i framtiden lättillgängligt nyttja den för hållbara resor inom och utom kommunen.

Förslag

Planområdet möjliggör för en ny lokalgata med kommunalt huvudmannaskap som ska koppla samman Källbacken med Norra Alängsvägen. Det skapar en direktkoppling till skolan, förskolan och idrottsområdet norr om Norra Alängsvägen. Den föreslås få en gatusektion om totalt 13 meter vilket

inkluderar en trottoar på vardera sidan om vägbanan och utrymme för dagvattenhantering och grönska. På kvartersmark planeras tre meter förgårdsmark på båda sidorna av lokalgatan för en grön inramning.

Den del av Fornåsavägen som går genom planområdet är planlagd som park och plantering i Byggnadsplan för östra Alsike (se figur 1. Sid 4). Sträckan planläggs nu som väg med enskilt huvudmannaskap.

Parkeringar löses i antingen underjordiska garage (under byggnad) eller med markparkeringar.

Knivsta kommun tillämpar parkeringsnorm antagen av Bygg- och miljönämnden 2012-12-11, §214. Parkeringsnormen anger ett minimikrav för antalet parkeringsplatser för olika ändamål och ger vägledning vid detaljplanläggning och bygglov. Minimikravet enligt normen är 1 bilparkering och 2,5 cykelplatser per 100 kvm BTA.

Om det vid bygglovskedet antagits en ny parkeringsnorm ska den dock tillämpas.

Konsekvenser

En ny koppling mellan Källbacken och Norra Alängsvägen skapas med trafiksäkra trottoarer för gångtrafikanter. Gångstigen rustas upp och görs om till en mer tillgänglig gångväg.

Nollalternativet

Ingen ny gata tillskapas och trafikanter får välja befintliga vägar runt området.

Planbestämmelser

GATA	Område för både fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. Kommunalt huvudmannaskap PBL 4 kap. 5§ 1 st. 2p
VÄG ₁	Enskild väg, Enskilt huvudmannaskap. PBL 4 kap. 5§ 1 st. 2p
n ₁	Parkering får med undantag av handikapparkering, inte placeras på prickmark. PBL 4 kap. 13§ 1 st. 2p

Tillgänglighet och trygghetsaspekter

Tillgänglighet

Planförslaget bedöms öka tillgängligheten söderifrån till skola, förskola samt idrottsanläggning. Detta i och med att en gångbana anläggs på vardera sidan av den nya gatan kan gående på ett trafiksäkert sätt ta sig från Källbacken till Lustikullagatan och Brunnbyvägen.

Upprustningen av det gångstråk som korsar Pinglaström gör vattendraget mer tillgängligt för allmänheten att beskåda och ta del av.

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.

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.

Trygghet

Vid tillskapandet av nya områden är det viktigt att från början få med trygghetsskapande åtgärder.

Inom planområdet ska följande åtgärder vidtas:

- God belysning ska finnas längs samtliga gator, både längs körbanor och längs gång- och cykelbanor.
- Belysning inom naturområdena
- Bostadsgårdarna ska vara tydligt avgränsade mot allmän plats för att påvisa vad som är privat och vad som är offentligt.
- Cykelparkeringar ska finnas i nära anslutning till entréer.

Brottförebyggande åtgärder

- Parkeringsplatser och cykelplatser ska vara upplysta och inte vara skymda av hög vegetation.
- Området planeras för ett antal olika boendeformer och boendestorlekar vilket möjliggör för en variation av boende och därmed potential för mera rörelse i området olika tider på dygnet.

Barnperspektivet

Direkt norr om planområdet ligger Lustikulla förskola samt Adolfsbergsskolan (åk. 5-9). Ca 1 km nordost om planområdet ligger Brännkärrskolan (åk. F-4).

Den nya kopplingen genom planområdet samt upprustningen av gångstigen skapar bättre förutsättningar för barn att själva röra sig i området och till viktiga målpunkter så som skola och idrottsanläggning samt busshållplats. Bostadsgårdarna ska vara rymliga och uppmuntra till utevistelse i bostadens direkta närhet.

