

Handläggare  
Amr Balah  
Mustafa Smajic

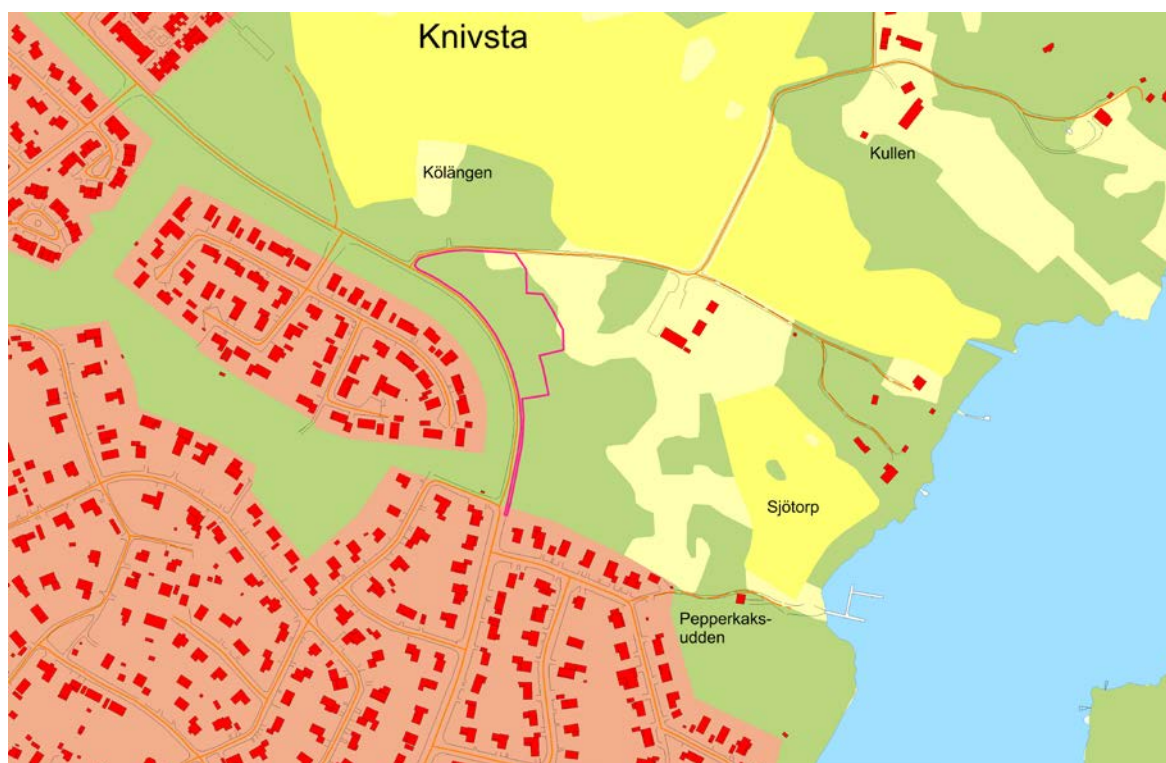
Datum  
2017-03-14

Diarienummer  
SUN-2015/372  
BMK 2014-000603

Laga kraft

## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för förskola intill Kölängsvägen, Gredelby 2:1,  
Knivsta kommun, Uppsala län



### Bygg- och miljökontoret

Postadress: 741 75 Knivsta • Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18  
Telefon: 018-34 70 00 • Fax: 018-38 07 12 • E-post: [knivsta@knivsta.se](mailto:knivsta@knivsta.se)  
[www.knivsta.se](http://www.knivsta.se) • Org. nr. 212 000-3013

## Innehåll

INLEDNING .....	3
<b>Handlingar</b> .....	3
<b>Bakgrund och tidigare ställningstaganden</b> .....	3
<b>Planområde</b> .....	5
<b>Syfte</b> .....	6
<b>Behovsbedömning</b> .....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER.....	6
<b>Bebbyggelse, verksamheter och service</b> .....	7
<b>Natur, mark och vatten</b> .....	9
<b>Gator och trafik</b> .....	11
<b>Kulturmiljö och fornlämningar</b> .....	12
<b>Sociala förhållanden</b> .....	12
<b>Teknisk försörjning</b> .....	13
<b>Störningar</b> .....	14
<b>Hållbarhet</b> .....	14
SAMMANFATTNING AV FÖRSLAGETS KONSEKVENSER .....	16
GENOMFÖRANDE .....	17
<b>Organisation</b> .....	17
<b>Fastighetsrättsliga frågor</b> .....	17
<b>Ekonomi och avtal</b> .....	18
<b>Utredningar</b> .....	18
<b>Teknik</b> .....	18
<b>Administrativa frågor</b> .....	19
MEDVERKANDE I PROJEKTET .....	19

