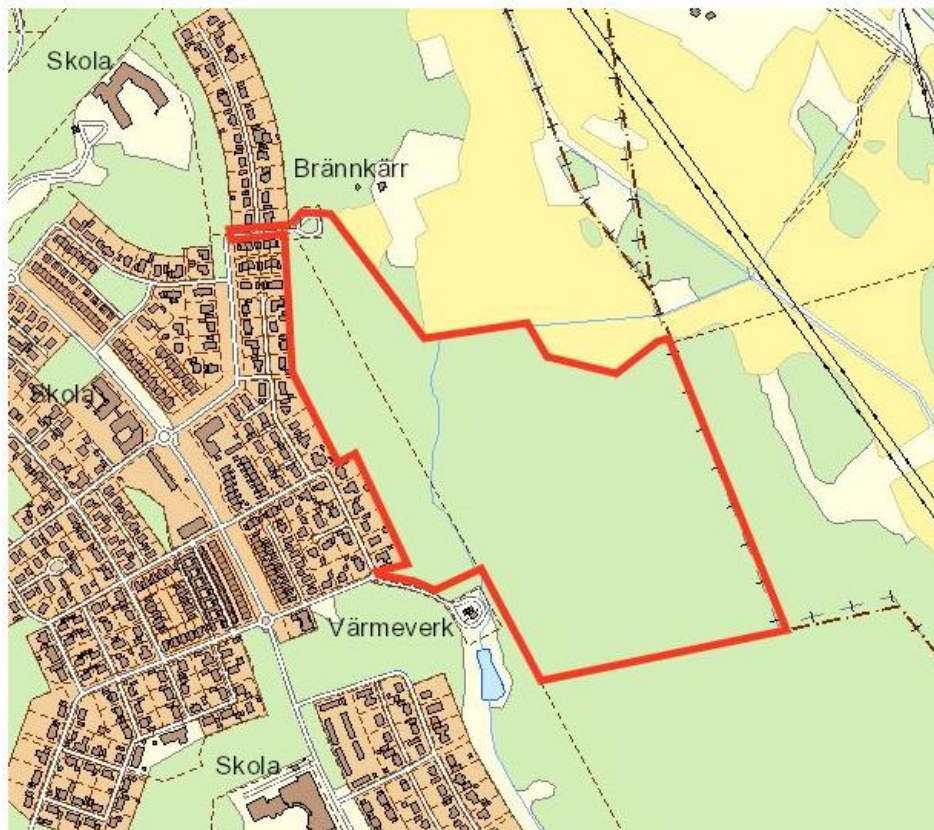


Planbeskrivning

Detaljplan för Träfallet, Vrå 1:3 och 1:137, Knivsta kommun, Uppsala län

Standardförfarande

Samråd fr.o.m. 2021-01-13 t.o.m. 2021-02-17



Innehåll

INLEDNING	3
Handlingar	3
Planprocessen	3
Läshänvisningar.....	3
Bakgrund och tidigare ställningstaganden.....	3
Syfte och huvuddrag.....	4
MILJÖBALKEN (MB)	4
Miljöbalken 6 kapitel.....	4
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	4
Plandata	4
Landskapsbild/Stadsbild.....	5
Bebyggelse	5
Park- och naturmiljö.....	6
Offentlig och kommersiell service	10
Gatunät och trafik.....	10
Tillgänglighet och trygghetsaspekter	12
Markföreningar	13
Kulturmiljö och fornlämningar.....	13
Dagvatten, vattendrag och miljö kvalitetsnormer	13
Geoteknik	15
Teknisk försörjning	15
Störningar	16
Riskbedömning.....	16
GENOMFÖRANDE	17
Organisation och tidplan	17
Arbetsfördelning.....	17
Tekniska åtgärder	18
Markägoförhållande	18
Fastighetsrättsliga frågor	18
Ansökan om lantmäteriförrättning	19
Ekonomi och avtal.....	19
Administrativa frågor	19
MEDVERKANDE I PROJEKTET	19

INLEDNING

Handlingar

Till förslaget hör:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning, Vesterlins
- Dagvattenutredning, SWECO. 2021-01-12
- PM gällande buller Vrå 1:3, Åkerlöf Hallin Akustik, 2019-05-15.
- Naturvärdesinventering av detaljplaneområde i Alsike, Knivsta kommun, Naturföretaget, 2019-11-15.
- Analys av ekosystemtjänster för detaljplaneområde i Alsike, Knivsta kommun, Naturföretaget, 2020-02-03.
- PM Översiktlig VA/förstudie för DP Brännkärr Vrå 1:3
- PM Vrå 1:3, Arkeologiskutredning etapp 1 och 2. Arkeologerna. 2020-06.

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, andra berörda och allmänheten att inkomma med synpunkter. Därefter kan detaljplanen antas av Samhällsutvecklingsnämnden. Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft, det vill säga börjar detaljplanen gälla och bygglov kan sökas på den byggrätt den medger.



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

Förstudie

Positivt planbesked för fastigheten Vrå 1:3 gavs 2014-01-08. Detaljplanearbetet påbörjades 2019-01-18.

Förslag till detaljplan genomförs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). I ärendet gäller planläggning för del av fastigheterna Vrå 1:64, Vrå 1:137, Vrå 1:394 och Vrå 1:539.

Översiktsplan

Översiktsplan 2017 pekar ut området som ”prioriterade utvecklingsområden för bebyggelse”. Översiktsplanen beskriver att Alsike är en prioriterad tätort att utveckla med blandade boendeformer. Vidare står det att naturområden i och i närheten av tätorten ska göras mer tillgängliga och erbjuda fler rekreativsmöjligheter. Planförslaget bedöms således vara förenligt med översiktsplanen.

Detaljplaner

Fastigheten Vrå 1:3 är inte tidigare detaljplanlagd. Del av fastigheten Vrå 1:137 är planlagd sedan tidigare genom detaljplanen 0380-P2002/2 från år 2001. Detaljplanen reglerar fastigheten som Natur. I den föreslagna nya detaljplanen föreslås en mindre del av detta område regleras som B – bostäder och återstående del som natur. Vrå 1:539 är planlagd som E-område och Vrå 1:394 är planlagd som Bostad (prickmark med mark för gemensamhetsanläggning som ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik och biltrafik).

Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder. Bebyggelsen ska bidra till att skapa en attraktiv boendemiljö. Vidare är syftet att möjliggöra för sammanlänkade naturområden som värnar om naturvärden och rekreativa värden.

MILJÖBALKEN (MB)

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. En undersökning, daterad 2019-04-11, har gjorts för denna detaljplan. Kommunens bedömning av undersökningen är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att någon miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. Kommunen har samrått om undersökningen med Länsstyrelsen, som i sitt yttrande 2020-06-11 delar kommunens uppfattning. Kommunen ska efter att en undersökning har genomförts ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Ett beslut kommer att tas av kommunen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet utgörs av fastigheten Vrå 1:3 och en mindre del av Vrå 1:137 som är belägna i östra delen av Alsike tätort. Fastigheten Vrå 1:3 utgörs idag av avverkad skogsmark. Fastigheten Vrå 1:137 är tät skog.

Areal

Planområdet har en area om ungefär 20 ha, varav ungefär 17 ha på fastigheten Vrå 1:3 och 3,5 ha på fastigheten Vrå 1:137.

Markägoförhållanden

Vrå 1:3 ägs av en privat fastighetsägare, Vrå 1:137 ägs av Knivsta kommun.

Landskapsbild/Stadsbild

Förutsättningar

Planområdet utgörs idag av gallrad kuperad skogsmark. Angränsande område åt norr, öster och söder består av naturmark som i nordöst angränsar till jordbruksmark. Västerut finns enbostadsbebyggelse vid Tallrisgatan. Ungefär 750 meter öster om planförslaget går E4:an. Söder om planområdet pågår detaljplanearbete för att uppföra bebyggelse.



Figur Skogsstig från Tallrisgatan och träd i planområdets västra del. Foto: Knivsta kommun

Förslag och konsekvenser

Stadsbilden kommer att förändras i och med att obebyggd skogsmark bebyggs. En naturremsa bevaras öster om Tallrisgatan. Denna är som smalast 25 meter och som bredast 90 meter. Det kommer därför inte att synas någon bebyggelse från Tallrisgatan. En bit norr och öster om planområdet finns åkermark. Från dessa delar kommer viss bebyggelse att vara synlig då bebyggelsen blir genom den kuperade marken något upphöjd. Närmast åkerkanten kommer det finnas en remsa med natur som bevaras i detaljplanen.

Bebyggelse

Förutsättningar

Planområdet är idag obebyggd och består av gallrad kuperad skogsmark. Intill planområdet i väster finns enbostadsbebyggelse i en till två våningar. Området är relativt nybyggt från början av 2000-talet.

Förslag och konsekvenser

Planförslaget består av bebyggelse i norr av en gata i nord-sydlig riktning med bostadsbebyggelse på vardera sida. I söder föreslås bebyggelse till stor del på vardera sida om en ringgata med ett mindre

naturområde i mitten. Dessa gator förenas genom en mindre gång- och cykelbana. Bebyggelsen föreslås vara villor, parhus, kedjehus och radhus. Gruppbestäder föreslås i den norra ringgatans norra del och villabebyggelse i övriga delar. Karaktären i området tar inspiration av ”hus-i-naturmark” med natur bevarat runtom bebyggelsen och är småskalig. Bebyggelsen anpassas också i möjligaste mån till terrängen i området. Bebyggelsen får maximalt vara nio meter i nockhöjd, vilket i praktiken är ungefär två våningar.

Ett gestaltungsprogram som beskriver huvuddragen i gestaltningen av bebyggelsen samt den allmänna platsen kommer att tas fram i den fortsatta processen.

Planbestämmelser

B Möjliggör bebyggelse med bostadsändamål i samtliga våningar. PBL 4 kap. 5 § 1 st. 3 p.



Högsta nockhöjd i meter



Minsta takvinkel är angivet värde i grader. PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.



Mark får inte förses med byggnad. PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₁ Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet. PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₂ Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet. PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

f₁ Endast radhus, parhus eller kedjehus PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.

f₂ Endast friliggande villor PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p

p₁ Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.

p₂ Komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns. PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.

p₃ Byggnad ska placeras minst 6,0 meter från allmän plats. PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.

p₄ Byggnad får sammanbyggas i fastighetsgräns. PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.

p₅ Byggnad ska placeras minst 4,0 m från fastighetsgräns. PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark. PBL 4 kap. 6 §

g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning. Kvartersmark. PBL 4 kap. 18 § 1 st.

Park- och naturmiljö

Förutsättningar

Idag består planområdet av kuperad gallrad skogsmark och används som tätortsnära natur av människor i Alsike. Området angränsar till skog i norr, öster och syd. Skogsområdet söderut genomgår planläggning och kommer eventuellt i framtiden delvis bestå av bebyggelse.

Förslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att delar av skogsmarken tas i anspråk för att möjliggöra bebyggelse av bostäder. Planförslaget innebär också att stora delar av naturmarken kommer bevaras och på så vis även i framtiden kunna fungera som tätortsnära natur. Naturmarken som bevaras är främst miljön vid skogsbäcken och delar av tallskogen. Naturmarken har bevarats för att få sammanhängande stråk. Kommunens ambition är att utveckla dessa naturområden och få till en mer tillgänglig skog för allmänheten.

Grönstrukturplan

Grönstrukturplanen pekar ut delar av området som närnatur som används av fritidsklubbar. Den huvudsakliga delen av det utpekade området bevaras som natur i detaljplanen. Utöver detta bevaras natur för att värna om områden med naturvärden, rekreativa värden och ekosystemtjänster.

