

Dokumenttyp: Antagandehandling

Diarienummer: BMK-2014-708

Beslutande nämnd: Samhällsutvecklingsnämnden



Planbeskrivning

Detaljplan för Södra Ar etapp 1, Gredelby 1:3 m.fl.

Knivsta kommun, Uppsala län

Kontor: Samhällsbyggnadskontoret
Upprättad: 2024-08-26

Innehållsförteckning

Inledning	3
Handlingar	3
Planprocessen	3
Läshänvisningar	3
Bakgrund och tidigare ställningstaganden	3
Syfte	4
Miljöbalken.....	4
Förutsättningar, förslag och konsekvenser	6
Bakgrund	6
Översiktsplan	6
Gällande detaljplan	7
Bebyggelse	7
Landskapsbild och kulturmiljö	9
Park- och naturmiljö	14
Gatunät och trafik	15
Tillgänglighet och trygghet.....	16
Dagvatten, vattendrag och miljö kvalitetsnormer	17
Geoteknik	21
Teknisk försörjning.....	22
Störningar	23
Riskbedömning	24
Genomförande.....	27
Huvudmannaskap och arbetsfördelning	27
Tekniska åtgärder	28
Fastighetsrättsliga frågor	30
Ekonomi och avtal	31
Administrativa frågor.....	31

Inledning

Handlingar

Till förslaget hör:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser

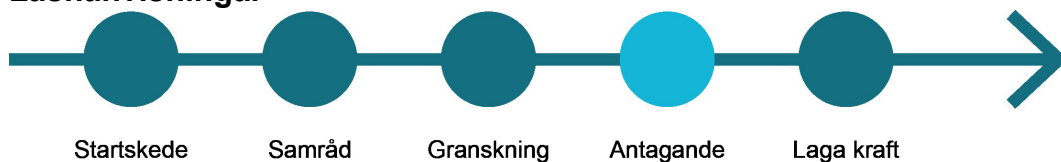
Övriga handlingar:

- Granskningsutlåtande IV, 2024-08-26
- Fastighetsförteckning, 2024
- Dagvattenutredning, 2015-12-01, WSP

Planprocessen

Detaljplanprocessen regleras i plan- och bygglagen (PBL) och syftar till att pröva om ett förslag till markanvändning är lämplig. 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



Figur 1: Detaljplaneändringen befinner sig just nu i antagandeskedet

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 och hur bebyggelsen ska regleras. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning. Planbeskrivningen beskriver hur detaljplanen ska förstås och genomföras. I planbeskrivningen ska kommunen bland annat redovisa planeringsförutsättningarna, planens syfte och hur planen är avsedd att genomföras. Innehållet i en planbeskrivning regleras i plan- och bygglagen, PBL, och Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning.

Bakgrund och tidigare ställningstaganden

Bygg- och miljönämnden beslutade den 18 december 2014 att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Södra Ar. Planen genomförs med normalt planförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Därefter har detaljplanen delats upp i två etapper – Södra Ar etapp 1 respektive 2.

Den 13 februari 2019 antogs detaljplanen för Södra Ar etapp 1 av kommunfullmäktige. En överklagan inkom därefter den 22 mars 2019. Ärendet har hanterats av mark- och miljödomstolen som den 13 oktober 2020 lät meddela

att de upphäver kommunfullmäktiges beslut om att anta detaljplanen för Södra Ar etapp 1. Skälet till upphävandet av antagandebeslutet grundar sig på otillräcklig utredning vad gäller en flytt av torpet Skräddarbo.

Kommunen har med anledning av upphävandet uteslutit den fastighet som utgör torpet Skräddarbo, Gredelby 1:14 ur detaljplanen för Södra Ar etapp 1. Planområdet har även minskats ner och undantagit den delen som är söder och väster om Hyvelgatan. Markanvändningen industri har också ändrats till verksamheter eftersom det medför en begränsad omgivningspåverkan och därmed minskad risk för människors hälsa och säkerhet i jämförelse med användningen industri. I en begränsad del i nordöstra planområdet tillåts dock fortsättningsvis industri. Användningen handel med skrymmande varor (ej livsmedel) ändras till att möjliggöra för handel (ej livsmedel). Området föreslås förändras för att få till ett bättre serviceutbud i Knivsta. Det är även för att ändra karaktären av området Ar från ett industriområde till ett område med verksamheter och handel. Höjden på bebyggelsen har sänkts från högsta nockhöjd på 25 meter respektive 16 meter till 14 meter i nockhöjd inom flera av kvarteren för att begränsa påverkan på riksintresse för kulturmiljövården, landskapet kring Valloxen och Säbysjön, C 45. Vidare så har området söder om Gredelbyleden och del av Rubanksgatan undantagits och föreslås fortsättningsvis hanteras i en annan detaljplaneprocess. Även möjligheten att bedriva vårdmottagning i området har begränsats och möjliggörs nu endast på en avgränsad del av planområdet.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen från industri till att möjliggöra verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, kontor, service, idrott- och aktivitetsanläggning, samlingslokal, vårdmottagning och restaurang. Detaljplanen medger också handel, dock ej livsmedelshandel. Planen syftar även till att utöka byggrätten och begränsa höjden på bebyggelsen med hänsyn till riksintresse för kulturmiljövården och de omkringliggande landskapsvärdena kring Valloxen, samt inom delar av planområdet även införa gestaltungsbestämmelser som ligger i exponerade lägen mot riksintresset för att begränsa planens påverkan.

Miljöbalken

Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel

Planförslaget strider inte mot miljöbalkens allmänna mål, hänsynsregler eller dess grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.

Miljöbalken 6 kapitel

Enligt plan- och bygglagen ska bestämmelserna i 6 kap. miljöbalken tillämpas om genomförande av en detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras och en

miljökonsekvensbeskrivning tas fram. För att kommunen ska kunna ta ställning till om en detaljplan medför en betydande miljöpåverkan eller inte, görs en behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

En behovsbedömning, daterad 2015-03-04, har gjorts för denna detaljplan. Bedömningen är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att någon miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. Kommunen har samrått om behovsbedömning med Länsstyrelsen i Uppsala län, som i sitt yttrande daterat 2015-04-24 delar kommunens uppfattning.

Förutsättningar, förslag och konsekvenser

Bakgrund

Planområdet ligger strax väster om E4:an, vid infarten till Knivsta, och omfattar en liten del av kommunens fastighet Gredelby 1:3 samt ett flertal privatägda fastigheter. Den kommunägda fastigheten Gredelby 1:14 tillsammans med området söder om Gredelbyleden det vill säga fastigheterna Gredelby 1:18 och del av Gredelby 1:3 ingick tidigare men är inte längre med i denna detaljplan.

Översiktsplan

I kommunens gällande översiktsplan från 2017 pekas Ar ut som utvecklingsområde för verksamhetsområde. Syftet beskrivs som att möjliggöra för ytkrävande verksamheter inom tillverkningsindustri och andra mindre störande verksamheter. I översiktsplanen görs avvägningen att Knivsta centrum är och ska förbli det enda centrumet i kommunen med en överordnad roll gällande kommersiell service. Det står vidare att i Ar ska kompletterande verksamheter som är mer ytkrävande, så som sällanköpshandel, kontor och besöksanläggningar kunna etableras. I översiktsplanen framgår det även att bebyggelsens utformning och placering i Ar ska anpassas till den omgivande landskapsbilden. Möjliggörande av handel utan vidare begränsningar än gällande handel med livsmedel är ett avsteg som medför att Ar ges en annan utveckling än den översiktsplanen anger. Detta baseras på en politisk avvägning att förändra karaktären av Ar från industriområde till ett område med verksamheter och handel. Bedömningen är därmed att förslaget inte är förenligt med översiktsplanen.



