

Detaljplan för

Dp 04/20014

**Sågenområdet, Gredelby 7:51 m fl  
Knivsta kommun**

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **BAKGRUND**

Detaljplanen avsätter utrymme för ca 420 bostäder och ca 14000 kvm lokalarea för kommersiella ändamål, främst handel och kontor. Dessutom ska anläggning av parker och torg, gatunät, gång- och cykelvägar, parkeringsområden mm säkerställas.

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

#### **Ingående fastigheter**

Följande fastigheter ingår i planområdet:

- Gredelby 7:51, som utgör själva sågverksfastigheten och ägs av Heisun Fastighets AB. Fastigheten är uppdelad i två delar, en norr om Gredelbyleden och en söder där-om. Marken under Gredelbyleden ingår i Gredelby 1:3 (se nedan)
- En liten del av Gredelby 7:1, som ägs av JM med option för Lidl Sverige KB
- Gredelby 3:12, Gredelby 21:2 och delar av Gredelby 1:3, som alla ägs av Knivsta kommun
- Särsta 27:1 som ägs av Banverket (Staten).

Planområdet har ändrats efter samrådet, så att större delen av Gredelby 7:1, samt intilliggande del av Gredelby 1:3 (Gredelbyvägen), förs över till en separat detaljplan.

#### **Ansvarsfördelning i planprocess och genomförande**

Kommunen upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövningen även vid bygglov-prövning och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten i Uppsala län svarar för fastighetsbildningsåtgärder

Fastighetsägarna ansvarar för genomförandet av exploateringsåtgärder inom kvartersmark.

#### **Avtal som erfordras för genomförandet**

Genomförandet av detaljplanen kommer att regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägarna.

Avtal ska även träffas med ledningshuvudmän avseende av vatten, avlopp, el och eventuell fjärrvärme.

Om åtgärder mot järnvägsbuller ska vidtas på järnvägsfastigheten, krävs avtal med Banverket.

### **Huvudmannaskap**

Fastighetsägarna svarar för åtgärder inom kvartersmark, inklusive samfällighetens områden för gator, ledningar, parker mm.

Kommunen är huvudman för de gator, parker, naturområden och torg som utgör allmän platsmark.

Inom området kommer därutöver att finnas ett antal huvudmän för ledningsnäten.

## **TIDER**

### **Planarbete, avtal och exploatering**

Förutsatt att planarbetet löper utan större fördröjningar, bedöms planen vinna laga kraft andra kvartalet 2006. Erforderliga exploateringsavtal bör föreligga senast i samband med kommunstyrelsens behandling av planförslaget inför kommunfullmäktiges antagande.

Avsikten är att planområdet kommer att exploateras i etapper med första start i den södra delen under 2006. Genomförandet bedöms därefter ske under 5 – 10 år.

Även Centralvägens förlängning till Gredelbyleden bör genomföras i ett tidigt skede.

### **Planens genomförandetid enligt plan- och bygglagen**

Genomförandetiden upphör 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Fastighetsbildning. Gemensamhetsanläggningar**

Det norra området, den så kallade trädgårdsstaden, kommer huvudsakligen att utgöras av småhus på avstyckade fastigheter. I detta område bör gemensamhetsanläggningar bildas för gator, friytor, vissa garage och p-platser samt eventuellt annat som tjänar fastigheterna i området. Respektive fastighets andel i gemensamhetsanläggningarna bestäms genom lantmäteriförrättning. Söder därom, i den så kallade småstaden, bildas fastigheter för kvartersbebyggelse respektive allmän platsmark på konventionellt sätt.

Ett antal marköverföringar mellan fastigheter i området behöver ske i samband med plangenomförandet. Det gäller bland annat följande:

- mark för nya gator och annan allmän platsmark förs över från bl a Gredelby 7:51 till kommunal fastighet, sannolikt Gredelby 1:3
- mark för breddning av Staffansvägen förs över från Gredelby 7:51 till Gredelby 1:3
- ett litet markområde i södra delen av Gredelby 7:1 förs över till Gredelby 1:3 respektive Gredelby 7:51
- mark för utvidgning av kvarter förs över från Gredelby 1:3 till Gredelby 7:51 i korsningen Staffansvägen – Gredelbyvägen
- mark för kvarter vid brandstationen förs över från Gredelby 7:51 till Gredelby 3:12.
- fastigheterna under Gredelbyledens bro omstruktureras så att de följer den i planen föreslagna användningen av marken, medan rättigheten för bron i stället regleras genom servitut (berör främst nuvarande Gredelby 7:51 och Gredelby 1:3).

## **Servitut mm**

Rätten för allmänna ledningar, nätstationer och andra anläggningar på kvartersmark säkras med servitut eller ledningsrätt.

Rätten för småhusägare att beträda annans fastighet för att underhålla gavelfasad bör fastställas i servitut.

Rätt till tillfart till J-området och T-området väster om ån bör säkerställas genom servitut i kvartersmark närmast öster om ån. Motsvarande gäller för vissa av E-områdena. Där dessa infarter korsar ån med intilliggande grönzon, ska såväl infart som vattenområde och gång- och cykelstråk längs ån säkerställas.

## **EKONOMI**

Ekonomiska åtaganden för de åtgärder på allmän plats som är en konsekvens av planen, ska regleras i överenskommelse om exploatering mellan kommunen och fastighetsägarna.

## **TEKNIK**

VA-, värme-, el- och teleledningar dras fram till respektive fastighetsgräns inom de södra och mellersta delarna av planområdet.

I det norra området dras servisledningar fram till de ledningar som ska ingå i gemensamhetsanläggning.

Ledningsdragning inom kvartersmark utförs av exploitören i enlighet med gällande byggregler och enligt ledningshuvudmännens specifikationer.

Bebyggelsen inom planområdet kommer att försörjas från en inom planområdet belägen lokal värmeanläggning eller från ortens fjärrvärmenät.

Tre transformatorstationer finns inom området. Ytterligare minst sex behövs. Dessutom behövs en pumpstation för spillvatten.

## **MEDVERKANDE**

Denna beskrivning har upprättats i samråd med Tommy Werre, ebab, och Magnus Sundström, Heisun fastighets AB.

Kommunförvaltningen

Lennart Holme  
Stadsarkitekt

Antagen av KF 2006-06-29  
Laga kraft 2006-08-07