

Handläggare
Maria Habazin
Elin Hedström

Datum
2015-10-14
Rev. 2017-11-03

Diarienummer
SUN 2015/627
PLA 2012-020005

Laga kraft

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Margarethahemmet, Särsta 38:4,
Knivsta kommun, Uppsala län

Normalt planförfarande



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

Innehåll

INLEDNING	3
Handlingar	3
Bakgrund och tidigare ställningstaganden	3
Planområde	5
Syfte	6
Behovsbedömning	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG.....	8
Bebyggelse, verksamheter och service	8
Natur, mark och vatten	10
Gator och trafik	17
Kulturmiljö och fornlämningar	18
Sociala förhållanden	23
Teknisk försörjning	24
Störningar	24
SAMMANFATTNING AV FÖRSLAGETS KONSEKVENSER	25
GENOMFÖRANDE	27
Organisation	27
Fastighetsrättsliga frågor	27
Ekonomi och avtal	27
Utredningar	28
Övrigt	28
Administrativa frågor	28
MEDVERKANDE I PROJEKTET.....	28

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

INLEDNING

Handlingar

Till förslaget hör:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning

Bakgrund och tidigare ställningstaganden

Detaljplan för Margaretahemmet antogs av Kommunfullmäktige 2016-06-15 (§113, KS-2016-383). Beslutet om antagande överklagades 2016-07-19. Mark- och miljödomstolen upphävde kommunfullmäktiges beslut om antagande 2017-04-03 (mål nr. P4404-16).

Plankartan med tillhörande planbeskrivning har därefter reviderats efter den bedömning som gjordes i domen. Vilket sammanfattningsvis var att den del av det östra BC-området, som ligger inom strandskyddslinjen, inte var att anse som ianspråktagen och att förutsättningarna för att häva strandskyddet därmed inte varit uppfyllda. Ändringen i plankartan innebär att den del som ligger inom strandskyddslinjen omvandlats till naturområde där strandskyddet kvarstår.

Kommunfullmäktige återremitterade ärendet 2017-09-27 för vidare beredning av huvudmannaskapet för allmänna platser. Efter detta gjordes bedömningen att det är motiverat att kommunen är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet. Ändringarna i plankartan innebär sammanfattningsvis att gaturummet i smalnats av till förmån för parkmark och punktprickad kvartersmark med utfartsförbud i höjd med parken. Två nya vägsektioner har tagits fram av Knivsta kommuns gatuenhet.

Översiktsplan

I översiktsplan för Knivsta kommun 2006 ligger planområdet inom utpekat tätortsområde för Knivsta och Alsike. Detaljplaneförslaget överensstämmer väl med översiktsplanens tre övergripande mål;

Knivsta kommun ska:

- *erbjuda goda livsmiljöer och vara en plats man vill bosätta sig på och bo kvar på*
- *vara en attraktiv plats för företagande och verksamheter*
- *utvecklas på ett långsiktigt hållbart sätt där resurser i form av natur-, kulturmiljö- och upplevelsevärden tas väl tillvara.*

Gällande översiktsplan anger att området kräver detaljplan.

Samhällsbyggnadskontoret

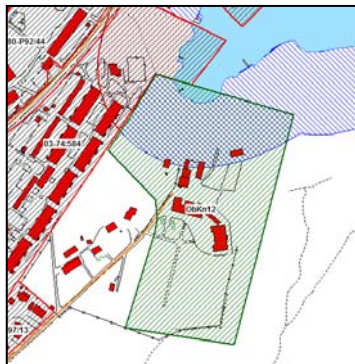
Fördjupad översiktsplan

Planområdet ligger inom område som ingår i den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Knivsta och Alsike tätorter. FÖP:en antogs av kommunfullmäktige den 2012-09-13 § 141. Detaljplanen stöds av den fördjupade översiktsplanen.

Detaljplaneprogram

Ett detaljplaneprogram för Margarethahemmet var ute på samråd hösten 2007. Programmet tog delvis upp andra frågor än nuvarande förslag. Något nytt program anses inte nödvändigt då planarbetet har stöd både i Översiktsplan för Knivsta kommun och Fördjupad översiktsplan för Knivsta och Alsike.

Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnaden



Grön skraffering visar områdesbestämmelsernas

Planområdet är inte detaljplanelagt sedan tidigare. 1985-06-17 beslutade kommunfullmäktige om att förklara ett antal områden, varav Margarethahemmet var ett, som speciellt skyddsvärda med tillämpning av 38 § i dåvarande byggnadsstadgan rörande särskild miljöhänsyn.

Då byggnadsstadgan upphävdes i och med PBL 1987 beslutade byggnadsnämnden att upprätta områdesbestämmelser. Dessa vann laga kraft 1990-01-13. Områdesbestämmelserna innebär att "Vid prövning av bygglov kommer den tidigare byggda

miljön och landskapsbilden att ge förutsättningarna för tänkbara åtgärder. Även lovfria åtgärder ska utföras varsamt så att byggnaders särdrag beaktas och dess byggnadstekniska, miljömässiga och konstnärliga värde tas till vara". Se även rubriken *Kulturmiljö*. Områdesbestämmelserna upphävs i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Miljöprogram

Ett miljöprogram med lokala miljömål för Knivsta kommun antogs 2007 av kommunfullmäktige. I programmet betonas vikten av en hållbar utveckling genom väl planerade bebyggelseområden och tekniska försörjningssystem, minskat transport- och bilberoende samt goda förutsättningar för kollektivtrafiken samt gång- och cykeltrafiken.

Parkeringsnorm för Knivsta kommun

Parkeringsnormen anger ett minimikrav för antalet parkeringsplatser för olika ändamål och ger vägledning vid detaljplaneläggning och bygglov. Normen för centrumzonen säger minst 0,6 parkeringsplatser och 2,5 cykelparkeringar per 100 kvm BTA. Vid införande av en bilpool kan normen sänkas med 30 %. Exploatörens möjligheter till parkeringslösen prövas i en särskild utredning.

Trafikstrategi

Kommunens strategi innebär att en prioritering av de olika trafikslagen sker vid ny planering av bebyggelse och infrastruktur. Det prioriterade trafikslaget är gång- och cykeltrafik, följt av

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

kollektivtrafik och biltrafik. Det ska vara lätt att ta sig till fots och med cykel och det kollektiva resandet ökar.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens planutskott fattade den 2012-04-02 § 70 beslut om att ge positivt planbesked för detaljplan för fastigheten Särsta 38:4.