Figur 2: Bilden visar ungefärligt planområde markerat med röd streckad linje och de fastigheter som finns inom planområdet.

Gällande detaljplan

För området finns en gällande detaljplan, *Industriområdet Ar Brunby (0380-P89/14)* antagen 1988. Den gällande detaljplanen syftar till den moderna industrins behov av koncentrerade och personalintensiva arbetsplatsområden. I detaljplanen möjliggörs för tillverkningsindustri, kontor samt handel med skrymmande varor. Bebyggelsen regleras med en maximal byggnadshöjd på mellan 10 och 25 meter i olika delar av detaljplanen. Exploateringsgraden är mellan 50–150% bruttoarea av fastighetsytan. Delar av den gällande detaljplanen ersätts av denna detaljplan.



Figur 3: Utdrag ur detaljplan Ar Brunby (0380-P89/14).

Bebyggelse

Ar verksamhetsområde är kommunens enda större sammanhängande område för mer ytkrävande verksamheter, kontor och handel. Områdets ursprungliga syfte, då den upprättades i slutet på 80-talet, var att tillmötesgå framtida tillverkningsindustri och storarbetsplatser. Förfrågningar har genom åren inkommit till kommunförvaltningen om att etablera verksamheter som inte är förenliga i gällande detaljplan. Bebyggelsen är låg och fastigheterna är relativt stora i förhållande till byggnaderna. Vidare har området utvecklat till att innehålla verksamheter som har en begränsad omgivningspåverkan till skillnad från vad som var tänkt från början med användningen industri. Det har också etablerats verksamheter i området med tillfälligt bygglov eller bygglov i strid mot den gällande detaljplanen som är mer riskkänsliga än andra verksamheter. Mot denna bakgrund finns därmed ett behov av att ta fram en ny detaljplan för området.

Förslaget till ny detaljplan medför ändringar gällande vilka användningar som tillåts. De användningar för kvartersmark som fortsatt kommer att vara möjliga inom planområdet är lager, kontor, handel samt industri i en begränsad del. Handel kommer dock tillåtas i större utsträckning då den tidigare begränsningen med endast skrymmande handel tas bort. Nya användningar som möjliggörs inom planområdet är verksamheter, service, idrotts- och aktivitetsanläggningar och vårdmottagning. En förändring är att användningen industri byts ut till användningen verksamheter i en större del av området. Ändringen görs för att begränsa omgivningspåverkan och därmed minska riskerna i området. Användningen verksamheter innebär service, lager, tillverkning, med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet men med en begränsad omgivningspåverkan. Bedömningen är att all befintlig verksamhet inom detaljplanen förutom för fastigheten Gredelby 24:1 i nordöst är förenlig med användningen verksamheter. I den nordöstra delen av planområdet kommer det av denna anledning även fortsättningsvis möjliggöras för industri. Detta medför att förslaget till ny detaljplan inte medför några större konsekvenser för befintliga verksamheter gällande förenlighet med detaljplanen. Vidare kommer flera fastigheter i området att ges en mer flexibel användning och utrymme för ytterligare service i området.

Handelsverksamhet

I gällande detaljplan *Industriområdet Ar Brunnby (0380-P89/14)* finns en planbestämmelse som reglerar handel. Bestämmelsen medger att handel med skrymmande varor får uppföras, dock ej handel med livsmedel. Denna planbestämmelse ändras till att möjliggöra för handel i bredare bemärkelse. Dock kommer det fortsatt inte vara möjligt med handel med livsmedel. Bestämmelsen kommer också att gälla för Gredelby 1:26 där det tidigare varit möjligt med handel med livsmedel. I enlighet med plan- och bygglagen (2020:900) 4 kap. 37§ är det möjligt att utesluta handel med livsmedel i en del av ett område om det finns skäl av betydande vikt. Knivsta kommun har i en tidigare handelsutredning (Nordplan, 2008) utrett vad som krävs för att skapa en totalt sett ändamålsenlig handelsstruktur i kommunen. I utredningen framkommer vilket läge som anses mest fördelaktigt för etablering av ny dagligvaruhandel. Utredningen påvisar att lägen vid Knivstas centrala kärna är mest gynnsamt, både utifrån omsättningsmöjligheter och ur trafikstringshänseende. Det har även tagits fram ytterligare en handels- och verksamhetsutredning (RSD, 2021) som en del av en förstudie för att utreda eventuella nya verksamhetsområden i kommunen. I denna lyfts det fram att om det etableras en större livsmedelsenhet kommer den befintliga handeln att påverkas negativt. Bedömningen i utredningen är dock att det inte leder till kritiska nivåer i omsättningen. Bedömningen är baserat på dessa underlag att det ska möjliggöras handel men inte med livsmedel i denna detaljplan. Användningen syftar till att begränsa möjligheten till handel med livsmedel i en större omfattning och är inte tänkt att begränsa möjligheten att i

ytterst begränsad omfattning och då som mindre komplement till annan verksamhet ha livsmedelshandel. Till exempel kan ett handelsföretag eller verksamhet sälja en mindre mängd enklare smörgåsar, frukt, godis eller liknande som mindre komplement om det i övrigt bedöms som lämpligt vid exempelvis prövning av bygglov.

Förändringen att tillåta handel, ej livsmedel istället för det som gällande detaljplan möjliggör för handel med skrymmande varor, ej livsmedel bedöms sannolikt ge negativa konsekvenser för handelsutvecklingen i centrala Knivsta och Alsike genom en ökad konkurrens mellan dessa områden. Bedömningen är att detta sannolikt medför en omlokalisering av befintliga verksamheter till Ar både på kort sikt och längre sikt. Enligt ovan nämnda handels- och verksamhetsutredning (RSD, 2021) är rekommendationen att ny småskalig handel koncentreras till centrala Knivsta för att inte spridas ut över ett större område. Den politiska bedömningen är att förslaget medför ett bättre serviceutbud för hela Knivsta kommun och därför ska genomföras.

Förskoleverksamhet

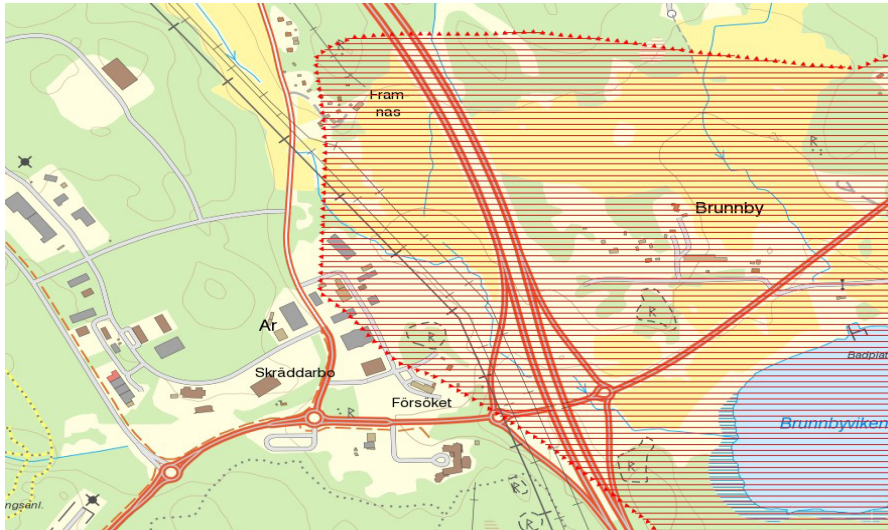
Det finns en förskola i den västra delen av området. Den har permanent bygglov i strid mot gällande detaljplan. I den nya detaljplanen kommer förskoleverksamhet även fortsättningsvis inte att möjliggöras. I och med det permanenta bygglovet är det möjligt för befintlig verksamhet att fortsätta bedriva förskola då en detaljplan inte kan tvinga fram en förändring. Att verksamheten inte är förenlig med detaljplanen kan dock medföra begränsningar för åtgärder som kräver bygglov. Detta medför dock ingen förändring från befintliga förutsättningar eftersom verksamheten är planstridig enligt gällande detaljplan. Eftersom förskoleverksamhet är riskkänslig verksamhet krävs att risker beaktas och hanteras i planarbetet. Genom att ändra detaljplanen från att medge användningen industri till att istället medge användningen verksamheter så minskar omgivningspåverkan i området och därmed även för förskoleverksamheten. Den nordöstra delen som fortsatt tillåts ha användningen industri är belägen ungefär 400–500 meter ifrån förskoleverksamheten samt avskärmat genom kuperat naturområde och bebyggelse. Bedömningen är således att riskerna blir begränsade för barn som genom förskoleverksamheten vistas i området. För mer information om riskhantering i området, se vidare under avsnittet riskbedömning.