Konsekvenser

Den nya bebyggelsen skapar förhoppningsvis mer trygghet på platsen då fler människor kommer att befinna sig i och röra sig omkring området. Byggnaderna placeras ut mot ny gata vilket bidrar till ögon mot stråket. Belysning kommer tillkomma längs gata och inom kvarteren. Separata trottoarer skapar förutsättningar för en trygg trafikmiljö för gångtrafikanter.

Nollalternativet

Fortsatt möjlighet att smita genom planområdet på de naturliga stiggar som finns. Dålig insyn längs sträckan och svårt att ta sig igenom med cykel, barnvagn eller funktionsnedsättning.

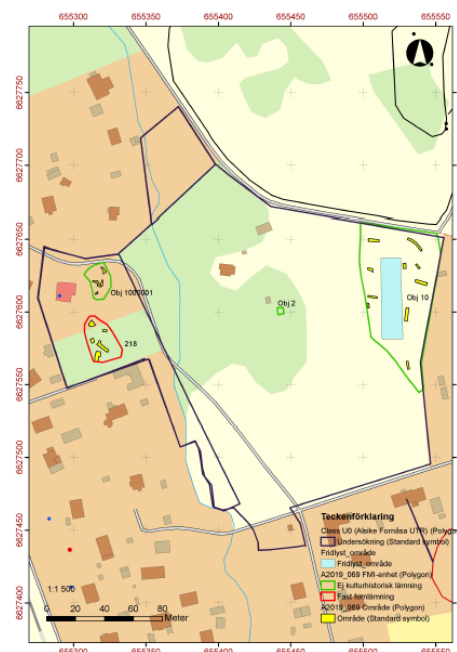
Markföroreningar

Kommunen har inga uppgifter om att det förekommer markföroreningar inom planområdet och inte heller att det funnits verksamheter inom planområdet som riskerat att släppa ut föroreningar.

Kulturmiljö och fornlämningar

Det har genomförts en arkeologisk undersökning för en stor del av Alsike gamla stationssamhälle (från Norra Alängsvägen ner till Gransäter på östra sidan om Pinglaström) under 2018. Då framkom kända och möjliga fornlämningar inom planområdet. 2019 genomfördes därför ytterligare en utredning med en s.k. etapp två undersökning av de möjliga fornlämningarna.

Utredningen 2019 kunde konstatera att den kända, registrerade fornlämningen (obj. 1000001) på vrå 1:11 blivit förstörd. Den har därmed fått en ny bedömning i fornsök hos Riksantikvarieämbetet (www.raa.se). På intilliggande fastighet vrå 1:655 (samt på mindre delar på Vrå 1:11) hittades och fornlämningsklassades som en ny fornlämning, ett boplatsoområde(218). För att kunna bebygga platsen behöver en grundligare förundersökning av fornlämningen göras och en ansökan om att ta bort fornlämningen lämnas in till Länsstyrelsen som i sin tur beslutar om frågan. Dialog förs med Länsstyrelsen och en ansökan om att ta bort fornlämningen har lämnats in för behandling.



Figur 13 Karta från arkeologisk utredning etapp 2
Dnr 5.1.1-00495-2019 Arkeologerna 2019-08-23,

De andra möjliga fornlämningarna som hittades i 2018 års utredning klassades inte som en fornlämning och utgår. En avgränsad yta på Vrå 1:110 i planområdets nordöstra hörn kunde inte utredas fullt ut i denna utredning på grund av att det växer backsippor på platsen. Platsen planläggs som naturmark och Länsstyrelsen har undantagit området från krav på arkeologisk utredning.

Det är förbjudet att utan tillstånd rubba, gräva ut, bygga bort, övertäcka eller på annat sätt skada en fornlämning enligt kulturmiljölagen. Tillstånd hanteras av Länsstyrelsen.

Konsekvenser

Fornlämningar kan komma att tas bort efter godkännande från Länsstyrelsen.

Nollalternativet

Om åtgärd önskas göra inom ramen för gällande detaljplan kan fornlämningar komma att tas bort efter godkännande från Länsstyrelsen.