Policy för full delaktighet

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

Energistrategi

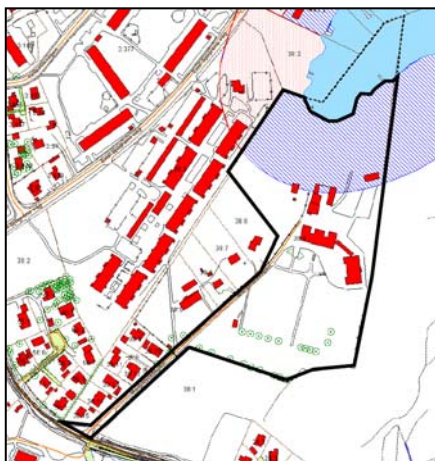
Energisärkrav kan vanligtvis inte ställas på en exploatör inom ramen för ett detaljplanearbete. I ”Energistrategi för Knivsta kommun samt handlingsplan för 2011-2014” (KF 2011-02-17) anges att grunden för den fortsatta bebyggelseutvecklingen i kommunen har målsättningen att alla nybyggda hus på kommunalägd mark ska vara energisnåla lågenergihus och att planeringen ska utgå från en energieffektiv bebyggelsestruktur. Det finns även ett policydokument ”Energikrav vid Nyproduktion och Markförsäljning i Knivsta kommun”, antaget av kommunfullmäktige 2013-02-14, innehållande en utförligare beskrivning, bakgrund till kraven samt en kravspecifikation initierat utifrån formuleringarna i energistrategin.

Strategi för vatten och avlopp

Strategin syftar till att skapa goda planeringsförutsättningar för en VA-utveckling som minimerar negativa hälso- och miljöpåverkan, främjar en långsiktigt hållbar bebyggelseutveckling och bidrar aktivt till ett sunt kretslopp av vatten och näringsämnen.

Planområde

Planområdet är beläget i den sydöstra delen av Knivsta tätort. Avståndet till centrum och järnvägsstationen är ca 1,2 km. Omfattningen på planområdet är ca 4,5 ha.

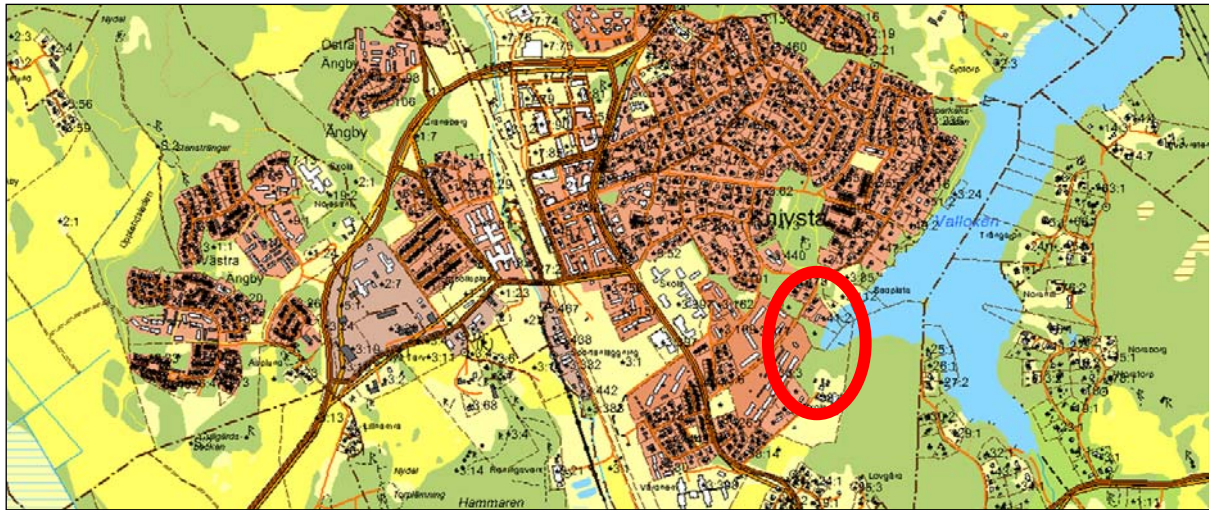


Planområdet omfattar fastigheten Särsta 38:4 samt en mindre del av Särsta 38:1 avseende ca 130 meter av Margaretavägen.. Det avgränsas av sjön Valloxén i norr, ett naturområde i öster, ett område med villa- och flerfamiljsbostäder i väster och en större obebyggd tomt i söder. Söder om den obebyggda tomten går Forsbyvägen.

Fastigheten Särsta 38:4 ägs i dagsläget av Walloxén AB.
Fastigheten Särsta 38:1 ägs i dagsläget av Obos Mark AB.

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



Syfte

På fastigheten Särsta 38:4 finns idag lokaler som används till kontor, vårdcentral och skolundervisning. Margarethaskolan huserar i det gamla Margarethahemmet som tidigare använts som sjukhem. Lokalerna är idag inte ändamålsenliga.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av nya förskole- och skollokaler på södra delen av Särsta 38:4. På den norra delen skapas möjligheten att uppföra fyra nya byggnader för bostads- och centrumändamål. Syftet är också att införa skydds- och varsamhetsbestämmelser för att bevara områdets värdefulla kulturmiljö, samt möjliggöra centrum- bostad- och vårdboendeändamål i de befintliga byggnaderna.

Behovsbedömning

Avsikten med behovsbedömning

När kommunen upprättar en ny detaljplan ska en behovsbedömning av planen göras. Avsikten med miljöbedömningen är att kunna förutse och eventuellt förebygga betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en plan eller ett planprogram kräver miljöbedömning görs först en samlad behovsbedömning. Den samlade behovsbedömningen ska klargöra om miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver upprättas. Om planen/planprogrammet kan antas medföra betydande miljöpåverkan krävs att en MKB för planen upprättas. Om planen/planprogrammet inte antas medföra betydande miljöpåverkan krävs ingen MKB.

Samlad behovsbedömning

Nedanstående bedömning av Detaljplan för Margarethahemmet, Särsta 38:4 har gjorts utifrån kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4.

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

Ett genomförande av detaljplanen:

- står i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner
- står i överensstämmelse med nuvarande markanvändning
- innebär att ny bebyggelse kommer att uppföras i det öppna parkrummet samt i anslutning till kulturhistoriskt intressant bebyggelse skyddad genom gällande områdesbestämmelser, en inventering av kulturvärdena inom planområdet samt planförslagets eventuella påverkan på dessa och på landskapsbilden ska redovisas och beaktas
- kan ha påverkan på Valloxen som klassats som ekologiskt känsligt område och är utpekat som promenad- och strövområde i översiktsplanen för Knivsta - en inventering av vatten- och naturvärdena inom planområdet och planförslagets eventuella påverkan på dessa bör därför tas
- har ingen negativ påverkan på områden av betydelse för hushållning med natur- och samhällsresurser nationellt eller lokalt.
- leder inte till några ökade störningar för omgivningen eller risker för människors hälsa och säkerhet
- motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.