Landskapsbild och kulturmiljö

Planområdet har ett exponerat läge och är bland det första man möter av Knivsta kommun när man närmar sig orten från E4:an. Det är därför av stor vikt att bebyggelsen bidrar till ett positivt och välkomnande tillskott i dess geografiska läge. Det ska ske med en medveten och omsorgsfull gestaltning där fokus läggs på detaljer och materialval. Förhållandet mellan bebyggelsen och det relativt öppna landskapet bör vara ledande på ett sätt som tar hänsyn till värdena i dess omgivning, både vad det gäller byggnadernas gestaltning och placering i

landskapsrummet. För att byggnaderna inte ska kännas allt för långsträckta och homogena kan fasaderna delas upp i mindre element, genom skiftningar i struktur, kulör och materialval. Utvändiga anordningar och installationer ska ges en enhetlig gestaltning.

Ett av karaktärsdragen i Ar-området är att det finns grönska bevarad på flera ställen mellan verksamheterna. Detta säkerställs även fortsättningsvis genom bevarande av naturstråk genom området. Genom att ytor ramas in av växtlighet eller dylikt bidrar det till verksamhetsområdets estetiska värden. Det är också ett sätt att bryta ner skalan på större och mer homogen bebyggelse som



Figur 4: Rött skrafferat område visar riksintresset för kulturmiljövården.

verksamhetslokaler ofta innebär. Ambitionen är att områdets tomter ska vara prydliga och välordnade för att ge ett tilltalande intryck för besökare och förbipasserande. Upplag och uppställningsplatser ska utformas med målet att uppnå en tilltalande helhetssyn.

Ingen ny byggrätt är förlagd inom riksintresseområdet för kulturmiljövården (landskapet kring Valloxen och Säbysjön, C 45). Planförslagets effekter på läsbarhet och upplevelse av kulturmiljön uppskattas därför inte bli större än den påverkan som den befintliga bebyggelsen inom området redan medför. I planarbetet har även viktiga siktlinjer och landskapets karaktäristiska drag beaktats. Byggnader i östra delen med visuellt synligt läge från E4:an har planlagts med en högsta tillåtna nockhöjd på 14 meter, vilket anses vara lämpligt i relation till topografien och till den övriga landskapsbilden kring Valloxen som är av riksintresse för kulturmiljövården. Detaljplaneområdet ligger i en dalgång med omkringliggande höjdparter med skog. Den begränsade höjden på bebyggelsen tar även hänsyn till att det befintliga skogspartiet inom planområdet, där träden

fortsatt ska vara högre än den tillåtna nockhöjden på 14 meter. Detta har bedömts viktigt för att byggnaderna inte ska dominera den kuperade landskapsbilden.



Figur 5: Fotot visar planområdets bebyggelse sett från E4:an. I bilden syns byggnadernas nockhöjd enligt de beviljade byggloven för att få en uppfattning om den skala som finns på platsen.

Inom riksintresset skär idag E4:an genom det öppna landskapet, utöver det finns också luftburna kraftledningar som passerar och påverkar den visuella kontakten med omgivningen. Höjddpartierna med skog kommer att kvarstå inom området för att dessa ska dominera siktlinjerna både i och utanför planområdet. Därtill har högre krav ställts på den arkitektoniska utformningen än vad tidigare detaljplan för området medger.

Följande planbestämmelse, med lagstöd i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 16 §, har införts i plankartan i den östra delen av planområdet med hänsyn till landskapsbilden.

f₁ Bebyggelsen ska utformas med god arkitektonisk kvalitet med omsorg i färg, material och gestaltning

Syftet är att bidra till en god gestaltning i ett exponerat läge mot både E4:an och som en del av riksintresset för kulturmiljölandskapet kring Valloxen och Säbysjön (C 45). Även den del som är mot Knivstas entré från avfarten från E4:an är känslig då det är det första som många möter av Knivsta. God gestaltning kan exempelvis uppnås genom att storskalig bebyggelse bryts ner till mindre enheter med viss variation för att motverka monoton gestaltning och få ner skalan på storskalig bebyggelse. Det är på grund av siktlinjerna från E4:an och riksintresset viktigt att beakta hur byggnader uppfattas både på nära håll och på längre avstånd. För att byggnaderna inte ska kännas allt för långsträckta och homogena kan fasaderna därmed delas upp i mindre element, genom skiftningar i struktur, kulör och materialval och att utvändiga anordningar och installationer ska ges en enhetlig gestaltning. Det är också viktigt att skyltning på byggnader görs utifrån god gestaltning, i synnerhet om de är synliga från riksintresset, E4:an samt Knivsta entré.

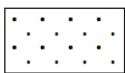
f₂ Bildväxlande och blinkande skyltar får ej uppföras

Syftet är att värna om siktlinjen mot E4:an och riksintresset genom att motverka skyltar som riskerar bidra till negativ påverkan. Vidare bidrar det även till ökad säkerhet för bilförare genom att minska störningsmoment i bilkörningen.

f₃ Fasader får ej vara vita

Syftet är att bidra till en god gestaltning i ett exponerat läge mot både E4:an och som en del av riksintresset för kulturmiljövården kring Valloxen och Säbysjön (C45). Vita fasader syns på långt håll i landskapet varför vita och ljus vitgrå kulör inte ska tillåtas på de byggnader som blir synliga från E4:an.

Bebyggelsens placering begränsas också av så kallad prickmark.



Byggnad får inte uppföras.

Syftet med bestämmelsen är att inte möjliggöra för byggnader på mark som ska vara tillgänglig för annat ändamål eller för att skjuta in bebyggelse från gatan för att bidra till mer öppen gatumiljö.

Omfattningen på bebyggelsen regleras med bestämmelsen e₁.

e₁ Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsyta.

Syftet är att ha samma mått på exploatering för att få en tydlig och likvärdig bedömning. Exploateringsgraden anges som en andel av fastighetsarean. Med andra ord innebär exempelvis 0,7 en exploateringsgrad på 70 % av fastighetens area.

Fornlämningar

Planområdet har en nära anslutning till Valloxen där en framträdande koncentration av äldre järnåldersgravfält tillsammans med yngre gravfält visar bebyggelsens förändring från förhistorisk till historisk tid. Med tanke på planområdets nära anslutning till området vid Valloxen är det av stor vikt att värna om den visuella kontakten mellan den befintliga miljön och ny bebyggelse.



Figur 7: Fornlämningar inom planområdet och i nära angränsning.

Inom det aktuella planområdet återfinns en forn lämning i form av en gravgrupp med fyra gravar från järnåldern (Östuna 230, 231, 233, 235), belägen på moränhöjden i planområdets norra del. Strax öster om planområdet finns en lämningstyp i form av ett gravfält. Gravfältet är cirka 75x40 m (Ö-V) bestående av cirka 15 runda stensättningar, 3–8 m i diametern och 0,2–0,6 m höga.