Dagvatten, vattendrag och miljö kvalitetsnormer

Dagvattenhanteringen inom planområdet ska utgå från kommunens dagvattenstrategi(2017). Knivsta kommuns dagvattenstrategi betonar att varje fastighetsägare och verksamhetsutövare har ett ansvar att hantera dagvatten så att inte miljö och omkringliggande fastigheter skadas. Kommunen har ett övergripande ansvar gällande samhällsplanering och allmän platsmark.

Knivsta kommuns dagvattenstrategi 2017, övergripande mål är:

1. Dagvattenhanteringen ska bidra till att förbättra vattenkvaliteten i Knivstas sjöar och vattendrag.



Figur 15 Översiktsskarta förslag dagvattenhantering. Från dagvattenutredning, Sigma Civil 2020-10-01

Beräkningar är gjorda för att få en uppfattning av föroreningsbelastningen inom planområdet.

Sammanfattningsvis görs bedömningen att kontrollerade föroreningar minskar efter exploateringen om föreslagna dagvattenanläggningar anläggs.

Tabell 18. Föroreningskoncentrationer ($\mu\text{g/l}$), grönt fält indikerar minskning jämfört med befintlig situation.

Ämne	Befintligt	Exploatering -utan rening	Exploatering -med rening	Reningseffekt [%]
P	110	150	50	67%
N	1100	1400	580	59%
Pb	3,5	2,7	1,3	52%
Cu	11	10	5,5	45%
Zn	21	24	7,6	68%
Cd	0,22	0,46	0,1	78%
Cr	2,6	3,5	1,4	60%
Ni	2	3,3	1,6	52%
Hg	0,013	0,012	0,011	8%
SS	29000	29000	13000	55%
Oil	0,0064	0,0078	0,0051	35%
PAH16	0,00014	0,00017	0,000077	55%
BaP	0,00019	0,00022	0,0001	55%
PBDE 47	0,014	0,015	0,0073	51%
PBDE 99	0,0016	0,0017	0,00077	55%
PBDE 209	110	150	50	67%

Figur 16 Föroreningskoncentrationer. Från dagvattenutredning, Sigma Civil 2020-10-01

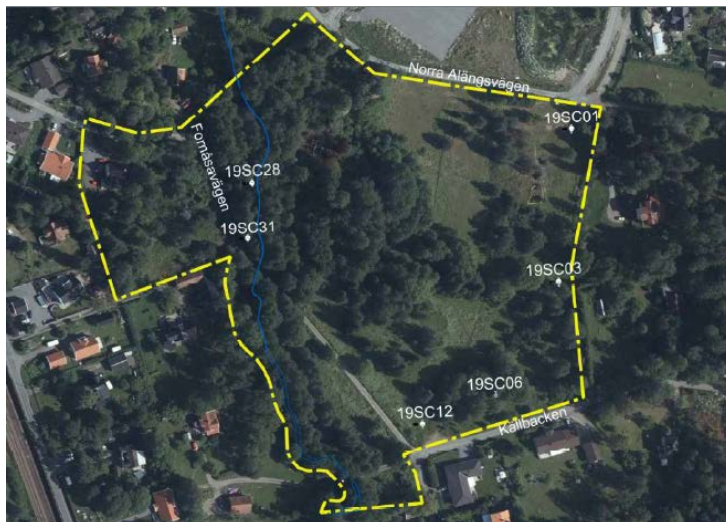
Grundvatten

Den geotekniska undersökningen visar på att grundvattennivåerna varierar kraftigt inom planområdet från 0,6 m ovan mark (artesiskt grundvatten) närmast Pinglaström (pt. 19SC28) till att inget grundvatten påträffats vid ett borrhjup om 6 m i de nordöstra delarna.

Grundvattennivåerna varierar under tid, extra stora variationer sker i mät punkt 19SC28 och 19SC31.

Konsekvenser

I och med genomförandet av detaljplanen tillskapas inte endast ökade flöden och föroreningar utan även åtgärder som renar dagvattnet till renare nivåer än i dag. För det som planläggs som allmän plats i form av natur och gator får kommunen större rådighet över och kan säkerställa funktion och skötsel av dessa delar av dagvattenhanteringen.