Kommunförvaltningens ställningstagande

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

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

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG

Bebyggelse, verksamheter och service

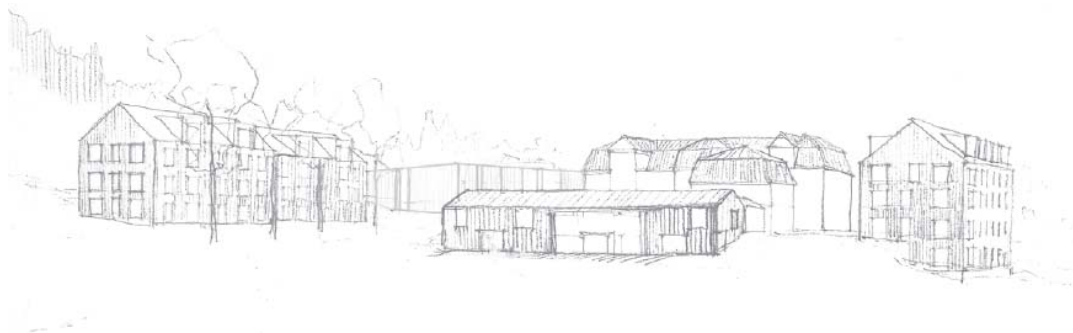
Bostäder



Villa (fd trädgårdsmästarbostad) inom planområdet, respektive flerfamiljshus belägna strax utanför planområdet

Inom planområdet finns inga byggnader som i dagsläget används för bostadsändamål. En äldre trädgårdsmästarbostad används emellanåt som tillfällig bostad. Utanför planområdet, längs med Margaretavägen, ligger flera enfamiljshus. Bakom dessa ligger ett område med flerfamiljshus.

Planförslaget medger bostäder på fastighetens norra del i form av tre flerbostadshus med ca 60 lägenheter och möjlighet till lokaler för centrumändamål.



vy från sjön - Valloxen



Vy från Margaretavägen

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

Verksamheter

Inom planområdet finns flera verksamheter. I det tidigare Margarethahemmets lokaler bedriver idag Margarethaskolan skolundervisning. Skolan har i dagsläget drygt 200 elever fördelade på förskola och årskurs F-9. Utöver skolan finns idag vårdcentral, distriktsköterskemottagning, trafikutbildning, fastighetsbyrå och en redovisningskonsult i lokalerna.



Margarethahemmet och annex

Margarethaskolan har behov av att utöka antalet elevplatser till ca 380 elever. Skolan är i behov av mer ändamålsenliga lokaler och ser därför positivt på nybyggnad inom området. Skolan planeras för att ha service för årskurserna F-6. Förskolan ska kunna rymma fyra avdelningar och ca 80 barn. Skolan ska kunna rymma 300 elever i årskurs 1-9 fördelat på ca två klasser per årskurs

När skolan flyttar till ny byggnad är tanken att Margarethahemmet omvandlas till seniorboende, kontor och olika typer av servicefunktioner.

Service

Knivsta centrum, med fullt utbud av kommersiell och offentlig service, ligger ca en kilometer nordväst om planområdet. I Knivsta centrum finns bibliotek, banker, affärer, några restauranger och café samt en järnvägsstation. I anslutning till området finns också en sport- och simhall. Inom planområdet finns service i form av vårdcentral.

Planförslaget möjliggör en ökad service i form av lokaler för centrumändamål.

Placering och utformning

Befintliga områdesbestämmelser föreskriver att ny bebyggelse ska placeras så att den ansluter till det närliggande bebyggelsemönstret eller placeras i lägen som liknar de traditionella tomtplatserna.

Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till områdets egenart.

Den nya skolbyggnaden placeras mellan parken och skogsbacken, på ett respektfullt avstånd till de befintliga byggnaderna. Den tillbakadragna placeringen gör att de äldre byggnaderna kommer vara fortsatt synliga från Forsbyvägen.

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

Bostadshusen placeras tillbakadraget från Valloxen och i nära relation till den äldre bebyggelsen. Den byggnad som idag står på det västra BC-området och till viss del står inom strandskyddat område planeras att rivas i och med nyexploateringen på platsen.

Material och byggnadsteknik

Ambitionen är att tillämpa ekologiskt byggande genom modernt beprövade tekniska lösningar. Bebyggelse avses att uppföras som lågenergihus med miljövänliga material.

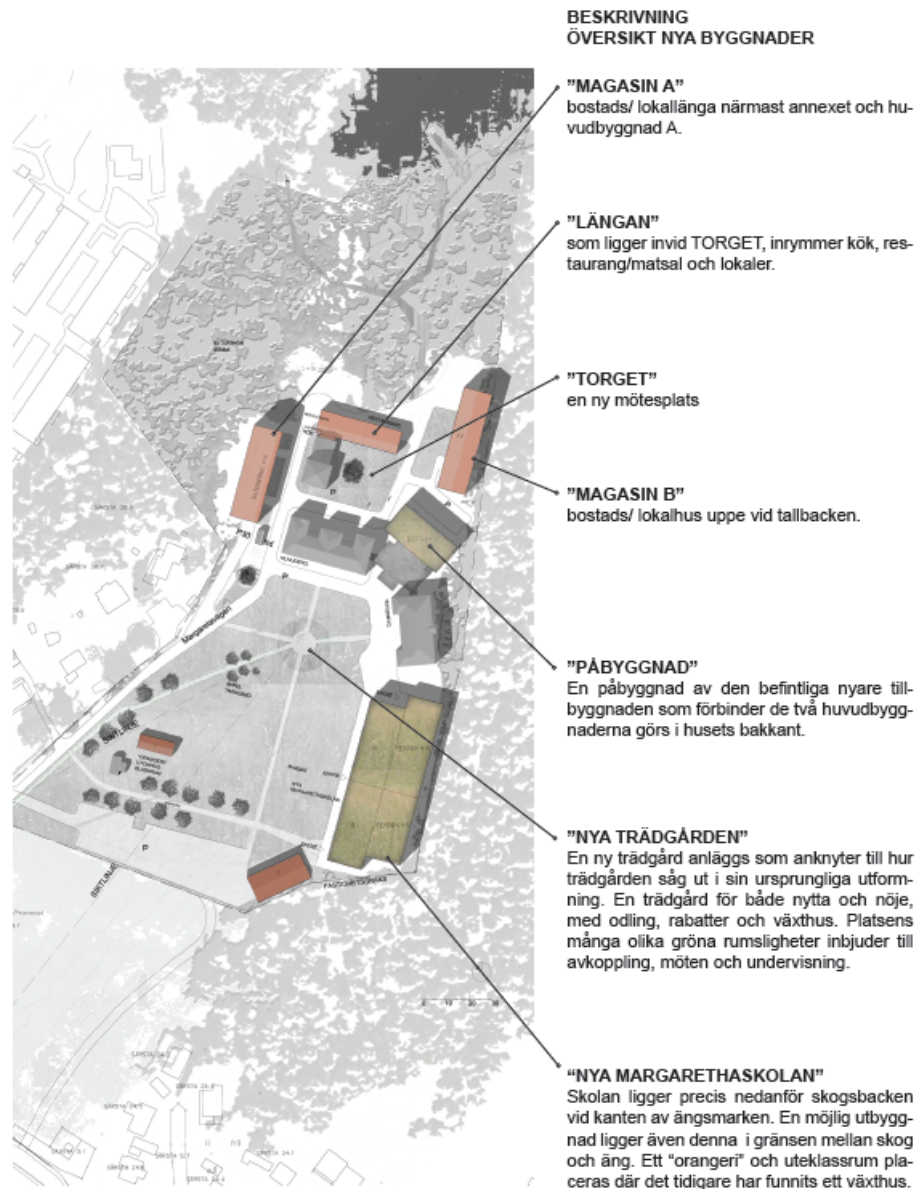


Illustration över planförslaget

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

Natur, mark och vatten

Mark och vegetation

Landskapsrummet är idag något odefinierat. Framför skolbyggnaderna finns mot söder ett öppet parkrum med inslag av barockträdgård. De element som idag finns kvar är bland annat den axel som utgår från huvudbyggnaden och som slutar i en vinkelrät rad av stora äppelträd.