En arkeologisk undersökning har genomförts för planområdet. Fastigheten Gredelby 24:1 gick inte att undersöka i samband med att den arkeologiska undersökningen genomfördes. Kommunen vill betona att det är förbjudet att utan tillstånd rubba, gräva ut, bygga bort, övertäcka eller på annat sätt skada en forn lämning utan tillstånd enligt kulturmiljölagen. Vid markåtgärder på aktuell fastighet så kan det av denna anledning därför behöva göras vidare arkeologiska undersökningar. Detta förändrar dock inte förutsättningarna för aktuell fastighet från rådande förutsättningar enligt äldre detaljplan.

Stadsbyggnadsprinciper med arkitekturpolicy

Kommunens styrdokument *Stadsbyggnadsprinciper med arkitekturpolicy för Knivsta kommun* anger riktningen för hur framtidens Knivsta ska se ut. I strategin finns en arkitekturpolicy som samlar kommunens vilja och råd kring hur nya byggnader ska se ut. Bland annat ska bebyggelsen vara varierad. För verksamhetsområden handlar variation om att bryta ner skalan.

Verksamhetslokaler såsom för logistik och kontorslokaler är ofta stora byggnader. Ett område med flera sådana byggnader riskerar att bli monotont och tråkigt. Här krävs särskild uppmärksamhet på att dela upp volymer och variera den stora skalan.

Torpet Skräddarbo

I det tidigare detaljplaneförslaget som antogs av kommunfullmäktige 2019-02-13 fanns förslag om att flytta torpet Skräddarbo till en annan plats. Detaljplanen överklagades och Mark- och miljödomstolen upphävde antagandebeslutet 2020-10-13 på grund av att alternativ plats inte var tillräckligt utredd, dom P 5464–19. Detaljplaneförslaget har omarbetats därefter och den del där torpet står har undantagits från planområdet. Detta innebär att torpet fortsatt regleras av den äldre detaljplanen, *Industriområdet Ar Brunnby (0380-P89/14)*.

Park- och naturmiljö

Planområdet består av redan ianspråktagen mark för verksamhetsområdet Ar med intilliggande lokalgator, gång- och cykelbanor samt genomfartsleden Gredelbyleden. Centralt i området finns ett höjdparti med naturmark. Söder om Gredelbyleden och bussterminalen finns ett större sammanhängande skogsområde, Kölängen. Det centrala höjdpartiet i planområdet kommer till stor del att bevaras. Mindre delar görs om till kvartersmark genom att befintlig kvartersmark utökas. Det kommer även fortsättningsvis finnas grönkorridorer till och från naturområdet i mitten.

I grönstrukturplanen för Knivsta kommun (2016) framhävs stöd och vägledande underlag för en bra grönstrukturplanering. Kommunens planarbete ska ta hänsyn till befintliga naturvärden och arbeta aktivt med att skydda värdefulla områden. Naturområdet är delvis sedan tidigare avskärmat från andra naturområden och förslaget medför en begränsad påverkan på dess yta. Bedömningen är därmed att detaljplaneförslaget är förenligt med kommunens grönstrukturplan.

Kommunens grönområden ska vara tillgängliga och ha tydliga entréer samt kopplas samman med gång- och cykelvägnätet. I den fysiska planeringen tas även hänsyn till närheten, det vill säga att det ska finnas trafiksäkra förbindelser med god tillgänglighet via gång- och cykelvägar och med möjlighet till kollektivtrafik och parkering i nära anslutning.

Knivsta kommuns Grönstrukturplan (2016) visar att det föreslagna naturområdet i detaljplan Södra Ar etapp 1 ingår i ett spridningssamband för skogsmark som sträcker sig mellan Lunsen i nordväst och Valloxen i sydost. Det är angeläget att inte detta samband bryts. Det är viktigt att bevara en trädkorridor som håller samman skogsområdet nordväst om Gredelbyleden och sydost om Gredelbyleden, för att inte bryta spridningssambandet.



Figur 8: Spridningssamband mellan Lunsen och Valloxen markerat med gröna linjer (Grönstrukturplan, 2016).

Gatunät och trafik

Det finns goda förutsättningar att röra sig till fots eller med cykel till och från planområdet. En gång- och cykelväg går längs Gredelbyledens västra sida och Brunnbyvägens östra sida. En utbyggnad av gång- och cykelvägen längs Carl von Paykulls väg fram till Lodgatan planeras. Lokalgatorna i området är tillräckligt breda för att gående, cyklister och fordon ska kunna mötas.

Bussterminalen och pendelparkeringen vid Ar är belägen centralt i området med regionbussar till bland annat Uppsala, Arlanda flygplats och Norrtälje. Lokalbussar som trafikerar Alsike och Knivsta angör även här. Det tar cirka 5 minuter till bussterminalen vid Knivsta station där anslutande pendel- och regiontåg trafikerar flera gånger per dag.

Planområdet avgränsas i norr av lokalgatan Lodgatan, i väst av Brunnbyvägen och söder om planområdet går genomfartsleden Gredelbyleden. Inom planområdet går lokalgatorna Hyvelgatan, Rubanksgatan samt Carl von Paykulls väg som bland annat leder ut till byarna Marma och Lagga. Inga förändringar gällande gatunätet föreslås i den nya detaljplanen.

Med förändring av området till att möjliggöra för handel, ej livsmedel från gällande detaljplan med handel med skrymmande varor, ej livsmedel så bedöms en ökad risk för större trafikflöden av persontrafik. Detta kan i sin tur medföra behov av investeringar i infrastruktur för att undvika ökad risk för köbildning under eftermiddagarnas maxtimme och öka trafiksäkerheten.

En mindre del av Hyvelgatan är idag en gemensamhetsanläggning. Denna gemensamhetsanläggning fastställs i detaljplanen genom en administrativ planbestämmelse.

g Området ska vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning.

Syftet är att säkerställa åtkomst till fastigheterna Gredelby 28:1 och 28:7 från övriga Hyvelgatan.

Del av korsningen Carl von Paykulls väg och Rubanksgatan får utfartsförbud.

 Körbar förbindelse får inte anordnas.

Syftet är att begränsa utfartsmöjligheter i ett mer trafikfarligt läge.

Fastighetsägaren är skyldig att ordna parkeringsutrymme på den egna fastigheten eller i dess närhet. Planområdets läge ger enligt gällande parkeringsnorm 2,0 bilar/100 m² BTA. Normen för hotell och bilbesöksintensiv handel prövas i särskilda utredningar i enlighet med kommunens P-norm antagen den 22 oktober 2013 av Bygg- och miljönämnden i Knivsta kommun.

Det befintliga gatunätet kommer att kvarstå. Gaturummet är i den nuvarande detaljplanen avsiktligt ritade med en sektion så bred att de rymmer körbana, gång- och cykelbana och grönyta/dike.

Tillgänglighet och trygghet

Den fysiska planeringen har en betydande roll i frågan om att förbättra tillgängligheten till olika målpunkter samt förstärka den upplevda tryggheten i ett område. Exempel på målpunkter kan vara busshållplatser, övergångsställen och entréer.

All tillkommande bebyggelse ska utformas utifrån aktuella riktlinjer och lagstiftning avseende tillgänglighet. I samband med utbyggnad i området ska god tillgänglighet till entréer säkerställas och framkomlighet för alla tryggas.

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

Inom verksamhetsområdet Ar planeras en gång- och cykelväg byggas ut längs Carl von Paykulls väg, Hyvelgatan upprustas samt behov och lägesutformning av busshållplatser ses över. Dessutom ska belysning på gång- och cykelytor och vid

viktiga målpunkter vara utformad och ha sådan ljusstyrka att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan använda dessa.