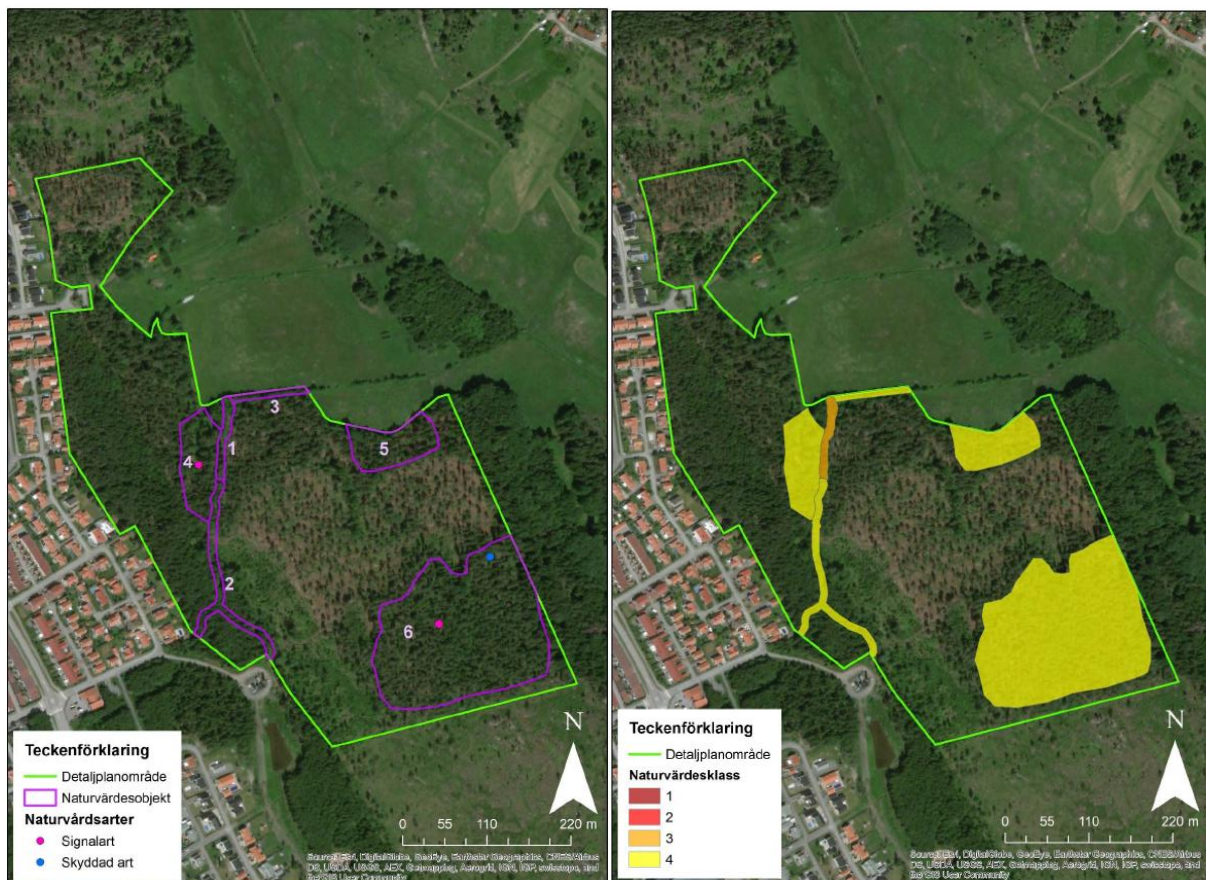
Utredningar

Naturvärdesinventering

Naturvärdesinventeringen utfördes enligt svensk standard för Naturvärdesinventering avseende biologisk mångfald (NVI) (SS 199000:2014). Det inventerade området delades upp i naturvärdesobjekt som beskrevs i text och vars naturvärdesklass bedömdes. Inom området identifierades 6 st naturvärdesobjekt. 3 av dem utgjordes av sträckor längs en skogsbäck som rinner genom området från syd till norr. En av dessa sträckor bedömdes ha påtagligt naturvärde då sträckan var mer naturlig med finare botten av lera, småsten och grus. Där fanns även en del död ved i vattnet samt äldre träd längs stranden. Övriga sträckor samt 3 skogsobjekt bedömdes ha vissa naturvärden. Dessa bäcksträckor var mer påverkade och har med största sannolikhet rätats en gång i tiden. Naturliga vattendrag har dock alltid naturvärde då de erbjuder levnadsmiljöer för vattenlevande arter och arter som behöver en hög och jämn luftfuktighet. Skogsobjekten bestod av gallrade barrskogar som hade några värdefulla biotopkvalitéer, till exempel äldre träd, död ved och lövinslag. Av naturvårdsarter gjordes tre fynd varav ett var av revlumner och de andra var de skogliga signalarterna blåmossa och grovticka. Fyndet av grovticka i sydöstra delen av området kan indikera skoglig kontinuitet.

Naturvärdesobjekten har olika klassningar från 1 till 4 där 1 är högst och 4 lägst. Följande naturvärdesobjekt identifierades.

1 Skogsbäck – Norra sträckan, 2 Skogsbäck – Södra sträckan, 3 Dike – längs norra kanten, 4 Blandskog, 5 Tallskog – nordost, 6 Tallskog – sydost



Figur Kartbild över områdets olika naturvärdesobjekt till vänster och dess naturvärdesklass till höger. Källa: Naturvärdesinventering, Naturföretaget