Figur 17 Sex stycken grundvattennivåmätningar inom planområdet.
Från dagvattenutredning, Sigma Civil 2020-10-01

Nollalternativet

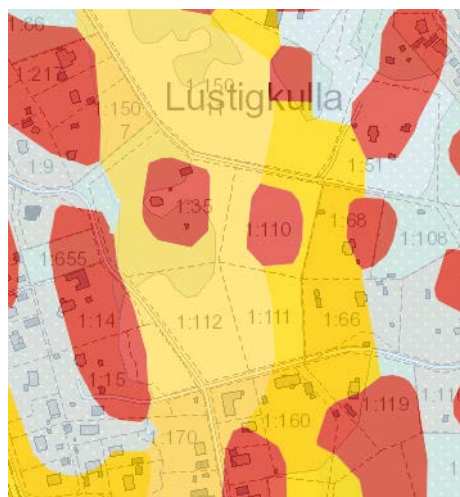
Inga riktade åtgärder för att förbättra statusen för Pinglaström kommer troligtvis att genomföras inom planområdet.

Geoteknik

En geoteknisk utredning har tagits fram av Sigma civil AB, 2020-10-01.

Planområdet består till största del av obebyggd naturmark. Enligt utförda inmätningar varierar marknivåerna mellan +17,5 och + 25,8. Marknivåerna varierar naturligt i området. Generellt är området öster om Fornåsavägen mer flackt än området väster om Fornåsavägen.

Områdets ytbeskaffenhet är vegetationsytor och således utgörs jordlagerföljden ytligast av organisk jord med generell mäktighet om ca 0,2-0,3 meter. Under den organiska jorden påträffas ett tunnare lager, ca 1 meter, med torrskorpelera som i sin tur underlagras av varvig lera på morän på berg. Lagret med varvig lera har generellt en mäktighet omkring 3-5 meter.



Figur 18. Jordartskarta från SGU

På grund av stabiliteten i marken kring Pinglaström bör ingen bebyggelse ske inom 15 meter från slänkrönet i öster. Enligt plankartan ska all bebyggelse ligga utanför denna zon.

Jorddjupet varierar förhållandevis mycket med ytligare berg i områdets ytterkanter och störst jorddjup inom områdets centrala delar. I nordöstra hörnet av planområdet förekommer ett större område med berg i dagen.³

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Det finns befintliga kommunala vatten- och avloppsledningar i direkt anslutning till planområdet i söder.

Brandpost

Vid projektering ska behovet av brandpost ses över för att säkerställa att brandvattenförsörjning kan ordnas. 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 meter till varandra för att kunna erbjuda erforderlig brandvattenförsörjning.

EI

Vattenfall eldistribution Ab är huvudman för elnätet i området. Ett e-område har placerats inom planområdet för att möjliggöra bebyggelse av en ny transformatorstation.

Tele

Skanova har, enligt Ledningskollen.se, markförlagda ledningar inom planområdet. De markförlagda ledningarna ligger i naturmarken längs Fornåsavägen och genom vrå 1:35 mellan Fornåsavägen och Norra Alängsvägen.

Fjärrvärme

Det finns i dagsläget inga fjärrvärmeledningar inom planområdet. Solör Bioenergi Fjärrvärme AB informerar dock via Ledningskollen att de är intresserade av att erbjuda fjärrvärme till tänkta bostäder.