Den del av parken som ligger närmast huvudbyggnaderna används som skolgård för förskola och skola.



Parkområdet med skolgård i förgrunden

I översiktsplanen för Knivsta (ÖP 2006) beskrivs landskapsbilden som relativt öppen och småkuperad. Naturområdet vid Margarethahemmet pekas ut som en känslig punkt där den värdefulla passagen för djurlivet längs stranden och vidare mot sydost bör behållas. Mot norr, närmare sjön Valloxen, är vegetationen blötare och har mer karaktär av våtmark.



Nere vid sjön har vegetationen karaktär av våtmark

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

En naturvårdsbedömning av delar av när- och planområdet har genomförts under sommaren 2013. Fyra värdefulla områden utpekades enligt bilden nedan.



Delområde 1 består till stora delar av så kallad barrsumpskog med dess täthet av barrträd och uttorkningskänsliga arter. Det är starkt påverkat av det rörliga vattnet som kommer in från Valloxén och utgör en unik miljö i området (Skogsstyrelsen 2004). Naturvärdet betecknas som mycket högt.

Delområde 2 består av en lövsumpskog med gott om klibbal (*Alnus glutinosa*), kärrfibbla (*Crepis paludosa*) och svärdsilja (*Iris pseudacorus*). Lövsumpskogar kännetecknas vidare av ett fluktuerande vattenstånd och förekomsten av substrat, framförallt död ved (Naturvårdsverket 2012). Biotopen fungerar i regel som barnkammare för ett stort antal djur, som grodor, fisk och insekter. Lövsumpskogar med hög andel Klibbal fungerar också som en naturlig vattenrenare på grund av Klibbalens förmåga att binda och lagra kväve i sitt rotsystem. Därför kan den här biotopen minska risken för övergödning i den grunda viken av sjön. Naturvärdet betecknas som mycket högt.

Delområden 3 och 4 liknar till stor del varandra och består framförallt av barrträd men också björk, rönn och ek förekommer. Bottenvegetation består av en matta av blåbärsris, mossa och örter. Den här typen av skog är en av de vanligast förekommande i Sverige (Nordisk Ministerråd 1998). Lövtäcket är här inte lika tätt som i delområde 1. För båda områdena är naturvärdet högt.

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

Öster om planområdet ligger ett större naturområde bestående av en ås med blandskog och stenblock ("Margarethaskogen"). Den skogsbevuxna höjdryggen är ett attraktivt och tillgängligt strövområde.



Margarethaskogen gränsar till planområdet

Förslaget bygger på att olika platsers karaktär och egenskaper ska tydliggöras. Tanken är att vidareutveckla barockplanen utifrån den befintliga huvudbyggnadens axel och de tidigare gångarna tydliggörs. Trädrader/alléer kan ordnas som delar landskapet i rum.

Skolgården bildar ett väldefinierat landskapsrum tillsammans med de befintliga byggnaderna, den tillkommande skolbyggnaden samt gamla och nya träd. Odlingslotter anläggs i anslutning till den nya skolbyggnaden. Ett växthus/orangeri tillåts uppföras på skolgården.

Markföreningar

Enligt Naturvårdsverkets branschkartläggning är stora delar av planområdet potentiellt förorenat. Provtagning av marken är initierad.

Vattenområde

Sjön Valloxen ligger i direkt anslutning till planområdet. Valloxen som är en av Uppsala läns största och djupaste sjöar, ingår i avrinningsområdet Lövstaån-Knivstaån. Valloxen är en mycket näringsrik sjö med god buffertkapacitet mot försurning. Floran i Valloxen är rik med arter som dyblad, vattenaloe, vattenblink och trubbnate. I översiktsplanen för Knivsta pekas Valloxen ut som en av de näringsrika lerslättsjöar som är känsliga för ytterligare näringstillförsel och för föroreningar. Den har klassificerats som "ekologiskt känsligt område". I översiktsplanen räknas Valloxen även in i särskild värdefull natur. Även Länsstyrelsen pekar ut Valloxen som ett ekologiskt känsligt område.

Närheten till Valloxen och stränderna kring sjön är av intresse för friluftslivet även för andra boende i Knivsta. Här finns flera badplatser, bland annat Särstabadet i anslutning till Knivsta tätort, och Brunnbybadet beläget strax öster om E4:an.

Fisket är fritt för allmänheten i sjöns sydvästra vik. På vintern är det populärt att använda sjön för att åka skridskor och pimpla fisk. En fyra kilometer lång skridskoslinga plogas varje vinter på Valloxen om vädret tillåter.

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

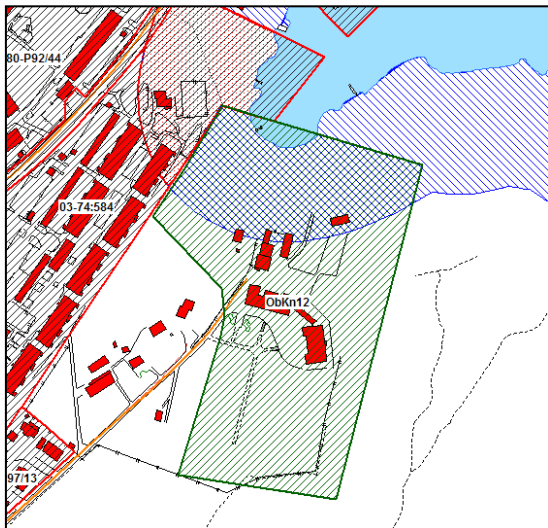


Sjön Valloxen

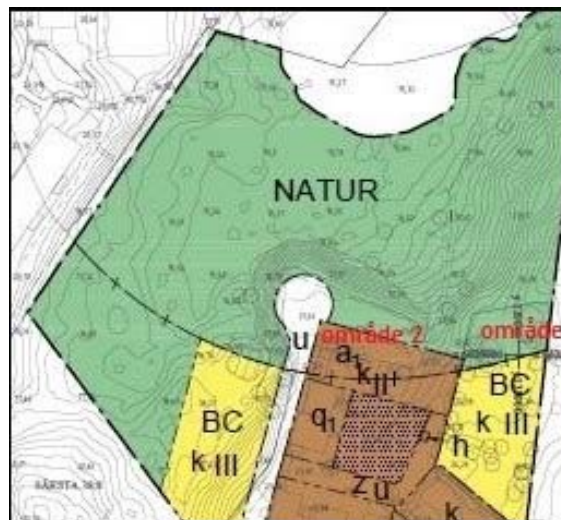
Planförslaget innebär att marken inom strandskydd planeras som naturmark och överlämnas till kommunen när planen har vunnit laga kraft. I och med detta kan kommunen säkerställa allmänhetens tillgång till sjön.