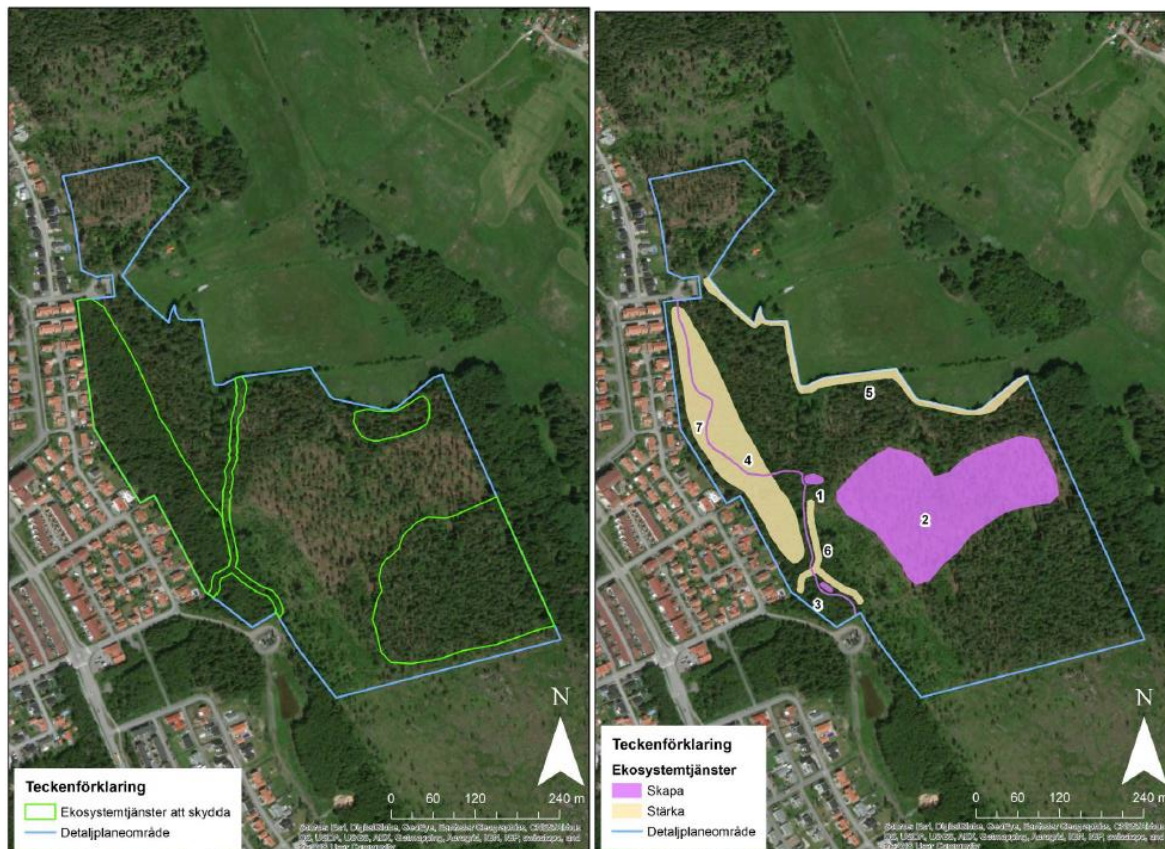
Ekosystemtjänstanalys

En ekosystemtjänstanalys har tagits fram. Rapporten innehåller en kartläggning av de av Knivsta kommun prioriterade ekosystemtjänster, som finns i området idag, och en analys av möjliga framtida ekosystemtjänster som är särskilt viktiga för Alsike och dess omgivningar. En ekosystemtjänst kartlägger, analyserar och visualiserar ekosystemtjänster inom ett undersökningsområde utifrån rumsliga förutsättningar av befintlig grönstruktur för att ta reda på vilka nyttor eller värden tjänsterna har.

Av analysen framgick det att nästan alla av de prioriterade ekosystemtjänsterna i Knivsta kommun förekommer i någon form inom detaljplaneområdet. Av dessa är de mest framträdande ekosystemtjänsterna de som erbjuds av bäcken i området samt sammanhängande skogsområden. Båda dessa erbjuder flertalet tjänster med olika funktioner, t.ex. naturvärden i form av miljöer med utvecklade ekosystem som kan nyttjas av många olika djur och växter, reglerande funktioner som vattenflödesreglering, bullerdämpning och temperaturreglering. Slutligen bidrar de även med rekreativvärden i form av natur som människor tycker om att vistas i. I studien gjordes enkäter med förskolor och skolor. Från förskolorna som deltog i undersökningen framgick det att de uppskattar områdets variation och avskildhet samt den fina natur som det erbjuder med goda möjligheter till lek och lärande.

I analysen har förslag för hur identifierade ekosystemtjänster ska hanteras tagits fram; dvs huruvida de ska skyddas, stärkas eller om de behöver skapas. De delar av området som

behöver skyddas är främst bäcken och dess närmiljö, gamla tallar i området samt tallskogen i sydöst. Det förslag som är mest värt att lyfta fram enligt utredningen för ekosystemtjänster som kan skapas är det om att anlägga en damm längs bäckfåran. En damm skulle kunna bidra till båda ekologiska och sociala värden samtidigt som den även kan erbjuda en reglerande funktion mot stora vattenflöden vid kraftig nederbörd.



Figur Ekosystemtjänster att skydda, skapa och stärka enligt ekosystemtjänstanalysen.

Förslaget

Planförslaget har tagit hänsyn till ovannämnda utredningar genom att anpassa bebyggelsen till dessa värden. Planförslaget avser att bevara delar av skogen genom att delar av fastigheten planläggs som natur. Planförslaget innebär att området även i fortsättningen kan fungera som tätortsnära natur och förslaget har beaktat skogens funktion för friluftsliv, lek för boende samt skola i närområdet. Stor vikt har lagts vid att skapa genomgående och sammanhängande grönområden.

Planförslaget föreslår ett kommunalt huvudmannaskap för naturmarken. Det innebär att marken övergår till kommunalägo och att kommunen ansvarar för utformningen av marken.

Planbestämmelser

- NATUR** *Naturområde som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. PBL 4 kap. 5 § 1 st. 2 p.*
- n₁** *Markens höjd får inte ändras. PBL 4 kap. 10 §. Denna bestämmelse används för att skydda utpekade tallar i östra delen av planområdet.*

b₁ Marken får inte hårdgöras. PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.. Denna bestämmelse används för att skydda utpekade tallar i östra delen av planområdet.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Inom en radie av 500 meter finns såväl offentlig som kommersiell service i form av skola, förskola och kiosk samt pizzeria och en matvarubutik.

Förslag och konsekvenser

Ingen offentlig eller kommersiell service föreslås i detaljplaneområdet.

Gatunät och trafik

Förutsättningar

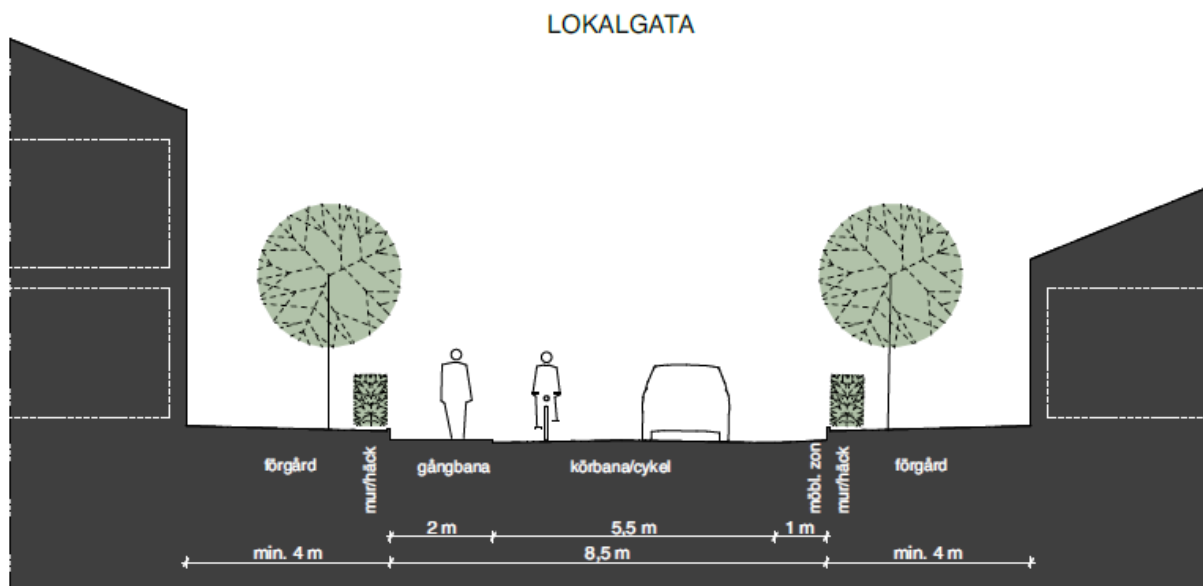
Området är obebyggt och därför finns inget gatunät i området.