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

E Område för tekniska anläggningar. Transformatorstation

³ PM Geoteknik, Sigma civil Ab 2020-10-01

Störningar

Buller

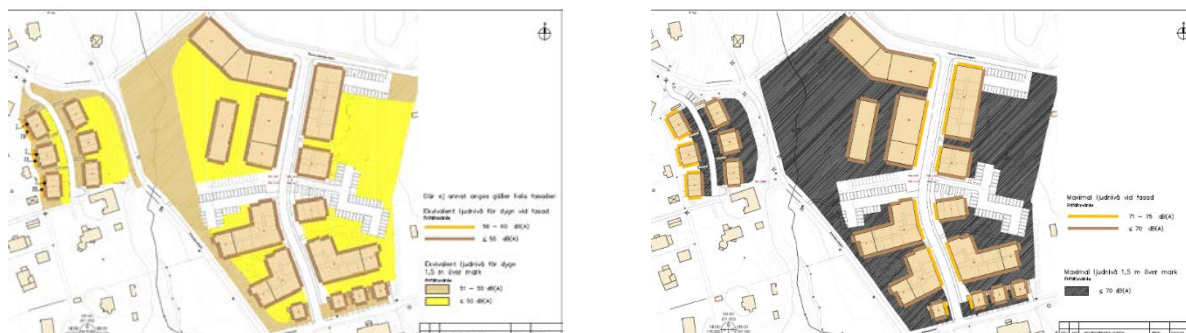
Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) innehåller riktvärden för utomhusbuller från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader. I förordningen anges att buller från spårtrafik och vägar inte bör överstiga

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

För bostad om högst 35 kvadratmeter gäller istället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad

En buller- och vibrationsutredning har tagits fram av Åkerlöf Hallin akustikkonsult AB, daterad 2020-09-04.

Planområdet utsatt för buller från järnvägstrafik, ljud från vägtrafik på lokalgator samt ljud från lekande barn etc. Inga planerade bostäder får dock över 60 dB(A) ekvivalent nivå vid fasad. Endast 11 bostäder får över 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid någon fasad. Bostäderna kan enligt Trafikbullerförordningen planeras utan hänsyn till trafikbullret utomhus.



Figur 19 & 20 Ekvivalent ljudnivå resp. maximal ljudnivå. Från Bullerutredning Åkerlöf Hallin akustik 2020-09-04

Vibrationer

De komfortvägda vibrationerna i byggnaderna beräknas bli högst 0,1 mm/s även med lätta byggsystem och grundläggning med platta på mark. Luftljudsnivåerna inomhus på grund av stomljud blir lägre än 30 dB(A).

Luft

Knivsta kommun ingår i Östra Sveriges Luftvårdsförbund. Det är en ideell förening med syfte att samordna regionens övervakning av luftföroreningar i utomhusluften.

SLB-analys (Stockholms Luft- och Bulleranalys) som är en avdelning på Miljöförvaltningen i Stockholm, driver även ett system för luftövervakning på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund. Enligt deras luftföroreningskartor ligger årsmedelhalten av partiklar (PM10) för utsläppningsåret 2015 mellan 0-15 µg/m³ (mikrogram per kubikmeter) i planområdet, vilket innebär att miljö kvalitetsmålet på 15 µg/m³ klaras. PM10 per dygn ligger under 30 µg/m³ och klarar därmed miljö kvalitetsmålet. Årsmedelhalten av kvävedioxid (NO₂) för utsläppsåret 2015 ligger på 5-15 µg/m³ i planområdet, vilket innebär att miljö kvalitetsmålet på max 20 µg/m³ klaras. NO₂ per dygn

ligger på 9–15 µg/m³ i planområdet. Det finns inget miljömål definierat för dygnsmedelvärdet av NO₂ (SLB-analys, 2018).

Riskbedömning

Räddningstjänst

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

Inom planområdet kan utrymning inte ske med hjälp av räddningstjänstens stegfordon. Detta då insatstiden överstiger 10 minuter från den närmsta brandstationen med höjdfordon (Kolstabrandstation i Märsta). Möjlighet finns dock fortfarande att med hjälp av räddningstjänstens bärbara stegar som finns i Knivsta kommun utrymma byggnader där karmunderstycket/balkongracket är beläget högst 11 meter över mark.

Genom brandtekniska lösningar är det dock möjligt att klara av utrymning utan räddningstjänstens medverkan genom t.ex. särskild utformning av trapphusen.