Strandskydd

Strandskydd sträcker sig 100 m från strandkant på sjön Valloxen. Strandskyddets syfte är att värna om allmänhetens tillgänglighet till strandområden samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv på land och i vatten.



Blå skraffering visar strandskyddets avgränsning



Utdrag ur plankartan, områden där strandskydd upphävs är markerade som a1

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

En del av planområdet ligger inom strandskyddat område. I planarbetet har bedömningar gjorts om vilken mark inom strandskyddsområdet som redan är ianspråktagen. Inom de områden som är markerade som a1 i plankartan, föreslås strandskyddet upphävas. Allmänhetens möjlighet till fri passage påverkas inte, och inga naturvärden påverkas negativt då föreslaget upphävande ligger på redan ianspråktagen mark. I dagsläget så ligger det befintliga byggnader (se bilder på område 2) där strandskyddet ska upphävas. En skolgård med staket kring (se bilder på område 1) planläggs som naturmark och staketet och lekredskap tas bort. Det faktum att kommunen planerar ta över den mark som är planlagd som naturmark inom strandskyddsområdet betyder att allmänhetens tillgång till vattnet säkerställs och garanteras.



Område 1



Område 2

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

Dagvatten

I översiktsplanen för Knivsta förordas en kombination av LOD (Lokalt omhändertagande av vatten), transport i öppna diken och rening/fördröjning i olika typer av dagvattenanläggningar. Idag sker avledningen av dagvatten från befintliga byggnaderna via en s.k. kombinerad ledning. I samband med exploatering kommer denna kombinerade ledning ersättas av ny VA och separat dagvattenledning. I dagsläget finns ingen geoteknisk undersökning att tillgå så uppgifter angående infiltration går inte att finna vilket bör beaktas i ett senare skede. Områdets stora gröna ytor samt höjdskillnaderna med naturliga lågpunkter ger dock goda förutsättningar för LOD.

Den nya bebyggelsen är planerad i områdets sydöstra del samt norr om den befintliga byggnationen. I samband med exploateringen tillkommer nya takytor samt nya angöringsvägar, parkeringsplatser och gårdsrum. Då mark med trädgårdskaraktär till stor del ersätts av hårdgjorda ytor som tak och gårdsmiljö, parkering och vägar kommer avrinningen att öka markant. Centrala delen av området kommer dock att anläggas som en park.

Utgångspunkt för dagvattenhantering inom planområdet är att lösningar skall utformas så att dagvatten tas om hand inom tomten samt att sjön Valloxen och Knivstaån inte ytterligare belastas med föroreningar. I samband med exploateringen planeras nya dagvattenledningar samt VA ledningar. Samtliga fastigheter kommer då att få en ny förbindelspunkt till det kommunala dagvattennätet. Dock är det viktigt att genom LOD- åtgärder verka för att inte öka flödet i det kommunala nätet. Områdets storlek, med hög andel grönska, samt den befintliga topografin skapar en utgångspunkt för ett system med självfall samt infiltration i grönytor/naturmark.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Enligt EU:s ramdirektiv för vatten har Vattendelegationen fastställt miljö kvalitetsnormer för ytvatten, grundvatten och skyddade områden. Tillståndet i våra vatten får inte försämrats och alla vatten ska uppnå en bestämd miljö kvalitetsnorm. Miljö kvalitetsnormer är styrande vid fysisk planering. Syftet med åtgärderna är att till år 2015, med dispensmöjlighet till år 2021, uppnå en god kemisk och ekologisk status för yt- och grundvatten. Planområdet berör vattenförekomsten Valloxen (SE662383-161313).

Vattenförekomsten Valloxen har otillfredsställande ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver). Valloxen ska uppnå god ekologisk status med tidsfrist till 2021 på grund av övergödning och god kemisk ytvattenstatus till 2015.

De områden som ska bebyggas är små till ytan och saknar genomfartstrafik. En stor mängd av det ökade flödet av dagvatten kommer från takavvattning som bedöms relativt rent. Ökningen av föroreningsbelastningen bedöms därför bli obetydlig. Sammantaget bedöms inte exploateringen innebära en ökad risk för att uppsatta miljömål blir svårare att uppnå.

Samhällsbyggnadskontoret

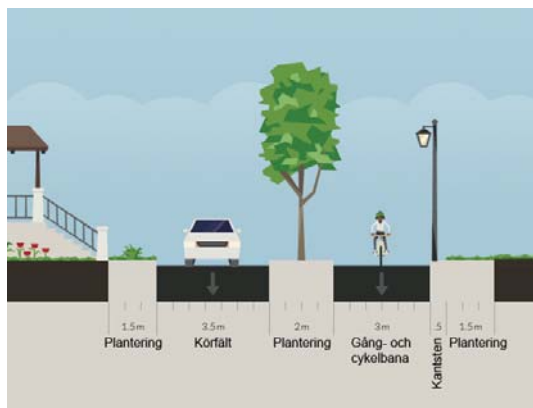
Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

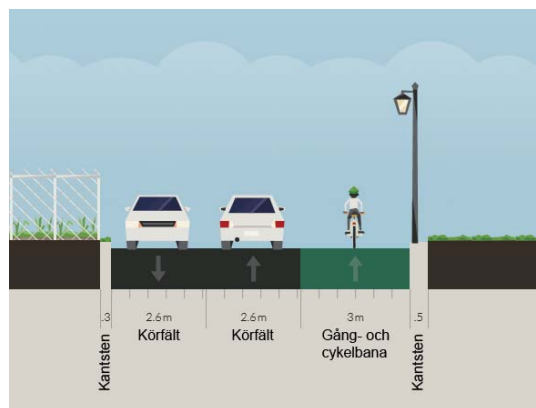
En gång- och cykelväg från Knivsta centrum finns byggd fram till korsningen Forsbyvägen - Genvägen. Någon separat gång- och cykelväg längs med Margaretavägen finns inte idag.

Planförslaget innebär en förbättrad trafiksituation för boende längs med Margaretavägen, samt skolbarn och allmänhet som vill ta sig till området. Margaretavägen ska fortsatt vara smal för att hålla hastigheten nere, och en separat gång- och cykelbana kommer att anläggas (se sektion 1). En mötesplats kommer även att anläggas ungefär i höjd med parken. Mellan Forsbyvägen och grindstolparna som markerar infarten till området kommer trafiken kunna mötas samt att en separat gång- och cykelväg kommer att anläggas (se sektion 2)

Områdets närhet till Knivsta centrum gör det möjligt för de boende och besökare att ta sig till och från platsen både till fots och med cykel. Detta stämmer väl överens med kommunens miljömål och trafikstrategi.