Förslag och konsekvenser

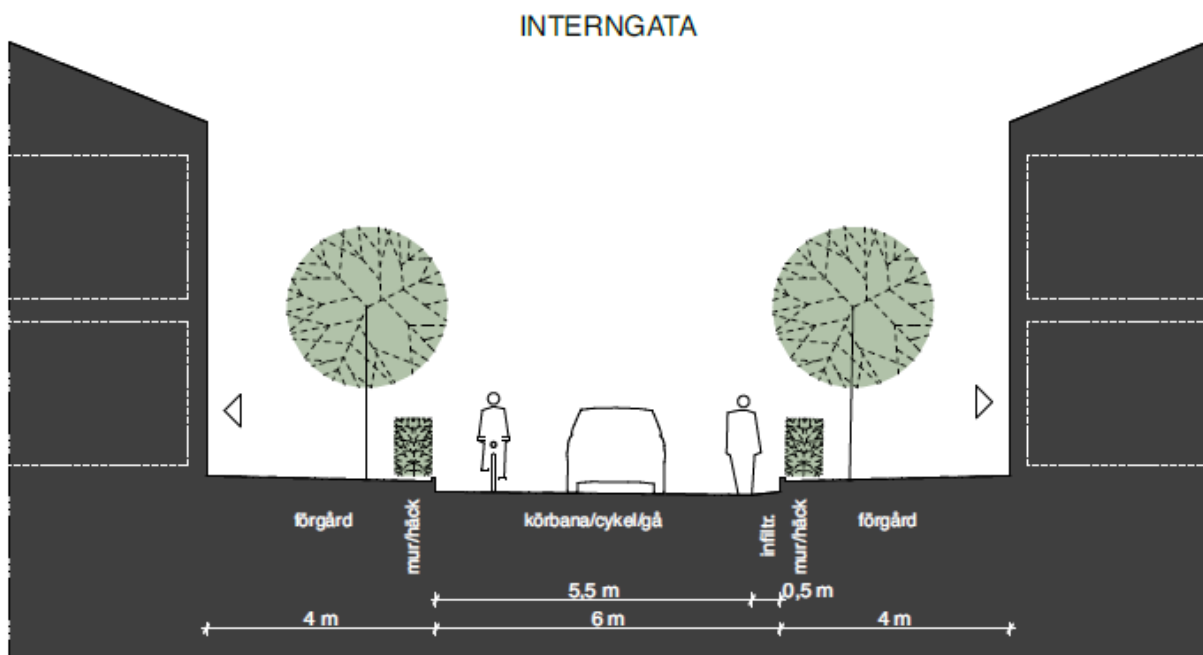
Gatustrukturen ska utformas enligt Knivsta kommuns trafikstrategi. Knivsta har pekat ut gång och cykel som prioriterat färdmedel i sin prioriteringsordning av trafikslag, därefter kommer kollektivtrafik och sedan biltrafik. Trafikstrategin förespråkar fokus på närhet och tillgänglighet och att skapa trygga miljöer för barn. I detta område som ligger något avsides från övriga Alsike så kommer dock bilen få ta större plats.

Föreslagen infartsväg för den södra delen av området är genom Gränsgatan. Även en mindre gata möjliggörs i södra delen av planområdet för att sammankoppla området söderut som är under planläggning. Föreslagen infartsväg för det norra området är genom Gränsstigen. Mindre stigar för gång kommer finnas i släpp som finns mellan bebyggelse på Tallrisgatan.

Detaljplaneförslaget medför nya lokalgator. En lokalgata planeras gå som en ringgata i den södra delen av planområdet. I den norra delen planeras en lokalgata gå från vändplanen vid Granstigen och söderut. Dessa lokalgator sammanbinds med en gång- och cykelbana. Gång- och cykelbana får anordnas i Natur. Av denna anledning är en gång- och cykelbana utpekad med en illustrationslinje i plankartan. Lokalgatorna är 8,5 meter breda med 2,0 meter gångbana, 5,5 meter körbana och 1,0 meter möbleringszon. En mindre gata möjliggörs även inom kvartersmark inom den norra delen av ringgatan. Denna interngata fastställs inte i plankartan och är heller ingen vanlig gata i bemärkelsen att den förvaltas med kommunalt huvudmannaskap. Istället blir det en gemensam gata för de boende längs med denna. Ambitionen är att denna gata blir 6,0 meter bred, med 5,5 meter körbana och 0,5 meter infiltrationszon.



Figur Gatusektion för lokalgatan genom området. Gatan möjliggör för gångbana, körbana för bil och cykel och en möbleringszon.



Figur Gatusektion för interngata på kvartersmark (inte allmän plats).

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats är Alsike Vrå Skogsväg på ungefär 250 meters avstånd från planområdet. Hållplatsen finns längst med Brunnbyvägen som regelbundet trafikeras av linje 180/181 mot Knivsta samt linje 102 mot Uppsala.

Parkering

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.

Planområdet tillhör zon 2 enligt gällande parkeringsnorm. För zon 2 gäller att bilparkering på kvartermark för bostäder ska anordnas enligt gällande parkeringsnorm (1,0 per 100 kvm bruttoarea BTA). Vid införande av en bilpool kan normen sänkas med 30 procent. Om det vid bygglovskedet antagits en ny P-norm ska den tillämpas. Parkering avses att finnas på kvartermark för respektive bostad.