Med fler aktörer i området och bättre nyttjande av befintlig mark nära kollektivtäta transportleder, både ur gång, cykel, kollektiv- och bilsynpunkt tillkommer en mer säker, trygg och tilltalande miljö. En utbyggd gatubelysning längs med gång- och cykelbanorna kommer också att bidra till den upplevda trygga miljön och till att framkomligheten ökar. Eftersom detaljplanen möjliggör för fler verksamheter med bland annat handel, idrotts- och aktivitetsanläggning och samlingslokal för religiöst ändamål så kommer fler människor att röra sig i området. Det kan medföra ökad trygghet eftersom med fler människor bidrar det ofta till en större social kontroll av området.

Dagvatten, vattendrag och miljö kvalitetsnormer

Dagvatten är regn-, smält- och dräneringsvatten som rinner från byggnader, gator, parkeringar och annan mark och leds via diken och ledningar till vattendrag eller sjöar. Rätt utnyttjat är dagvattnet en resurs för grönska och rekreation i tätorten och bidrar till en attraktiv stadsmiljö. Dagvatten kan bli ett problem genom att lokalt ge höga vattenflöden, men också genom att det tar med sig föroreningar ut i vattendragen.

Miljö kvalitetsnormer är bestämmelser om kraven på kvaliteten i vatten och är styrande för myndigheter och kommuner när de tillämpar lagar och bestämmelser vid tillståndsprovning enligt miljöbalken eller vid planläggning enligt plan- och bygglagen.

Dagvattenstrategi

Knivsta kommuns dagvattenstrategi har som syfte att genom gemensamma mål kunna arbeta för en långsiktigt hållbar och effektiv dagvattenhantering. Strategin anger riktlinjer och är vägledande för hur kommunen ska förhålla sig till dagvattenhanteringen. För fastighetsägare gäller följande:

- Fastighetsägare ansvarar för sin fastighet och dagvattenanläggningen på egen fastighet fram till förbindelsepunkten till den allmänna vatten- och avloppsanläggningen.
- Fastighetsägare ska medverka till att grundvattenbalansen i området bibehålls och omhändertar dagvatten lokalt så mycket som möjligt, i enlighet med de allmänna bestämmelserna för användande av Knivsta kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning (ABVA).
- Fastighetsägare ska se till att det dagvatten som leds till den allmänna dagvattenanläggningen inte avviker för mycket från normal regnvattenkvalitet eller kan påverka mottagande recipient negativt.
- Bebyggelse och dagvattenhantering ska anpassas efter platsens förutsättningar. Dagvattenhantering ska bidra till en attraktiv stadsmiljö, anläggningar ska utformas så att de främjar så många ekosystemtjänster som möjligt.

Recipienter

Lövstaån (WA17449170) som ligger uppströms Valloxen är i dagsläget en lång rad uträtade diken som delvis är kulverterade. Endast den sista dryga kilometern ner mot sjön har ett naturligt lopp. Lövstaån har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Lövstaån är recipient för planområdets östra delar. Beslutad miljö kvalitetsnorm är god ekologisk status år 2033.

Vattenmyndigheten har fastställt miljö kvalitetsnormen god kemisk status i vattenförekomsterna år 2033 med mindre stränga krav för kvicksilver och PBDE. Både kvicksilver och PBDE räknas som nationellt överallt överskridande ämnen och är därför undantagna miljö kvalitetsnormen. Halterna av dessa får dock inte öka.

Knivstaån (WA94233875) som rinner genom tätorten börjar i Lunsen som Pinglaström och rinner så småningom via Knivsta och Alsike tätorter ut i Garnsviken. Knivstaån är recipient för planområdets västra delar. Inom Knivstaåns avrinningsområde ligger sjöarna Valloxen och Säbysjön. Valloxen hör till de näringsrika lerslättssjöar som är känsliga för ytterligare näringstillförsel och för föroreningar. Den har klassificerats som ekologiskt känsligt område och bedöms inte uppnå god kemisk status på grund av förhöjda halter kvicksilver. Knivstaån har dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Beslutad miljö kvalitetsnorm är god ekologisk status år 2033. Vattenmyndigheten har fastställt miljö kvalitetsnormen god kemisk status i vattenförekomsterna år 2033 med mindre stränga krav för kvicksilver och PBDE (Polybromerade difenyletrar). Både kvicksilver och PBDE räknas som nationellt överallt överskridande ämnen och är därför undantagna miljö kvalitetsnormen. Halterna av dessa får dock inte öka. Knivsta kommun arbetar med att ta fram ett lokalt åtgärdsprogram för Knivstaån och arbetet beräknas vara klart under år 2023.

För att klara miljö kvalitetsnormerna för vatten och inte riskera att försämra vattendragens ekologiska och kemiska status behöver föroreningstransporten i dagvatten från ny bebyggelse minimeras. Vid nybyggnation ska uppkomsten av dagvatten förhindras genom att se till att vatten fördröjs eller infiltreras lokalt.

Dagvattenutredning

En dagvattenutredning har upprättats av WSP (2015-12-18). Utredningen redovisar effekterna av rekommenderande dagvattenåtgärder som också dimensioneras med hänsyn till riktvärden för tillräcklig rening till recipienterna. Rapporten visar att reningsåtgärder är motiverade för att erhålla tillräckligt låga utsläpp av förorenade ämnen till recipienterna.



Figur 9: Karta över Lövstaån och Knivstaån, Källa: Dagvattenutredning (2015-12-01, WSP)

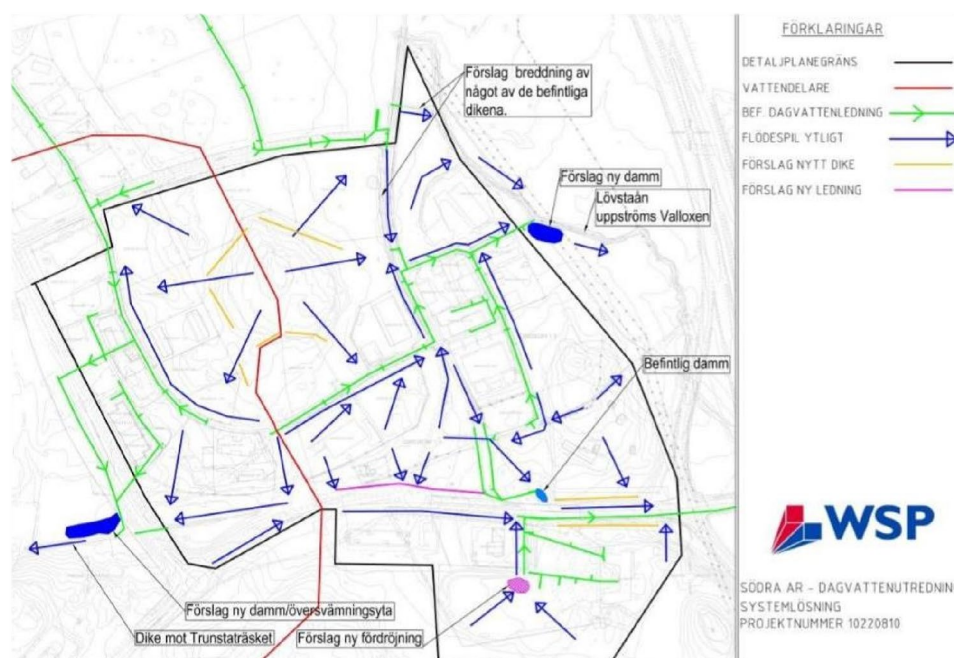
Dagvattenutredningen ska tjäna som underlag för fastighetsägare i området. Generella förslag på åtgärder som kan appliceras på kvartersmark redovisas i den genomförda dagvattenutredningen. En sammanfattning av rekommendationerna:

- Takavvattning sker via utvändiga stuprör som förses med utkastare
- Höjsättning av marken görs så att dagvattnet rinner bort från byggnader
- Materialval för tak, hängrännor, stuprör, armatur, räckan etc. utförs så att läckage av tungmetaller minimeras
- Parkeringsplatser och övriga hårdgjorda ytor på kvartersmark (exempelvis stensatta uteplatser, promenadstråk, entréer) utförs där det är möjligt i genomsläppliga material och/eller avvattnas mot en grönyta innan vattnet når ledningsnätet. Detta för att ledningsnätet inte ska överbelastas. Det är viktigt med dialog med exploitörer för att skapa förståelse för varför denna typ av åtgärder är nödvändiga.
- Damm/översvämningssyta anläggs
- Diken i området breddas för att kunna ta hand om det ökade flödet

Utredningen visar flera möjliga områden för fördröjning. En naturlig vattendelare löper genom området i nord-sydlig riktning, vilket innebär två avrinningsområden, ett västerut och ett österut. Rekommendationerna tas med i genomförandet där lämpliga åtgärder kommer att undersökas vidare.