Sektion 1



Sektion 2

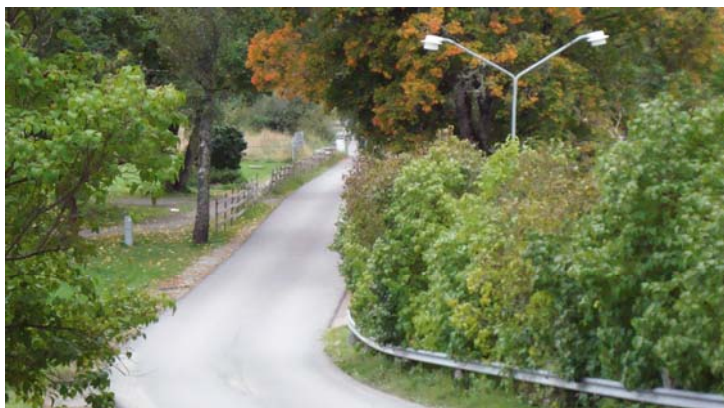
Kollektivtrafik

Några hundra meter från planområdet finns hållplatsen Genvägen, som trafikeras av linje 102 och 183. Linje 102 trafikeras i dagläget med halvtimmestrafik, och det tar fem minuter till Knivsta station. Det finns gång- och cykelvägar till stationen som enbart är 1,2 km bort.

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

Gatunät och trafik



Margaretavägen

Infart till planområdet sker via Margaretavägen. Då Margaretavägen inte är försedd med trottoar finns det behov av att förbättra trafiksäkerheten för skolbarnen. Med den nya lokaliseringen av skolan är det möjligt att ordna en bättre, mer trafiksäker skolväg för eleverna.

Parkering

Idag används ytor framför och bakom skolbyggnaden för parkering.

Knivsta kommun tillämpar parkeringsnorm antagen av Bygg- och miljönämnden 2012-12-11, §214. Knivsta kommun har tagit fram en parkeringsnorm där kommunen är indelad i tre zoner. Margarethahemmet ligger precis utanför zon 1 som utgörs av centrum, men p-normen för zon 1 ska användas för denna detaljplan. Inom zon 1 anges för bil p-norm 0,6 per 100 kvm BTA och för cykel p-norm 2,5 per 100 kvm BTA. Detta gäller både bostäder och verksamheter. Kommunen vill gärna se så lite parkeringar i området som möjligt och kan tänka sig en ännu lägre p-norm vid införande av en bilpool (-30%) och för äldreboendet (ca -20%). En parkeringsutredning är gjord och bifogas planhandlingarna.

Kulturmiljö och fornlämningar

Kulturmiljö



Margarethahemmet idag

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



Margarethahemmet på flygfoto från 1937, www.upplandia.se. Bilden är något beskuren.

Inom planområdet ligger två byggnader som tidigare huserade Margarethahemmet. Byggnaderna omfattas i dagsläget av områdesbestämmelser som avser skydda byggnadernas kulturhistoriska värde (se även rubriken *Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden*).

Föreningen Margarethahemmet grundades 1891 av prins Carl för vård av barn som diagnostiserats med epilepsi. Mellan 1914-15 uppfördes själva hemmet av föreningen, bestående av två huvudbyggnader med två annex. Huvudbyggnaderna är i tre våningar med inredd vind. Till anläggningens 45 vårdplatser kom det barn från hela Sverige. Kindergarten var i samma lokaler som Solhatten bedriver förskola i dag. En trappa upp i huvudbyggnadens andra hus var skolundervisningen. Sovsalarna låg en trappa ovanför och högst upp var det huvudsakligen lärarbostäder. I markplan fanns kök och matsal, precis som idag. Ett tvätteri låg i den lilla byggnaden bakom Margarethahemmet, som i dag är Margarethaskolans expedition. I ett av annexen fanns ett arbetshem.

I slutningen ner mot sjön Valloxen låg en dansbana, som i dag är flyttad till Kvarngården. Nere vid vattnet fanns även ett badhus.

Margarethahemmet lade ner sin verksamhet 1969 men byggnaderna utgör fortfarande ett intressant exempel på det tidigare 1900-talets vårdinrättningar. Innan Margarethaskolan tog över bedrev Valloxens sjukhem, en sekundäravdelning till Ulleråkers sjukhus, verksamhet i lokalerna.

Området vid Margarethahemmet har mycket höga kulturhistoriska, arkitektoniska, landskaps- och naturmässiga värden. Det innebär att inga större förändringar, till exempel i form av nya bebyggelsegrupper, bör ske såvida inte en långtgående anpassning till befintliga värden samt att en hög ambitionsnivå i detaljutformning av hus, tomter och grönytor åstadkoms.

När skolan flyttar ut är tanken att Margarethahemmet omvandlas till seniorboende, kontor, vårdcentral och andra serviceverksamheter. Områdesbestämmelserna innebär att den tidigare byggda miljön och landskapsbilden kommer att ge förutsättningarna för tänkbara åtgärder.

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

Vid ombyggnationen ska byggnadernas särdrag beaktas och dess byggnadstekniska, miljömässiga och konstnärliga värde tas till vara.

En antikvarisk kulturmiljöutredning är utförd och pekar ut följande värden:

Miljöskapande

Byggnaderna har ett stort miljöskapande värde, miljön präglas av de monumentala institutionsbyggnader som uppfördes 1915. I området finns byggnader med olika karaktärer, äldre bebyggelse, nyare villor och naturområden.

Samhällshistoriskt värde

Margarethahemmet är en symbolbyggnad både för de som har varit intagna på hemmet, deras familjer samt för de som har arbetat där. Institutionsbyggnaderna har också ett samhällshistoriskt värde då de påminner om dåtidens idéer kring stordrift i vården som var en vanlig tanke. Byggnaderna har på det sättet också ett vård- och institutionshistoriskt värde.

Arkitekturhistoriskt värde

Byggnadens kulturhistoriska värde sitter främst i dess fasader och dess byggnadsvolym samt den bevarade planlösningen med salar och korridorer. Byggnadernas monumentala uppbyggnad med ett tidstypiskt klassicistiskt formspråk i en brytningstid mellan nationalromantik och funktionalism har ett högt arkitekturhistoriskt värde.

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

Kvaliteter att ta tillvara

För att ta tillvara de kulturhistoriska värden som byggnaden har, bör följande delar beaktas och bevaras vid vård, underhåll och renovering av byggnaden.