### Bygg- och miljökontoret

Postadress: 741 75 Knivsta • Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18  
Telefon: 018-34 70 00 • Fax: 018-38 07 12 • E-post: [knivsta@knivsta.se](mailto:knivsta@knivsta.se)  
[www.knivsta.se](http://www.knivsta.se) • Org. nr. 212 000-3013

## INLEDNING

### Handlingar

Till förslaget hör:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationsplan
- Samrådsredogörelse

Övriga handlingar/utredningar:

- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Naturvärdesinventering
- Konsult-PM ang. lokal dagvattenhantering
- Kompletterande dagvattenutredning – Goda exempel på lokal hantering av takvatten och dagvatten från parkeringar
- Arkeologisk utredning

### Bakgrund och tidigare ställningstaganden

Behovet av en ny förskola i centrala Knivsta är stort och har gjort att utbildningsnämnden föreslagit kommunstyrelsen om detaljpanelläggning av två förskolor i centrala Knivsta. Kommunstyrelsen har 2014-09-22 gett planuppdrag för två nya förskoletomter intill Boängsvägen respektive Kølängsvägen. I april 2015 beslutar kommunstyrelsen att avsluta planärendet och ge nytt uppdrag enligt standardförfarandet med stöd av PBL.

Kommunens befolkning växer och mot bakgrund av att avveckling av befintliga förskoleavdelningar samtidigt kommer ske förändras behovet av detaljpanelläggning av två nya förskolor. Förslaget till detaljplan i detta ärende gäller planläggning för förskola intill Kølängsvägen.

#### Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Knivsta kommun (2006) är aktuellt område del i utredningsområdet bostäder/bevarande/rekreation inom Knivsta tätortsområde med krav på fördjupad översiktsplan och detaljplan.

#### Fördjupad översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för Knivsta och Alsike tätorter (2012) anges det aktuella området som del av grönstrukturen (grönyta/park), samt i anslutning till ett område med utveckling mot aktivitetsområde för sport och friluftsliv (*gräsplaner i park, strandbad*). Anläggningar ska anpassas till naturmiljön i den mån det är möjligt.

### Bygg- och miljökontoret

## Detaljplaneprogram

Inget detaljplaneprogram har upprättats för detaljplanen.

## Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnaden

Gällande detaljplan för Kölängen (stadsplan fastställd 1976-09-02) anger markanvändningen till park eller plantering samt till område för fordonsparkering för det aktuella planområdet, genomförandetiden har löpt ut. Gällande detaljplan kommer till de delar som den berörs av aktuellt planförslag, upphöra att gälla vid laga kraftvunnen detaljplan för förskolan.

## Utvecklingsprogram för centrala Knivsta

Programmet utgör beslutsunderlag som ska verka för en attraktiv och levande småstadsmiljö, med bra avvägningar för fungerande trafiklösningar och trevlig miljö för invånarna. Programmet innehåller bland annat förslag på lägen för pendlar- och cykelparkeringar, principer för utformning av gator och gaturum i centrala Knivsta, nya gator, väglänkar och cykelbanor, lokalisering och principiell utformning av ytor för kollektivtrafik samt nya torg och parker. Utvecklingsprogrammet är samordnat med arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Knivsta och Alsike tätorter.

## Vision 2025

Knivsta kommuns kommunfullmäktige antog 21 mars 2013 ”*Vision 2025*”. I visionen beskrivs Knivsta som en del av tillväxtregionen Stockholm-Uppsala, med 20 000-25 000 invånare år 2025. Knivsta ska vara en modern småstad samt en föregångskommun och mötesplats för ett hållbart samhälle, med ett näringsliv i utveckling och en ökande andel av befolkningen arbetandes i Knivsta.