För det västra avrinningsområdet föreslås dagvattenanläggning längs med diket mot Trunsta träsk där fördröjning och rening kan ske. Den nya anläggningen förväntas ha en god reningseffekt på grund av det nya fördröjnings- och reningssteget, men också tack vare att dagvattnet avrinner genom diken och via Trunsta träsk, innan flödet når recipienten. Denna del berör markavvattningsföretaget Brunnby-Gredelby dikesföretag. Dagvattenåtgärder i markavvattningsföretag kan medföra behov av att ändra eller upphäva företaget. Dagvattendammen är förlagd i en lågpunkt strax utanför industriområdet dit flöden vid extrema regnsituationer kan ta sig till. Lokala lågpunkter förekommer dock inom området, varpå det vid nybyggnation är särskilt viktigt att tänka på att hus placeras högre än gator och med säkerhetsmarginal mot diket som avrinner åt sydost mot Trunsta träsk.

För det östra avrinningsområdet sker en uppdelning av flödena innan det slutligen når Lövstaån i två olika punkter, dock är det endast ett av utloppen som berörs av detaljplanen. Eftersom Lövstaån uppströms Valloxen är en vattenförekomst med miljö kvalitetsnormer krävs rening av dagvattnet innan det släpps ut. Även den korta sträckan ner till Valloxen, en sjö som också den bör skyddas, gör att reningsåtgärder är påkallade. Denna del berör nedströms markavvattningsföretaget Sättra-Brännkärr-Träfallets dikesföretag. För det östra avrinningsområdet föreslås även här en damm som fördröjnings- och reningsåtgärd. Avvattning från Gredelbyleden och från området söder om Gredelbyleden sker till vägdiken som ansluter till recipienten via ledning under E4:an.



Figur 10: Systemlösning, Källa: Dagvattenutredning (2015-12-01, WSP)

Följande planbestämmelser, med lagstöd i plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 5 §, har införts i plankartan med hänsyn till dagvatten och påverkan på recipienter.

Dagvattenhantering Dagvattenhantering med fördröjnings- och reningsfunktion.

Syftet är att avsätta ytor för att möjliggöra för en ändamålsenlig dagvattenhantering inom planområdet.

Konsekvenser

Flödena och föroreningarna ut från området kan hållas på dagens nivå om de föreslagna fördröjningsåtgärderna i form av dammar/översvämningssytor utförs. Om området bebyggs enligt detaljplanen och på ett liknande sätt som omkringliggande fastigheter kommer de hårdgjorda ytorna att öka och så även flödena. Med små åtgärder på samtliga nya fastigheter kan en alltför stor flödesökning undvikas. Då det redan finns en detaljplan som medger bebyggelse så är bedömningen att den nya detaljplanen ger begränsad påverkan på dagvattnet i området.

Fördelen med en dagvattendamm är att dagvattnet renas från bland annat tungmetaller. För att dagvattendammen ska uppfylla sin renande och fördröjande funktion krävs regelbunden skötsel av den. Inlopp och utlopp från anläggningarna behöver renas och vegetation i dess slänter behöver skördas vid behov.

Geoteknik

Den geologiska kartan visar att större delen av området utgörs av berg och morän med god bärighet.



Figur 11: Geologisk karta. Källa: SGU

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inom planområdet finns befintliga kommunala vatten- och avloppsledningar utbyggda i gatumark. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska ske på varje fastighet, spillvatten kommer att ledas till Knivsta reningsverk.

Brandpost

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

El, tele, bredband och uppvärmning

Vattenfall AB Värme Uppsala är huvudman för fjärrvärme i området. Eventuell flytt, rivning och deponering av befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av byggherren eller regleras via markavtal mellan Knivsta kommun och Vattenfall.

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för elnätet i området. All eventuell flytt/förändring av befintligt nät utförs av Vattenfall men bekostas av exploitören. Vid eventuella schaktningsarbeten ska kabelutsättning begäras. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

En administrativ planbestämmelse för ledningar har införts i plankartan.

u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Syftet med planbestämmelsen är att inte bebygga mark där det finns underjordiska allmännyttiga ledningar som begränsar tillgängligheten till dem.

Avfall

Avfallshantering ska lösas inom kvartersmark och möjlighet till återvinning ska finnas. Verksamheter inom planområdet förutsätts avsätta utrymme för sophantering inom respektive fastighet. Vid nybyggnation av avfallsutrymme ska krav på tillgänglighet och arbetsmiljö uppfyllas. Sopotrymmen 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.

Störningar

Buller

Det planerade verksamhetsområdet kan komma att innebära en ökning av fordonstrafik samt en bullerökning då förslaget medför en något större byggrätt och användningar som genererar mer privatbilism i området. Förändringarnas påverkan är dock svåra att förutspå eftersom detaljplanens flexibilitet medför en osäkerhet gällande vad för verksamheter som kommer att finnas i området framöver. Ändringen av användningen från industri till verksamheter kan på grund av verksamheternas relativt sett begränsade omfattning och omgivningspåverkan dock bidra till en positiv förändring gällande verksamhetsbuller.

Avståndet till närmaste bostadsområde är cirka 200 m. Mellan verksamhetsområdet och bostadsområdet ligger ett skogsparti och åkermark som har en dämpande effekt för bulleralstring. Eftersom området är beläget vid infarten till Knivsta från E4:an så begränsar det transporter som påverkar bostäder. Det höga naturpartiet inom planområdet ses även det ha en positiv effekt för ljudnivån. Vid lokalisering av ny verksamhet i området kan ytterligare bullerdämpande åtgärder komma att vidtas såsom uppförande av bullerskärmar.

Buller som kan orsakas av verksamheter inom området hanteras i samband med bygglov. För buller från industriell verksamhet bör följande riktvärden inte överskridas:

- 50 dB(A) ekvivalent utomhus, dagtid 07–18
- 45 dB(A) ekvivalent utomhus, kvällstid 18–22
- 40 dB(A) ekvivalent utomhus, nattetid 22–07
- 50 dB(A) maximalnivå utomhus, nattetid 22–07

Störande ljus

För att minimera störande ljus och liknande ska belysningsmaster och annan belysning utformas och riktas på sådant sätt att belysningen faller inom aktuell fastighet. Vidare får digitala skyltar som är bildväxlande eller bländande inte uppföras riktat mot E4:an då dessa kan distrahera bilförare.

f₂ Bildväxlande och blinkande skyltar får ej uppföras

Syftet är att motverka störningar som kan avleda uppmärksamheten från trafiksäkerheten för trafikanter på E4:an.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar i dagsläget. Vid rivning av byggnader och anläggningar är det lämpligt att om möjligt återanvända material. Påträffas förorenade massor ska bygg- och miljönämnden underrättas. Farligt avfall ska

avlägsnas och en plan för hantering av förorenade massor ska finnas innan rivning påbörjas.