Planbestämmelser

GATA *Möjliggör för både fordonstrafik och gång- och cykeltrafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. PBL 4 kap. 5 § 1 st. 2 p.*

Tillgänglighet och trygghetsaspekter

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

Ny byggnad för allmänt tillträde ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig för personer med funktionsnedsättningar och deras livsvillkor, PBL 8 kap. 1 § och 2 §. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglovet.

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 i byggnader och på tomter regleras i Plan- och bygglagen(PBL), Plan- och byggförordningen(PBF) samt i Boverkets byggregler (BBR) och hanteras vid ansökan om bygglov.

Ett genomförande av planförslaget innebär att skogsmark bebyggs och delar av området går till att vara en bebyggd och befolkad plats. Bebyggelsen bidrar till fler vakande ögon på allmän platsmark och att platsen kommer vara bättre belyst. I området kommer det att finnas en gång- och cykelbana som binder samman områdets norra och södra del. Vidare planeras en gata söderut för att sammankoppla detta område med området söderut som är under planläggning. Detta möjliggör för bättre genomströmning av människor. Detta tillsammans med att fler människor kommer röra sig inom området kan bidra till en ökad upplevelse av trygghet.

Planförslaget innebär också att delar av skogsmarken bevaras. Genom att kommunen avser att ta över naturmarken ges kommunen rådighet över marken och därmed även möjlighet att arbeta med trygghetsfrågor om behov finns.

Barnperspektivet

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

Den föreslagna exploateringen innebär att skogsmark kommer att exploateras. I framtagandet av detaljplanen har dock hänsyn tagits till att bevara naturmark som barn använder. I ekosystemtjänstanalysen lyfts fram att barn använder området bland annat på grund av känslan av enskildhet, att den är lättillgänglig och att naturen upplevs som fin. Utredningen lyfter fram att detta beaktas bäst genom att bevara sammanhängande skog utanför planerad bebyggelse. I detaljplanen regleras naturmark i sammanhängande stråk i främst nord-sydlig riktning men även säkerställer sammanhängande stråk i väst-östlig riktning i planområdets södra del som är sammankopplat med ett grönstråk genom Alsike.

Markföreningar

Det finns inga kända markföreningar i dagsläget och marken har inte använts på ett sådant sätt som leder till misstanke om föreningar.

Kulturmiljö och fornlämningar

En kulturhistorisk utredning har gjorts under år 2020. I undersökningen hittades ett gravfält i den norra delen av området. Gravfältet är troligen från yngre bronsålder-äldsta järnålder. Gravfältets exakta utbredning är inte klarlagt. Området med gravfältet är undantaget från detaljplaneområdet. Kommunen vill upplysa att det är förbjudet att utan tillstånd rubba, gräva ut, bygga bort, övertäcka eller på annat sätt skada en fornlämning utan tillstånd enligt Kulturmiljölagen.

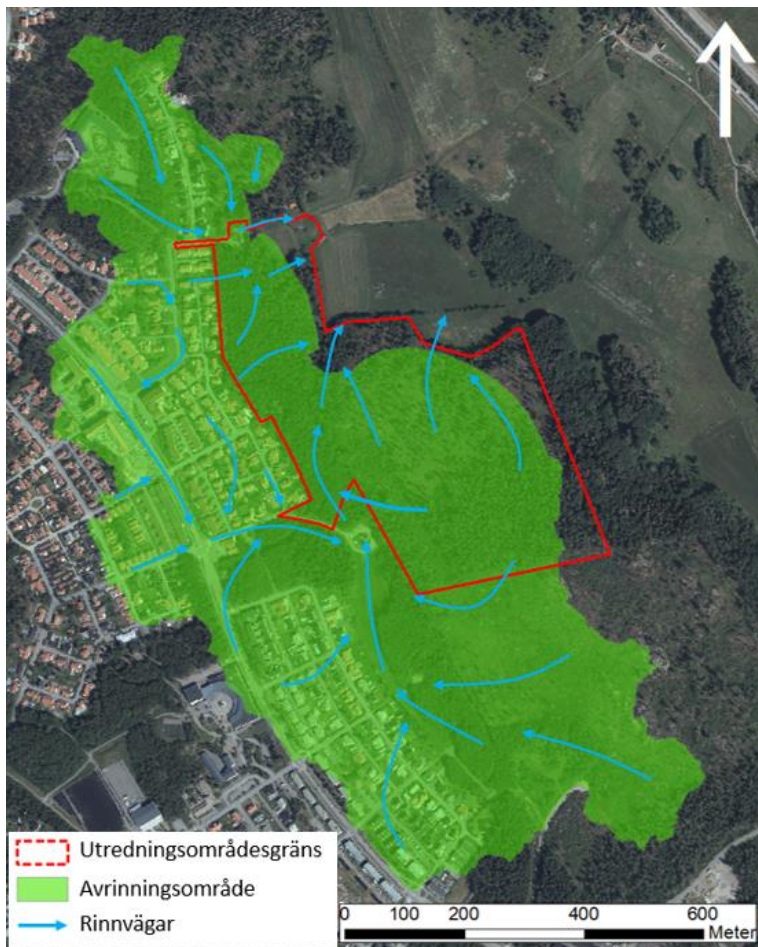
Dagvatten, vattendrag och miljö kvalitetsnormer

Dagvattenpolicy

Knivsta kommuns dagvattenpolicy förespråkar lokalt omhändertagande och öppna dagvattenlösningar. Dagvattenhanteringen ska användas som ett positivt inslag i närmiljön och gröna lösningar som bidrar till ekosystemtjänster ska därmed premieras. Sekundära avrinningsvägar och översvämningssytor måste säkerställas och dagvattenhanteringen ska ta hänsyn till ett förändrat klimat.

Dagvattenutredning

En dagvattenutredning för området har tagits fram. Ett förorenat område har identifierats inom avrinningsområdet, men inget vatten från planområdet bedöms påverka detta.



Figur Avrinningsområdet och avrinningsvägar. Källa: Dagvattenutredning, SWECO.