## Parkeringsnorm för Knivsta kommun

Parkeringsnormen anger ett minimikrav för antalet parkeringsplatser för olika ändamål och ger vägledning vid detaljplaneläggning och bygglov. Normen för centrumzonen säger minst 0,6 parkeringsplatser och 2,5 cykelparkeringar per 100 kvm BTA. Vid införande av en bilpool kan normen sänkas med 30 %. En exploatörs möjligheter till parkeringslösen prövas i en särskild utredning. För skolfastigheter, vilket regleras i denna plan, som ligger utanför centrumzonen tillämpas inte denna norm. Parkering avses lösas inom egen fastighet, avsedda ytor visas i illustration/situationsplanen.

## Trafikstrategi

Kommunens strategi innebär att en prioritering av de olika trafikslagen sker vid ny planering av bebyggelse och infrastruktur. Det prioriterade trafikslaget är gång- och cykeltrafik, följt av kollektivtrafik samt biltrafik. Det ska vara lätt att ta sig till fots och med cykel och det kollektiva resandet ökar.

## Miljöprogram

Ett miljöprogram med lokala miljömål för Knivsta kommun antogs 2007 av kommunfullmäktige. I programmet betonas vikten av en hållbar utveckling genom väl planerade bebyggelse-

## Bygg- och miljökontoret

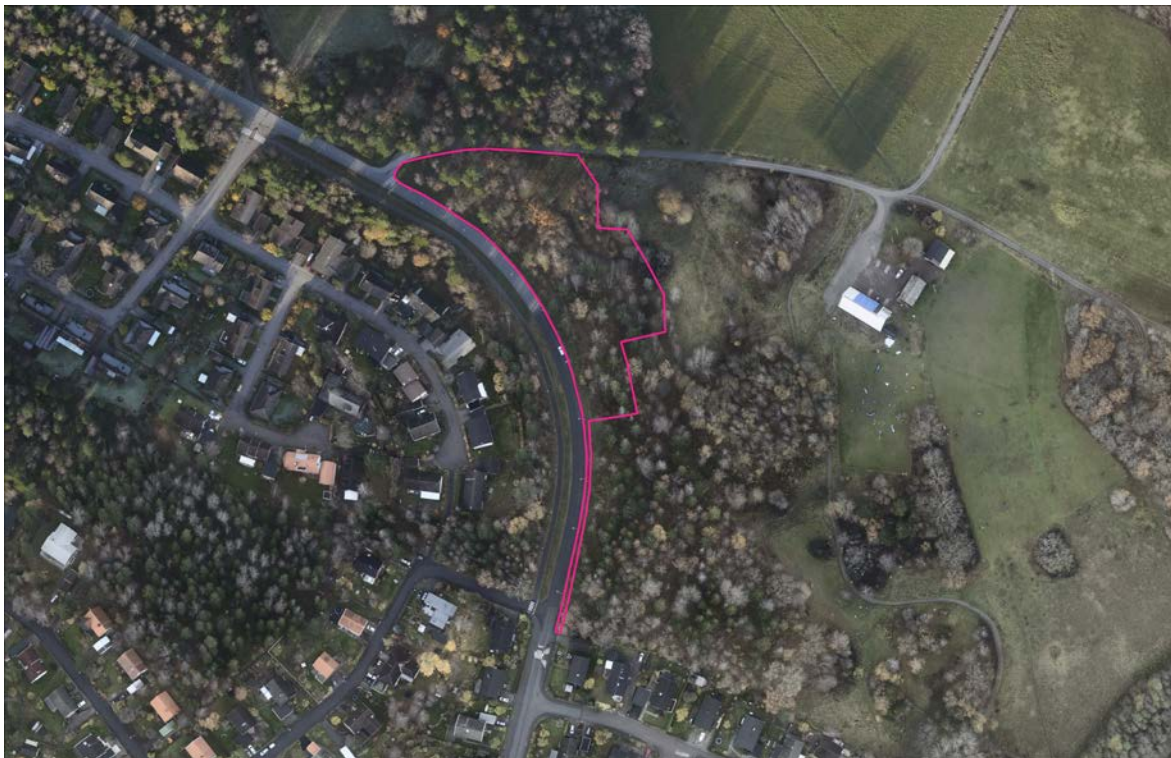
Postadress: 741 75 Knivsta • Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18  
Telefon: 018-34 70 00 • Fax: 018-38 07 12 • E-post: [knivsta@knivsta.se](mailto:knivsta@knivsta.se)  
[www.knivsta.se](http://www.knivsta.se) • Org. nr. 212 000-3013

områden och tekniska försörjningssystem, minskat transport- och bilberoende samt goda förutsättningar för kollektivtrafiken samt gång- och cykeltrafiken.