Markradon

Marken klassas som normalradonmark och byggnader ska därför utföras radonskyddande.

Riskbedömning

Räddningstjänst

Insatstiden för räddningstjänsten kommer att överstiga 10 minuter från närmaste brandstation med höjdfordon. Insatstiden understiger dock 10 minuter från närmaste brandstation med bärbar utskjutsstege, vilket enligt Boverkets byggregler medger viss möjlighet till utrymning med hjälp av räddningstjänsten. Insatstiden innebär anspänningstid, körtid samt angreppstid. Knivsta brandstation ligger nära planområdet, men det är en deltidsstation, vilket medför en anspänningstid på 5 minuter 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 meter. Om det allmänna gatu- och vägnätet efter detaljutformning inte medger tillräcklig framkomlighet ska en speciell räddningsväg anordnas enligt gällande regler.

Farligt gods

Planområdets gräns ligger cirka 200 meter från E4:an som är av riksintresse för kommunikationer och utpekad transportled där fordon med farligt gods kan färdas. Riskavståndet bedöms ligga på en acceptabel nivå. Vid byggande av industri eller annan verksamhet ska erforderliga skyddsåtgärder vidtas inom anläggningen. Skyddsåtgärder med avseende på riskkällor inom anläggningen regleras inte i detaljplanen utan hanteras i kommande processer som bygglov och tekniskt samråd.

Följande planbestämmelser har införts i plankartan med hänsyn till planområdets närhet till E4:an.

b₁ Utrymningsvägar får ej vara vända mot E4

Syftet är att vid händelse av olycka inte leda utrymning av människor i riktning mot E4:an som är en potentiell riskkälla.

Kraftledning

Svenska kraftnät har ledningsrätt för en luftburen 220 kV-ledning som går i nord-sydlig riktning strax utanför planområdet.

Svenska kraftnät, som förvaltar 220 kV-ledningen har en magnetfältspolicy som innebär att ny bebyggelse, där människor vistas varaktigt, bör placeras på ett

sådant avstånd att magnetfältsvärdet inte överstiger 0,4 mikrottesla, på årsmedelbasis. Avståndet baseras på årsmedelströmmen för kraftledningen och eftersom det inte finns några gränsvärden för magnetfält ska avståndet betraktas som en rekommendation till beslutande myndighet. Explosiva varor får inte placeras närmare än 100 meter från 220 kV-ledningen. Brandfarliga varor får inte placeras närmare än 45 meter från 220 kV-ledningen. Vidare pågår det planering för att möjliggöra en utbyggnad av en ledningskorridor för en dubbel 400 kV ledning genom Knivsta kommun. Ett område öster om detaljplanen är utpekad som ledningskorridor. Då gällande detaljplan redan medför bebyggelse i området bedöms inte detta påverka förslag till ny detaljplan i någon större utsträckning. Planerade åtgärder inom 250 meter från transmissionsledningar ska samrådats med Svenska kraftnät.

Industriverksamhet med gashantering

Intill planområdet på fastigheten Gredelby 1:15 finns en verksamhet som bedömts som särskilt riskfylld. Fastigheten där denna verksamhet bedrivs är belägen cirka 60 meter från detaljplaneområdets närmaste gräns och cirka 600 meter från närmaste drivmedelshandel. Områdena avskiljs genom Lodgatan. Skyddsavståndet ligger på 25–100 meter från cisternerna beroende på verksamhet samt ett riskavstånd på cirka 300 meter för ett värsta scenario. Det finns riskkänsliga verksamheter inom detaljplaneområdet som möjliggörs för längre bort än 100 meter men inom 300 meter i form av idrott- och aktivitetsanläggning. Området skärmas dock av genom andra byggnader, vägar och mindre partier av vegetation vilket minskar utsattheten för risk.

Verksamheter

Den gällande detaljplanen möjliggör för industri. Industri kan medföra en användning som kan ha en stor omgivningspåverkan och därmed utgöra en säkerhetsrisk för andra områden. Ar har till stor del utvecklats till att innehålla verksamheter som har en begränsad omgivningspåverkan. De verksamheter som finns i området bedöms även vara verksamheter som inte utgör någon större omgivningspåverkan. För att begränsa omgivningspåverkan i detaljplanen ändras föreslagen användning från industri till att möjliggöra för användningen verksamheter. Användningen verksamheter har en begränsad omgivningspåverkan och minskar således riskerna i området. I en del av nordöstra delen av planen kommer det på grund av pågående verksamhet att fortsatt möjliggöras för industri. Verksamheten är dock inte störande för omgivningen utan bedöms fortsatt gå under användningen industri baserat på den stora omfattningen av verksamheten.

Inom området finns det och planeras det för verksamheter som i olika utsträckningar är riskkänsliga såsom förskola, idrott- och aktivitetsanläggning, barnmorskemottagning och religiös samlingslokal. Ingen av dessa verksamheter kommer kunna möjliggöras inom 150 meter från området där det finns industriverksamhet. Bedömningen är således att risksituationen i området är

relativt sett låg och med föreslagen detaljplan förbättras i vissa avseenden förutsättningarna.

Vid utformning och placering av byggnader kan en eventuell olycka förebyggas och lindras. Bland annat kan man genom att installera nödbrytare för ventilationen, förstärka fönster, placera bort luftintaget från riskkällan och utföra fasad mot riskkälla i obrännbart material minimera konsekvenserna.

Samtliga riskavstånd har tagits i förebyggande syfte för att det ska finnas ett avstånd mellan riskkällor och skadeobjekt. Samtliga fastigheter ska tillgängliggöra infart för räddningsfordon och förbereda för lämpliga angreppsvägar för en säker utrymning om olyckan skulle vara framme. Med ändrad användning från industri till verksamheter i större delen av planområdet så minskar risksituationen i området.

Det finns en förskola i planområdet med permanent bygglov men som är planstridig. Eftersom förskolan finns inom planområdet så behöver de risker som kan finnas och som eventuellt kan tillkomma i och med framtagande av en ny detaljplan i närområdet beaktas. Förskolor utgör en riskkänslig verksamhet eftersom det är små barn som har svårt att göra egna riskbedömningar, själva ta sig i säkerhet vid en händelse av olycka samt att det kan vara svårt för vuxna att koordinera en eventuell utrymning med en grupp av små barn. Den del av området som fortsatt möjliggör för industriändamål för att inte göra befintlig verksamhet planstridig är beläget ungefär 400 meter från förskoleverksamheten. Vidare utgörs mittenområdet av detaljplaneområdet ett naturområde med en höjd som genom vegetation och nivåskillnader minskar riskerna ytterligare mot potentiella riskkällor. Eventuella tyngre transporter behöver heller inte färdas förbi förskoleverksamheten utan kan transporteras längs Lodgatan och Carl von Paykulls väg vilket är minst ungefär 200 respektive 350 meter från förskoleverksamheterna. Bedömningen är således att riskerna blir begränsade för barn som genom förskoleverksamheten vistas i området. Förslaget till detaljplan medför istället en förbättrad risksituation för denna.

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 med mera regleras genom respektive speciallag.

Huvudmannaskap och arbetsfördelning

- Knivsta kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för att gator, parker och andra kommunala anläggningar byggs ut samt ansvarar för drift, skötsel och underhåll av dessa.
- Respektive byggherre ansvarar för genomförande av åtgärder inom kvartersmark. Ansvar för drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark ansvarar framtida fastighetsägare för.
- Berörda fastighetsägare har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för genomförande av detaljplanen.
- Knivstavatten AB är huvudman för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen i Knivsta kommun. Det innebär att Knivstavatten AB ansvarar för utbyggnad av samt drift och underhåll av den allmänna anläggningen.
- Därutöver kommer det att finnas huvudmän för el-, kommunikations- och fjärrvärmeledningar i området.