Förändringar och konsekvenser

Dagvatten från tomtmark planeras att fördröjas inom respektive tomt och därefter ledas ut i intilliggande naturmark. Vägdagvatten planeras att efter rening släppas i ett befintligt dike som leder vidare till ett dikesystem på jordbruksmark som är del i ett markavvattningsföretag. I dagvattenutredningen görs bedömningen att den nya bebyggelsen inte riskerar översvämma markavvattningsföretagets diken, men det finns en täckdikning som tillkommit efter markavvattningsföretagets antagande som kan vara begränsande. Förutsättningarna för det aktuella markavvattningsföretaget behöver undersökas vidare framöver i detaljplaneprocessen. Lövstaån är recipient för dagvatten från området och uppnår inte god kemisk status och har måttlig ekologisk status till följd av övergödning och fysisk påverkan på vattendraget. Fysisk påverkan på recipienten kan inte kopplas till utsläpp av dagvatten från den planerade exploateringen. Inga mätningar av ämneshalter är gjorda i vattenförekomsten.

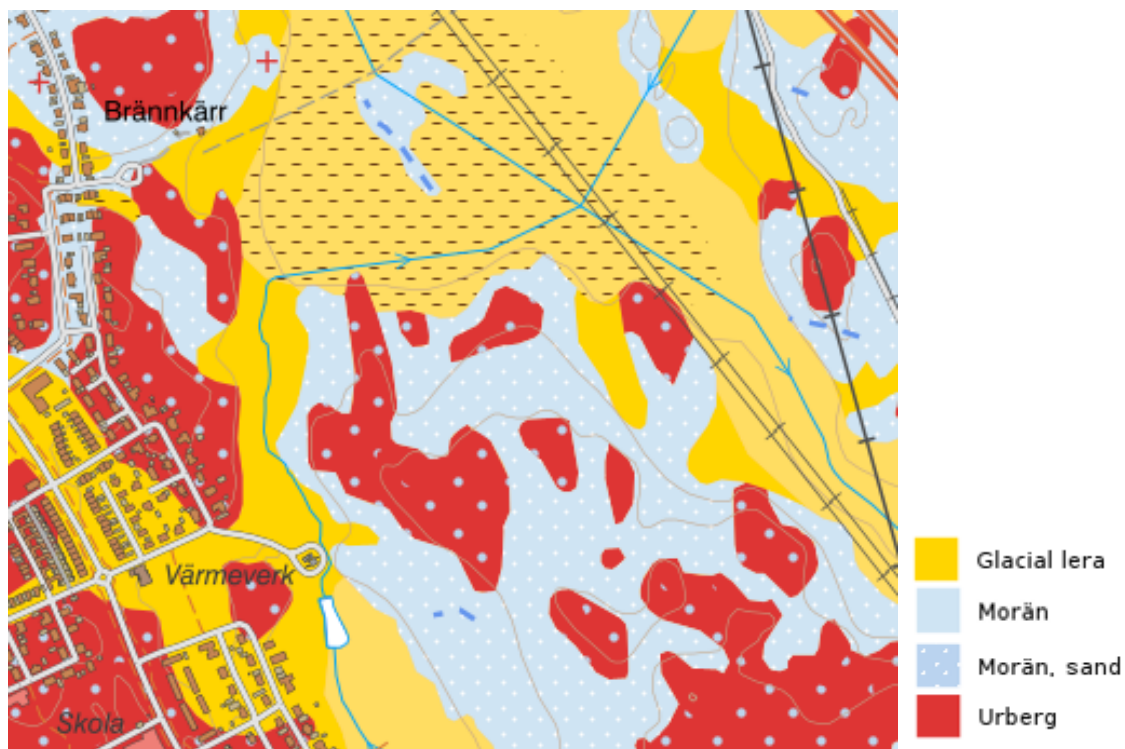
Halter och mängder av dagvattenföroreningar ökar efter exploatering och bedömningen är att rening av dagvatten behövs. Dagvattenanläggningarna utformas så att 20 mm regn, räknat över hela fastighetens yta (reducerad area), kan renas och fördröjas innan utsläpp. För villor och radhus-/parhus behöver endast 10 mm fördröjas. Dagvatten från enskilda villatomter föreslås renas och fördröjas i exempelvis stenkistor innan vidare avledning. Vägdagvatten föreslås, beroende på delområde, hanteras i torrdamm eller svackdike. Dagvatten från de två radhusområdena föreslås hanteras i torrdamm (skalade gräsytor). Samtliga dagvattenlösningar behöver någon typ av bräddningsanordning så att dagvattnet kan ledas om

till sekundära avrinningsvägar vid flöden större än de som lösningarna har dimensionerats för. Vid stora nederbördstillfällen kan dagvatten yligt rinna genom området. Det är viktigt att höjdsättningen av området utformas så att vatten kan avrinna utan att skada byggnader eller utgöra hinder för utryckningsfordon.

Om föreslagen systemlösning för dagvattenhantering implementeras underskrider samtliga undersökta föroreningsämnen uppsatta riktvärden. Föroreningsbelastningen ökar dock i och med exploateringen även efter det att dagvatten har renats, jämfört med före exploateringen. Detta är nästan undantagslöst fallet vid exploatering av naturmark. Lövstaån har enligt VISS en problematik avseende övergödning men inget beting finns beräknat i dagsläget för att kunna utvärdera påverkan av ökningen av föroreningsbelastningen på MKN. Då belastningen av samtliga ämnen ökar efter exploateringen går en negativ påverkan på MKN inte att utesluta. Bedömningen enligt dagvattenutredningen är dock att ytterligare rening inom utredningsområdet inte kommer leda till en förbättring av status för recipienten Lövstaån och rekommenderar istället att en kompletterande utredning görs av hela dess avrinningsområde. För att öka möjligheten att uppnå god status behöver recipientspecifika gränsvärden och en analys av föroreningsbelastningen för hela avrinningsområdet tas fram. Bedömningen är således att den föreslagna markanvändningen inte påverkar miljö kvalitetsnormerna för recipienten.

Geoteknik

Enligt jordartskartan från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) består området av morän, urberg, glacial lera och sandig morän.



Figur. SGU:s Jordartskarta med teckenförklaring

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ska förses med kommunalt vatten och avlopp.

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

EI

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för elnätet i området.

Vatten och avlopp

I dagsläget finns kapacitetsproblem för spillvatten i Knivsta reningsverk. Arbetet pågår för att försöka möjliggöra en anslutning till Käppalaförbundets reningsverk för spillvatten. Under tiden det arbetet pågår förbereds även en tillståndsansökan för att som alternativ kunna utöka det befintliga reningsverkets kapacitet.