### **Policy för full delaktighet**

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

## **Planområde**



Planområdet (ungefärligt) markerat med rosa – där det utökade planområdet i norra delen inte är utritat i denna kartbild

Planområdet ligger 1,5 km nordöst om järnvägsstationen i Knivsta och omfattas av ungefär 1 ha (hektar). Den föreslagna tomten för förskolan kommer utgöra runt 7200 kvm och bruttoarean för byggnaden är planerad till cirka 2000 kvm. Området avgränsas i väster av Kölängsvägen, i söder av bostadsbebyggelse, i öster av en stig samt i norr av en infartsväg för bebyggelse norr om planområdet. Detaljplaneområdet omges närmast av oexploaterad mark. Planområdet består av naturvårdsgallrat löv- och tallskogsområde öster om Kölängsvägen och närmast anslutning till Kölängen. Marken ägs av Knivsta kommun.

### **Bygg- och miljökontoret**

Postadress: 741 75 Knivsta • Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18  
Telefon: 018-34 70 00 • Fax: 018-38 07 12 • E-post: [knivsta@knivsta.se](mailto:knivsta@knivsta.se)  
[www.knivsta.se](http://www.knivsta.se) • Org. nr. 212 000-3013

## Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av en förskola, med upp till 8 avdelningar, som är anpassad till de naturvärden som finns i området intill Kölångsvägen, inom en del av kommunala fastigheten Gredelby 2:1.

## Behovsbedömning

### Avsikten med behovsbedömning

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

### Samlad behovsbedömning

Nedanstående bedömning av Detaljplan för förskola intill Kölångsvägen har gjorts utifrån kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4.

Ett genomförande av detaljplanen:

- står i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner men ligger inte helt i linje med den fördjupade översiktsplanen.
- Påverkar nuvarande markanvändning, där marken idag till största del är oexploaterad.
- påverkar inte landskaps/stadsbild i något betydande avseende.
- påverkar inga skyddade kulturvärden eller naturvärden internationellt, nationellt eller lokalt.
- påverkar inte rekreation/friluftsliv negativt i betydande omfattning.
- påverkar inga känsliga mark- och vattenområden.
- har ingen negativ påverkan på områden av betydelse för hushållning med natur- och samhällsresurser nationellt eller lokalt.
- leder inte till några betydande ökade störningar för omgivningen eller risker för människors hälsa och säkerhet. Dock så kommer en ökning av trafiken ske på Kölångsvägen.
- motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.

### Kommunförvaltningens ställningstagande

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

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

### Bygg- och miljökontoret

Postadress: 741 75 Knivsta • Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18  
Telefon: 018-34 70 00 • Fax: 018-38 07 12 • E-post: [knivsta@knivsta.se](mailto:knivsta@knivsta.se)  
[www.knivsta.se](http://www.knivsta.se) • Org. nr. 212 000-3013

## Bebyggelse, verksamheter och service

Planområdet är ett obebyggt område i närheten till Kølängen. Området ligger mellan Kølängsvägen och Brukshundsklubben/Valloxen. I Knivsta finns ett nära utbud av handel och centrumverksamheter samt offentlig service.

### Bostäder

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse. I närområdet finns bebyggelse från 1970- och 1980 tal, mestadels fristående villor. Den tillkommande byggnaden kommer kunna upplevas som fristående till den befintliga bebyggelsen i området och med tillbörligt respektavstånd.

### Placering och utformning

Lokalisering av förskolan är tänkt att ske med bevarande av den skogliga karaktären i området, som utgörs av naturvårdsgallrat löv- och tallskogsområde. Detaljplaneförslaget har bl.a. försökt ta hänsyn till de existerande markförhållandena samt till områdets karaktär för att hitta en lämplig utformning och placering av byggnaden.



Illustration över hur förskolan kan komma att placeras

## Bygg- och miljökontoret

Postadress: 741 75 Knivsta • Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18  
Telefon: 018-34 70 00 • Fax: 018-38 07 12 • E-post: [knivsta@knivsta.se](mailto:knivsta@knivsta.se)  
[www.knivsta.se](http://www.knivsta.se) • Org. nr. 212 000-3013



Illustrationsplan för förskola

### Detaljplan

I detaljplaneförslaget utformas och lokaliseras ytan för hämta/lämna-parkeringen, i den södra delen, så att den gällande detaljplanens yta för fordonsparkering (Tp) kan nås. Att bilda servitut och/eller gemensamhetsanläggning kan vara aktuellt för att säkra tillfarten till den gällande planens fordonsuppställningsyta.