Ansvarsfördelning

- Knivsta kommun ansvarar för upprättandet av detaljplan och för myndighetsutövning vid bygglov och miljötillsyn samt för träffande av erforderliga avtal och överenskommelser.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildnings- och anläggningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad efter ansökan.
- Knivsta kommun ansvarar för anläggande av allmän platsmark och för drift och underhåll av allmän platsmark.
- Knivstavatten AB ansvarar för att anlägga, sköta driften och underhållet av det allmänna VA-nätet och utbyggnad av dagvattenanläggningar.

Respektive byggherre/exploatör/fastighetsägare ansvarar för:

- nybyggnation inom kvartersmark
- att mätningar, undersökningar och andra kontroller inom kvartersmark utförs enligt bestämmelser i denna detaljplan och i gällande lagstiftning
- att eventuella markföroreningar rapporteras till tillsynsmyndighet
- att bekosta de arkeologiska utredningar som eventuellt är nödvändiga

- att utföra lokal fördröjning och rening av dagvatten (enligt upprättad dagvattenutredning) inom fastigheten innan det når VA-huvudmannens ledningar
- att bekosta eventuell skyltning inom kvartersmarken

Samordning

Samordning mellan kommunens gatuutbyggnad, exploatörernas byggprojekt och VA-huvudman ska göras i god tid för att säkerställa framkomlighet och undvika oförutsedda hinder samt minska risker i byggskedet. Exploatören ansvarar för att se till att området är tillgängligt för trafik under byggtiden och att hinder och störningar undviks i möjligaste mån.

Tekniska åtgärder

Vatten och avlopp

VA-huvudmannen (Knivstavatten AB) ansvarar för att upprätta förbindelsepunkt för allmänna VA-ledningar i fastighetsgräns. Exploatörerna ansvarar för byggnation av fastighetens VA-installation. Exploatören/fastighetsägaren ska om inget annat avtalats skicka in servisanmälan och betala anläggningsavgift innan de får ansluta till det kommunala VA-nätet. VA-huvudman gör inkopplingen till fastighetens nät. Eventuellt behov av byggvatten ska anmälas i förväg till VA-huvudman.

Dagvatten

Ledningsnät för dagvatten finns utbyggt inom området. I det västra avrinningsområdet ligger ledningssystem i gatorna Hyvelgatan och Brunnbyvägen och leds sedan ut i ett dike väster om Brunnbyvägen. Det östra avrinningsområdet består av ett antal kortare ledningssträckor. Dagvatten ska fördröjas och renas innan det leds till allmänna dagvattenledningar för att dels undvika grundvattensänkningar samt dels rena dagvatten från parkeringsytor.

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

Dagvatten som släpps ut från sammanhängande bebyggelse inom detaljplanelagt område är anmälningspliktigt, eftersom det klassas som avloppsvatten. Anmälning sker till Knivsta kommun som ansvarar för tillsynen.

För dagvattenanläggningar på allmän plats ansvarar Knivstavatten AB för utbyggnad. Knivstavatten AB och kommunen ska avtala om ansvarsfördelning för skötselbehov.

Fjärrvärme

Vattenfall AB Värme Uppsala är huvudman för fjärrvärme i området. Planområdet kan anslutas till fjärrvärmenät. Eventuell flytt, rivning och deponering av befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av byggherren eller regleras via markavtal mellan Knivsta kommun och Vattenfall.

Vid kommande byggnation av dagvattenanläggning som är placerad intill Svenska kraftnäts luftledning ska samråd genomföras med Svenska kraftnät för att klargöra dagvattenanläggningens mer specifika läge.

Markföroreningar

Eventuella markföroreningar ska tas bort i samband med byggnation och rapporteras till ansvarig tillsynsmyndighet.

Ledningar

Eventuell el-, kommunikations- och fjärrvärmeanslutning ska klarläggas i samråd med respektive ledningsinnehavare. Även ändring eller flytt av ledningar ska samrådaskas med ledningsinnehavare. Det åligger byggherren att undersöka om det finns ledningar inom fastigheten.

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

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för elnätet i området. All eventuell flytt/förändring av befintligt nät utförs av Vattenfall men bekostas av exploitören. Vid eventuella schaktningsarbeten ska kabelutsättning begäras. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

Telestation finns belägen i planområdets östra del. Tillfart till stationen kan säkras genom servitut på intilliggande fastighet. I samband med utbyggnad av dagvattenhanteringen kommer också en tillfartsväg anordnas. Denna skulle förslagsvis också kunna nyttjas vid åtkomst av telestationen.

Vattenverksamhet

Om grundvatten behöver bortledas tillfälligt eller permanent i samband med exploatering kan det vara en vattenverksamhet. Vattenverksamhet är tillståndspliktig och tillstånd söks hos mark- och miljödomstolen. Om en permanent bortledning av grundvatten är en förutsättning för att kunna bygga kan det röra sig om en markavvattning. Markavvattning är förbjuden i Uppsala län. Dispens från markavvattningsförbud och tillstånd till markavvattning kan sökas hos Länsstyrelsen i Uppsala län.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållande

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen. Kommunen äger fastigheten Gredelby 1:3 som inryms inom planområdet. Övriga fastigheter är privata.

Fastighetsbildning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan aktuella fastighetsrättsliga åtgärder genomföras.

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

Detaljplanen ger ett underlag för fastighetsbildning och samfällighetsförrättning. Vid fastighetsbildning på kommunal mark ombesörjer kommunen för ansökan och sakägare står för kostnaden. I övrigt är ansvaret hos privat fastighetsägare.

E-området, öster om fastigheten Gredelby 22:2, kan styckas av som egen fastighet. Tillfart till fastigheten är tänkt att gå längs intilliggande naturområde där kommunen har för avsikt att anlägga en tillfartsväg till den ytan där det föreslås yta för dagvattenhantering. Tillfart kan i annat fall också säkras genom servitut på intilliggande fastighet.

Eftersom kvartersmarken i plankartan utökas i vissa delar av detaljplanen kommer det eventuellt vara möjligt för vissa befintliga fastigheter att utöka fastigheter eller att nya fastigheter styckas av genom markköp av kommunen. Utökning av befintliga fastigheter sker genom fastighetsreglering.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

Servitut och ledningsrätter för befintliga ledningar inom kvartersmark markeras med u-område på plankartan.

Planområdet berörs av två gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark och markeras med g på plankartan. Den ena avser in- och utfart och belastar Gredelby 28:7 till förmån för Gredelby 28:1. Den andra gemensamhetsanläggningen avser gemensamt utrymme till förmån för Gredelby 28:2, 28:3, 28.4 och 28:5. Båda dessa kommer fortsatt att vara kvar genom en bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggningar som reglerar dessa områden. Den sistnämnda utgör del av Hyvelgatan. Bedömningen är att denna gata finns för infarter till ett begränsat antal fastigheter och utgör därför inget behov av allmän plats. Gatan bör därmed fortsatt förvaltas som en gemensamhetsanläggning.

Befintliga servitut redovisas i detaljplanens tillhörande fastighetsförteckning.

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

Planavgift tas ut vid kommande bygglov.

Knivsta kommun ska bekosta utförandet av gator, belysning och gång- och cykelvägar på allmän platsmark.

Knivstavatten AB och kommunen ska bekosta utbyggnaden av dagvattenanläggningar utifrån överenskommen kostnadsfördelning.

Planområdet ligger huvudsakligen inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, avlopp, spillvatten och dagvatten. Övriga delar avses tas in i verksamhetsområdet för vatten och avlopp. 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.

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

Administrativa frågor

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 eller 10 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft beroende på område. Områdena väster och söder om Hyvelgatan har en genomförandetid på 5 år och övriga delar har en genomförandetid på 10 år. 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).