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

Farligt gods

Planområdet ligger inom 150 meter till Ostkustbanan som är en transportled för farligt gods. En riskutredning har tagits fram av Norconsult 2019-08-22 där framgår sammanfattningsvis följande:

Resultat från riskanalysen visar att individrisken är på en acceptabel nivå från ca 15 meter från järnvägen. Osäkerhetsanalysen visar att detta avstånd inte ändras nämnvärt även om transporterade mängder farligt gods och antal personer i området höjs eller om skyddet från det nuvarande bullerskyddet tas bort. Däremot kommer avståndet flyttas 10 meter närmare planområdet om antalet spår på Ostkustbanan utökas till fyra. Eftersom planområdet som närmast ligger 70 meter från Ostkustbanan ges acceptabla individrisknivåer även om Ostkustbanan expanderas.

Samhällsrisken ligger till viss del inom ALARP-området. Inom detta område ska rimliga åtgärder genomföras för att få risknivån så låg som möjligt. Den nuvarande bebyggelsen har en stor påverkan på risknivån i området, men att göra åtgärder på dessa bedöms ej rimligt. Däremot kan åtgärder göras på den framtida bebyggelsen för att risknivån i området inte ska höjas. Detta avses för den föreslagna nya bebyggelsen väster om Pinglaström.

Sammanfattningsvis föreslås att följande åtgärder ska införas innan risknivån kan godtas:

- Bebyggelse inom 165 meter från Ostkustbanan ska inte enbart kunna utrymmas i riktning mot järnvägen.
- Friskluftsintag på bebyggelse inom 150 meter ska vara placerad i högt läge och/eller vänd bort från järnvägen.

Efter genomförda åtgärder bedöms risknivån vara godtagbar utifrån de tillämpade riskkriterierna.

Ostkustbanan ligger här lägre än bebyggelsen på östra sidan vilket bidrar till ett visst skydd vid mindre utsläpp av vätskor. Även det befintliga bullerplanket kan i viss mån bidra till visst skydd vid vissa typer av olyckor.

Planbestämmelser

- b₂ Ventilationen ska placeras med friskluftsintag bortvänt från Ostkustbanan. Utrymningsväg ska finnas bortvänd från Ostkustbanan. PBL 4 kap. 12§ 1pt

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 Samhällsutvecklingsnämnden hösten/vintern år 2021

Samråd – Nov- dec 2020

Granskning – Vår 2021

Antagande – sommar/höst 2021

Laga kraft – vinter 2021

Påbörjande utbyggnad av gator och ledningar 2022

Påbörjande av uppförande av bebyggelse inom kvartersmark 2023

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

Arbetsfördelning

Knivsta kommun ansvarar för att gator, naturmark och andra kommunala anläggningar byggs ut samt ansvarar för drift och underhåll av dessa. Knivsta kommun ansvarar för samordningen med VA-huvudmannen vid utbyggnad av ny gata och VA-ledningar.

Fastighetsägarna 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 etc.

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

Tekniska åtgärder

EI

Vattenfall eldistribution Ab är huvudman för elnätet i området.

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.

Tele / fiber

Finns önskemål om samförläggning av ledningar från Liden Data internetwork AB enligt ledningskollen.se

Dagvatten

Planområdet ska ingå i verksamhetsområde för dagvatten.

VA-huvudmannens respektive fastighetsägarnas ansvar för dagvatten regleras i Lagen om allmänna vattentjänster, LAV, Lag(2006:412) och kommunens allmänna bestämmelser för användande av Knivsta kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning, ABVA.

Fjärrvärme

Finns intresse hos Solör Bioenergi Fjärrvärme AB att erbjuda fjärrvärme till planområdet enligt Ledningskollen.se

Genomförande

Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

Naturmark i nordöst

Naturområdet i nordöstra hörnet av planområdet planläggs som naturmark med kommunalt huvudmannaskap.

Kommunen ska upprätta en skötselplan för hur naturområdet med den torrbacke där blommorna växer sköts på bästa sätt ur bevarande synpunkt. Platsen bör även till viss del hägnas in för att minska slitage, detta sker med fördel genom en gårdesgård.