- Byggnadsvolymen på de båda institutionsbyggnaderna samt annexet bevaras och bör inte byggas på eller till.
- Takformen på de båda institutionsbyggnaderna och annexbyggnaden bör bevaras.
- De putsade fasaderna målas vid behov om i ursprunglig färgsättning, kalkfärg skall användas.
- Fönstren med spröjs bevaras och renoveras vid behov. Ursprunglig färgsättning undersöks vid ommålning, linoljefärg skall användas.
- Ursprunglig planlösning med korridorer i de båda institutionsbyggnaderna skall bevaras. För att öka möjligheten till en flexibel användning kan man tänka sig att riva mellanväggar för att få större rum. De dörrar mellan rum och korridor som inte används bevaras på plats så att korridorens utseende bevaras.
- Ursprungliga snickerier i de båda institutionsbyggnaderna samt annexet bevaras, till exempel dörrblad, foder, fönsterlister med mera.
- Trapphusen på de båda institutionsbyggnaderna och annexet med dess golv och trapplopp av kalksten bevaras.

Utdrag ur kulturmiljöutredningen

Skydds- och varsamhetsbestämmelser

De rekommendationer som utredningen kommit fram till ligger till grund för skydds- och varsamhetsbestämmelser i plankartan.

Skyddsbestämmelsen q1 införs, som innebär: Befintliga byggnader får inte rivas. Befintliga byggnadsvolymer, takformer och fönster med spröjs ska bevaras. Fasader ska till färg och material bevaras.

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



Den högra huvudbyggnadens fasad mot parken



Den vänstra huvudbyggnadens kortsida



Intill annexet finns en tegelbyggnad



Ursprungliga småspröjsade fönster är bevarade

Nybyggnationers totalhöjd får inte överstiga Margarethahemmets nockhöjd, och den planerade påbyggnaden mellan Margarethahemmets två huvudbyggnader får inte överstiga byggnadshöjden.

Syftet med dessa bestämmelser är att Margarethahemmet ska fortsätta vara dominerande i sin omgivning.

Skydds- och varsamhetsbestämmelser vegetation

Skyddsbestämmelsen q2 införs, som innebär: Den öppna ytan framför institutionsbyggnaderna har ett kulturhistoriskt värde då den har använts som rekreationsyta samt odling av grönsaker till de boende på institutionen. Ytan skall hållas öppen, odlingar kan tillåtas. Befintliga fruktträd bör bevaras och ytan kan kompletteras med nya fruktträd. Enklare byggnader såsom växthus eller orangerier kan tillåtas, i övrigt bör ytan inte bebyggas. Marken bör huvudsakligen inte hårdgöras.

Antikvarisk konsekvensanalys

En antikvarisk konsekvensanalys har utförts över förslag till exploatering av området, som kommit fram till att ett fåtal väl placerade och väl utformade byggnader kan tillföras den känsliga miljön runt det före detta Margarethahemmet utan att de kulturhistoriska värdena

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

påverkas negativt. Inför exploateringen av området finns goda förutsättningar för en anpassad planering där områdets särart bevaras och där det är möjligt att integrera ny bebyggelse med äldre bebyggelse, delvis med ny funktion.

Den nya bebyggelsen bör utformas med höga krav på arkitektonisk kvalitet och med respekt till omgivande bebyggelse. Den nya bebyggelsen som tillkommer ska vara av god arkitektur och visa på vår tids arkitektur.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om fornlämningar, som inte tidigare varit kända, skulle påträffas vid grävning eller annat arbete, föreligger anmälningsplikt enligt Kulturmiljölagen.

Sociala förhållanden

Trygghet och säkerhet

Dagtid upplevs området som befolkat och tryggt, då skola och övrig verksamhet bidrar till att både barn och vuxna rör sig i området. Det finns få bostäder och området kan därför upplevas som mer otryggt kvällstid.

En blandad bebyggelse med bostäder, skola, vårdcentral, seniorboende och övrig verksamhet, såsom kontor, kommer att ge en ökad trygghet i området. Genom standardhöjning av gator, gång- och cykelvägar och ett mer befolkat område bör även säkerheten förbättras.

Kvaliteten och kvantiteten på belysningen av gator, parker och torg liksom de enskilda gårdsmiljöerna är viktig för att göra miljöerna trygga. Om planen genomförs bidrar den till att höja tryggheten i området.

Fritid, sport, rekreation, lek

Skogsdungarna i Särsta är utpekade som närnatur till skola enligt Översiktsplan 1990 för Uppsala kommun. Området närmast sjön är utpekat som promenad- och strövområde i översiktsplanen och som grönyta/park i fördjupad översiktsplan för Knivsta och Alsike tätorter. Margarethaskolan har skolgård både mot sjön och framför de äldre byggnaderna.

Området erbjuder olika typer av gröna eller rekreativa miljöer på både kvinnor, män och barn. Skogsmiljöer och parkanläggningen med skolgårdar erbjuder flera spännande och pedagogiska miljöer för barn.

Jämställdhet och barnperspektivet

Barnens intresse och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksammas, inte minst i stadsbyggnadssammanhang. Behoven växlar över tiden i takt med barnens ålder och utveckling. Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för att allsidigt tillgodose behoven, men huvudsakligen formuleras förutsättningarna i detalj först vid genomförandet av planen.

Samhällsbyggnadskontoret

Planen föreslår bostäder och arbetsplatser i närhet till varandra och närheten till skola kan betecknas som ovanligt god. Det kan medverka till att både tid och pengar kan sparas och att mer jämställda livsmönster ges utrymme.

Skolgården är en intressekonflikt, både gällande storlek samt utformning. Då den befinner sig i en känslig kulturmiljö så har utgångspunkten varit att bevara så mycket som möjligt av den befintliga miljön, men samtidigt utgå från vilket behov skolan och dess elever har. Storleken på fastigheten har varit begränsande i denna process, då friytan per barn enligt Boverkets rekommendationer inte går att uppfylla. Detta är dock endast rekommendationer och bedömningen görs att en bra miljö med tillräckliga friytor går att uppnå ändå, med tanke på närheten till skogen i direkt anslutning till fastigheten. Ett avtal med skogens ägare angående skolans nyttjande av marken kommer att upprättas för att säkerställa tillgången till närnaturen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Samtliga framtida fastigheter inom planområdet ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Innan planen antas är det viktigt att det finns ett exploateringsavtal mellan Roslagsvatten och exploitören som gör klart ansvarsfördelningen för utbyggnaden.

Ei, tele, bredband och värme

Fjärrvärme finns framdraget till fastigheten. Befintliga byggnader är anslutna till elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution AB. I plankartan finns U-område för befintliga markkablar och befintlig nätstation har försetts med ett h-område.

Avfall

Närmaste återvinningsstation ligger på Apoteksvägen 24, ca 600 m från planområdet. Återvinningscentral finns på Gredelbyvägen 25.

Avfallshantering ska lösas inom kvartersmark. Möjlighet till återvinning ska finnas. Verksamheter inom planområdet förutsätts avsätta utrymme för sophantering inom respektive tomter. Soputrymmen ska utformas och placeras så att källsortering kan ske och så att de kan nås av sopbilar utan backande rörelser

Energismarta lösningar

Ambitionen är att den nya bebyggelsen utförs som lågenergihus.