Den föreslagna tillkommande bebyggelsen i detaljplanen bedöms inte rymmas inom kommunens befintliga VA-kapacitet och kommer därför inte att kunna antas innan det finns kapacitet.

Avfall

Avfallshantering ska lösas inom kvartermark 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 Möjliggör för tekniska anläggningar såsom pumpstation för VA och transformatorstation. PBL 4 kap . 5 § 1 st 3 p.

Störningar

Buller

En trafikbullerutredning är genomförd av Åkerlöf Hallin Aukustik, 2019-10-25. Enligt utredningen är bullernivåerna i området i dagsläget och enligt prognos år 2040 lägre än 55 dB(A) ekvivalent nivå. Ljudnivån från värmeverket är lägre än 40 dB(A). Bedömningen är således att bostäder utifrån bullersynpunkt kan uppföras i området. En mer detaljerad bullerutredning kommer tas fram längre fram i processen.

Vibrationer

Föreslagen bebyggelse är lokaliserad långt från källor som kan ge upphov till vibrationer. Bedömningen är således att det inte föreligger någon risk för vibrationer.

Luft

Knivsta kommun ingår i Östra Sveriges Luftvårdsförbund. Enligt framtagna luftföreningsskator (från SLB-analys åt Östra Sveriges luftvårdsförbund) visar de beräknade års- och dygnsmedelvärden för Partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO2) med 2015 års utsläpp att Alsike ligger under normvärden och miljökvalitetsmålen.

Riskbedömning

Räddningstjänst

Insatstiden för räddningstjänsten är ungefär 10 minuter. Insatstiden innebär anspänningstid, körtid samt angreppstid. Knivsta brandstation ligger 2,5 kilometer från planområdet, men det är en deltidstation, vilket medför en anspänningstid på 90 sekunder under dagen på vardagar och 5 min på kvällar och helger. Utöver det ingår någon extra minut för angreppstiden. Åtkomligheten för räddningstjänstens fordon säkerställs innan bygglov beviljas. Avståndet mellan räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats ska maximalt vara 50 m. Om det allmänna gatu- och vägnätet efter detaljutformning inte medger tillräcklig framkomlighet ska en speciell räddningsväg anordnas enligt gällande regler.

Farligt gods

Planområdet berörs ej av rekommenderad väg för farligt gods.

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

På grund av bristande VA-kapacitet gällande avlopp är bedömningen att detaljplanen inte kommer kunna antas i dagsläget utan är beroende av kapacitetshöjande åtgärder i reningsverket.

Samråd – januari/februari 2021

Granskning – maj/juni 2021

Antagande – Oklart

Laga kraft – Oklart

Arbetsfördelning

- Kommunens samhällsbyggnadskontor ansvarar för o upprättandet av detaljplan o anläggandet av allmän platsmark (på bekostnad av respektive exploatör) o drift och underhåll av allmän platsmark.
- Kommunens bygg- och miljökontor ansvarar för o myndighetsutövning vid bygglov och miljötillsyn.
- Kommunens enhet för mark och exploatering ansvarar för o träffande av exploateringsavtal.
- Knivstavatten AB ansvarar för o utbyggnad och drift och underhåll av den allmänna Va-ledningen.
- Respektive byggherre/exploatör/fastighetsägare ansvarar för o uppförande, drift och skötsel av nybyggnation inom kvartersmark.

- o utförande av mätningar, undersökningar och andra kontroller inom kvartersmark enligt bestämmelser i denna detaljplan och i gällande lagstiftning.
- o rapportering av eventuella markföroreningar till tillsynsmyndighet.
- o bekostnad av de arkeologiska utredningar som är nödvändiga. o lokal fördröjning och rening av dagvatten inom fastigheten innan det når VA-huvudmannens ledningar.

- Lantmäterimyndigheten ansvarar för

- o erforderliga fastighetsbildnings-, anläggnings- och ledningsrättsåtgärder, på initiativ och bekostnad av ägaren till stamfastigheten samt eventuell köpare av styckningslott

Tekniska åtgärder

EI

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för elnätet i området.

Vatten och avlopp

VA-huvudmannen (Knivstavatten AB) ansvarar för upprättande förbindelsepunkt för allmänna VA-ledningar i fastighetsgräns. Exploatören ansvarar för byggnation av fastighetens VA-installation. Exploatören/fastighetsägaren måste skicka in servisanmälan och betala anläggningsavgift 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.

Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas och renas inom egna fastigheten innan det avleds från fastighet.

Markföroreningar

Om markföroreningar påträffas ska dessa rapporteras till tillsynsmyndighet.

Markägoförhållande

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen ger ett underlag för fastighetsbildning och anläggningsförrättning. Vid fastighetsbildning ombesörjer fastighetsägare för ansökan och kostnad.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

I den södra delen av planområdet möjliggörs för en interngata på kvartersmark. I denna del finns en planbestämmelse med markreservat för gemensamhetsanläggning. Det kan bli aktuellt med gemensamhetsanläggning för gata och för vatten- och avloppsanläggning. I plankartan finns mark avsatt som markreservat för detta ändamål.

Den södra delen av Granstigen som i dagsläget är en gemensamhetsanläggning (Vrå 1:539) föreslås i detaljplanen regleras som gata med kommunalt huvudmannaskap. Detta medför att kommunen tar över driftansvaret över denna del.

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

Detaljplanen har bekostats via plankostnadsavtal. Det innebär att ingen planavgift tas ut i samband med bygglov.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal tecknas innan antagande av detaljplanen. Avtalet reglerar byggande av vatten och avloppsanläggningar, projektering av eventuella brandposter, gator och övrig allmän plats samt övriga allmänna och gemensamma anläggningar, kostnadsfördelning, tidplan, betalningsplan och överlåtelse av mark, åtaganden vad gäller gestaltningsprogram, ekosystemtjänster m.m.

Bygglovsavgift

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

Vatten, avlopp och dagvatten

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 bygger ut eller ändrar ändamål finns skyldighet att meddela detta till Roslagsvatten enligt av kommunen antagen ABVA, allmänna bestämmelser för vatten och avlopp.

Administrativa frågor

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Genomförandetid

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

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Förslaget har tagits fram av kommunförvaltningen.

KOMMUNFÖRVALTNINGEN

Samhällsbyggnadskontoret

Moa Odin
Planchef

Andree Dage
Planhandläggare