Naturmark kring Pinglaström

Då marken kring vattendraget är känslig kommer i första hand endast gallring ske för att öppna upp området för inblickar. Den befintliga gångvägen som sträcker sig mellan Norra Alängsvägen och Fornåsavägen rustas upp för en ökad tillgänglighet.

Eventuellt kan en spång anläggas för promenader i vattendragets direkta närhet och någon sittplats att slå sig ner på i dess anslutning.

Kommunen ska upprätta en skötselplan för hur naturområdet och vattendraget ska skötas.

Ny gata

Den föreslås få en gatusektion om totalt 13 meter vilket inkluderar en trottoar på vardera sidan samt utrymme för dagvattenhantering mellan vägbana och ena trottoaren. På kvartersmark planeras tre meter förgårdsmark på båda sidorna av gatan för en grön inramning. Kommunen ansvarar för samordning med VA-huvudmannen för nedläggning av ledningar i gatan.

Allmän plats med enskilt huvudmannaskap

Allmän plats som planläggs som enskild väg med enskilt huvudmannaskap behåller sin nuvarande utformning.

Markägoförhållande

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

När detaljplanen vunnit laga kraft kan aktuella fastighetsrättsliga åtgärder genomföras.

Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av ägaren till stamfastigheten eller köpare av styckningslott.

En fastighet ska både vid ombildning eller vid nybildning vara lämplig för sitt ändamål samt uppfylla krav på tillgänglighet. Lantmäteriet prövar lämpligheten vid förrättning.

Gemensamhetsanläggningar

Ekeby Ga:2 Alsike vägförening

Väghållare för omkringliggande gator så som Fornåsavägen och Källbacken.

Servitut

Vrå 1:35

03-IM1-84/8658.1 Last Avtalsservitut

Vrå 1:14

03-IM1-84/8653.1 Last Avtalsservitut

Vrå 1:82

03-IM1-84/8652.1 Last Avtalsservitut

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Detaljplanen berör följande fastigheter

Vrå 1: 11

Vrå 1:655

Vrå 1:4 (delvis –Fornåsavägen och GC-vägen)

Vrå 1:14 (delvis)

Vrå 1:15 (delvis)

Vrå 1:82

Vrå 1:35

Vrå 1:110

Vrå 1:111

Vrå 1:112

Vrå 1:4 samfällighetsägd fastighet för vägar inom området. Del som avser gång-och cykelväg mellan Fornåsavägen och Norra Alängsvägen planläggs som allmän platsmark. Allmän platsmark regleras till kommunal fastighet. Blivande fastigheter med utfart mot Fornåsavägen eller Källbacken kommer att anslutas till samfälligheten.

Vrå 1:35 Privatägd fastighet som kan styckas i egna fastigheter. Allmän platsmark i form av naturmark och gatemark regleras till kommunal fastighet.

Vrå 1:110 privatägd fastighet som kan styckas i egna fastigheter. Allmän platsmark i form av naturmark och gatemark till kommunal fastighet.

Vrå 1:111 privatägd fastighet som kan styckas i egna fastigheter. Allmän platsmark i form av naturmark och gatemark till kommunal fastighet.

Vrå 1:112 privatägd fastighet som kan styckas i egna fastigheter. Allmän platsmark i form av gatemark till kommunal fastighet.

Vrå 1:14 privatägd fastighet. Allmän platsmark i form av naturmark regleras till kommunal fastighet.

Vrå 1:82 kommunägd fastighet som planläggs som allmän plats i form av naturmark.

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 och avtal

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.

Plankostnadsavtal

Detaljplanen bekostas via plankostnadsavtal mellan kommunen och fastighetsägarna till Vrå 1:655, Vrå 1:11, Vrå 1:35, Vrå 1:110, Vrå 1:111 och Vrå 1:112.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploitören 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 exploitören
 - 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.

Administrativa frågor

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark, PBL 4 kap. 7§.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 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 byggrätt). PBL 4 kap. 21 §.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Förslaget har tagits fram av kommunförvaltningen i samarbete med planintressenterna

KOMMUNFÖRVALTNINGEN

Samhällsbyggnadskontoret

Moa Odin
Planchef

Elin Hedström
Planarkitekt