Störningar

Buller

Buller från gator, genomfarts- och huvudleder nära bostäder (75-100 m) har visats innebära klara risker för sjukdom bland barn, ungdomar och vuxna. Trafikbuller kan ge försämrade

Samhällsbyggnadskontoret

hörsel, sömnstörningar, och förhöjt blodtryck. Både risk för uppkomst av astma och hjärt- och kärlsjukdomar samt ökad dödlighet finns belagt.

Närmaste större väg (E4) eller järnväg ligger på två km avstånd eller längre. Söder om planområdet passerar Forsbyvägen. Avståndet mellan vägen och planerade lägen för bostäder är som närmast drygt 150 m. Buller över riktvärden föreligger därför inte.

Luftföroreningar

Inga kända källor som kan orsaka luftföroreningar finns i närområdet. Gällande miljö kvalitetsnormer för luftkvalitet beräknas inte att överskridas vid genomförandet av detaljplaneförslaget.

Markföroreningar

Deponimassor kan ha använts intill det gamla reningsverket och pumphuset. Massor som spridits ut i samband med en parkeringsplats byggdes har åstadkommit stora skador i området. Undersökning av schaktmassorna ska göras i samband med den geotekniska utredningen.

SAMMANFATTNING AV FÖRSLAGETS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Området utvecklas i enlighet med Områdesbestämmelserna för OLEDA, NYA TARV OCH VALLOXENS SJUKHEM. Mindre, varsamma, tillägg eller ändringar i miljön utförs. Några nya verksamheter eller bostäder tillkommer troligen inte i nya byggander.

Mark och vegetation

Delar av obruten mark tas i anspråk för ny bebyggelse och befintlig vegetation tas bort. Det gäller främst i norra och östra delen av området.

Djurliv

Den viktiga passagen för djur- och friluftsliv består inom strandskyddat område (100m från stranden).

Klimat

Ny bebyggelse förväntas inte ge återverkan på vind och solförhållanden i närliggande miljö.

Trafik

Trafiken förväntas öka och säkerhetsfrågor blir viktiga att uppmärksamma. Detta gäller främst längs Margaretavägen och i korsningen mot Forsbyvägen. Jämfört med nollalternativet blir omfattningen större på grund av den avsevärt högre exploateringsgraden.

Hälsa

Utomhusmiljön längs Margaretavägen kan komma att påverkas av trafikbuller och förhöjda halter av partiklar och miljöskadliga ämnen i luften. Omfattningen blir större jämfört med nollalternativet på grund av den högre exploateringsgraden.

Samhällsbyggnadskontoret

Landskap

Jämfört med nollalternativet sker en karaktärsförändring av vyn från sjön Valloxen. Landskapsbilden förändras genom att nya bostadshus placeras på höjden invid Margaretaskolan. Trädfällning kan även bidra till ett intryck av att skogen glesas ur. Den i östra området föreslagna skolan kommer att dominera brynzonen mot skogen och rama in resterna av barockträdgården.

Stadsbild

Den sammanhållna bebyggelsen, från Knivsta centrum och vidare mot öster, kommer att få en mer förtätad struktur jämfört med nollalternativet.

Kultur- och naturmiljö

Förtätning av befintlig bebyggelse och exploatering av nya bebyggelseområden medför större tryck på kvarvarande strövområden och allmänna strandremsor. De nya byggnaderna kommer att förändra det ursprungliga förhållandet mellan skolbyggnaden, trädgården och landskapet. Jämfört med nollalternativet sker en påtaglig förändring.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen inom planområdet bedöms inte få någon nämnvärd påverkan.

Grundvatten

Grundläggning ska ske utan att grundvattennivån påverkas.

Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten

Planförslaget bedöms inte ha några negativa konsekvenser på satta miljö kvalitetsnormer för luft och vatten.

Miljöprogram

Genomförande av planförslaget överensstämmer med Knivsta kommuns antagna miljöprogram. En förtätad stadsstruktur medför god hushållning genom minskat bilberoende, bra kollektivtrafikmöjligheter, bra gång- och cykelvägar, ökat underlag för service, effektivt utnyttjande av redan gjorda infrastrukturinvesteringar i gator och ledningar samt befintliga anläggningar inom skola och fritidssektor.

Sociala konsekvenser

Befolkade stadsrum över så stor del av dygnets timmar som möjligt ger en attraktiv, trygg och tilltalande livsmiljö med plats för spontana möten. Jämfört med nollalternativet sker en förbättring.

Barnperspektivet

Barns tillgång till en stor skolgård och närhet till natur beaktas under planprocessens gång.

Samhällsbyggnadskontoret

GENOMFÖRANDE

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som en vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande i frågor som rör fastighetsbildning, vatten- och avloppsanläggningar, vägar m.m. regleras genom respektive speciallag.

Organisation

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen ska antas av kommunfullmäktige i december 2017.

Huvudmannaskap, arbetsfördelning

Knivsta kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för drift, skötsel och underhåll av dessa.

Därutöver kommer det att finnas huvudmän för el-, kommunikations- och fjärrvärmeledningarna i området.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planförslaget medger att fastigheten delas in i ett flertal fastigheter, men reglerar inte exakt hur dessa nya fastigheter ska styckas av. Planförslaget medger bildandet av gemensamhetsanläggningar vid behov.

Ekonomi och avtal

Detaljplanen har bekostats via plankostnadsavtal. Det innebär att ingen planavgift uttas i samband med bygglov för den byggrätt som planen medger. Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören. Avtalet reglerar utbyggnad av allmänna anläggningar, ansvarsfördelning, markfrågor, servitut och ledningsrätt, tidplan, kvalitet i bebyggelse, miljöfrågor och landskapsbild, avgifter och kostnader för anläggningar inom och i direkt anslutning till området.

Exploatören ska bekosta utförandet av gator, belysning, parkyta, stigar, gc-vägar och lekplatser på allmän platsmark.

Exploatören svarar för alla kostnader i samband med framtagandet av detaljplaneförslaget. Kommunen ansvarar för att bygga ut lokalgatan enligt föreslagna sektionsskisser innan den enligt detaljplanen nya skolan tas i drift.

Samhällsbyggnadskontoret

Fastighetsägare till Särsta 38:4 (Walloxen AB) överlåter utan ersättning allmän platsmark till kommunen. Den del av naturmarken som i dagsläget består av en skolgård ska återställas innan den överförs till kommunen.

Utredningar

Dagvattenutredning 2015-10-05
Antikvarisk kulturmiljöutredning 2015-05-21
Naturvärdesbedömning 2013-06-20
Situationsplan med parkeringsutredning 2015-10-07
Antikvarisk konsekvensanalys 2016-03-14

Övrigt

Upphävande av strandskydd föreslås inom områden betecknade som a1 i plankartan. Se avsnitt om strandskydd för motivering.

Administrativa frågor

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Förslaget har tagits fram av kommunförvaltningen i samarbete med Arkitektstudie Witte och planarkitekt Lina Kumlin, ETTTELVA Arkitekter.

KOMMUNFÖRVALTNINGEN

Bygg och miljökontoret

Moa Odin
Planchef

Elin Hedström
Fysisk planerare

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