### Bygg- och miljökontoret

Postadress: 741 75 Knivsta • Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18  
Telefon: 018-34 70 00 • Fax: 018-38 07 12 • E-post: [knivsta@knivsta.se](mailto:knivsta@knivsta.se)  
[www.knivsta.se](http://www.knivsta.se) • Org. nr. 212 000-3013





Gällande yta för fordonsuppställning (Tp) markerat med rött, i relation till planförslagets plangräns, markerat med svart. Ytorna är ungefärligt utritade. Det utökade området i norr är inte utmärkt i denna bild.

### Konsekvenser

Planförslaget innebär att obebyggd mark ianspråkats för en förskola med upp till cirka 2 000 kvm bruttoarea (BTA).

## Natur, mark och vatten

### Mark och vegetation

En naturvärdesinventering har gjorts för att få fram ett bättre kunskapsunderlag kring naturvärden i området. Detta för att dels identifiera värdefulla biotoper som bör bevaras, dels beskriva områdets landskapsekologiska betydelse för området kring Kölängen. En inventering med en bedömning av påverkan på grönstruktur och ekologiska landskapssamband är gjord av Calluna. Bedömningen har gjorts att en väl lokaliserad bebyggelse för förskola i medelålders skog vid Kölängsvägen inte bör påverka ekologisk infrastruktur. Planförslaget har beaktat det naturvårdsprogram som finns (80.277 Kölängen-Barrsjö-området) i området och plangräns följer programmets avgränsning.



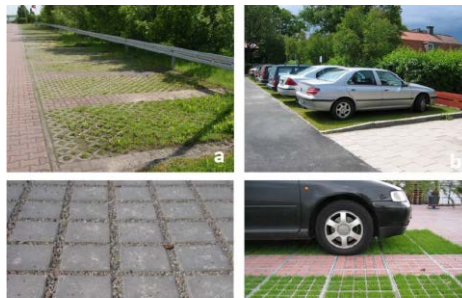
Utdrag ur SGU:s jordartskarta

### Bygg- och miljökontoret

Postadress: 741 75 Knivsta • Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18  
Telefon: 018-34 70 00 • Fax: 018-38 07 12 • E-post: [knivsta@knivsta.se](mailto:knivsta@knivsta.se)  
[www.knivsta.se](http://www.knivsta.se) • Org. nr. 212 000-3013

## Geoteknik

Ingen geoteknisk utredning har gjorts men förvaltningen kommer arbeta tillsammans med ritande arkitekter så att markförhållandena beaktas. Området sluttar från cirka +30 (vid Kölångsvägen) i riktning österut till cirka +25 (i områdets östra del, mot Valloxen), en lämplig anpassning av bebyggelse och grundläggning kommer eftersträvas. Området för föreslagen byggrätt utgörs mestadels av berg, men även morän finns i området enligt SGU:s jordartskarta.



Exempel på dagvattenhantering från parkeringar som beskrivs i dagvattenutredningen

## Dagvatten och Miljökvalitetsnormer

Fältbesök angående lokal dagvattenhantering har gjorts med dagvattenkonsult. Bedömningen är att lokalt omhändertagande av dagvatten är möjlig vid minimering av hårdgörning av markytor samt genom lokalt anpassade dagvattenlösningar. Dagvattnet föreslås regleras genom följande planbestämmelse, som bedöms vara förenligt med Boverkets tolkning av möjligheterna till reglering av dagvatten i detaljplaner: *"Per kvadratmeter bebyggd eller belagd yta, ska minst 15 liter magasinvolym vara inrymd eller ansluten"*.

Området sluttar påtagligt vilket gör området säkert ur översvämningsperspektiv, även vid extrema regn. En kompletterande dagvattenutredning har gjorts, se *"Goda exempel på lokal hantering av takvatten och dagvatten från parkeringar"*. Planområdet ligger utanför det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten.

Området avvattnas till Valloxen och sedan vidare via Lövstaån som i sin tur mynnar i Garnsviken. Valloxen, Lövstaån och Garnsviken är utpekade som vattenförekomster för vilka kemisk och ekologisk status bedömts samt miljökvalitetsnormer beslutats för. Valloxen har bedömts ha otillfredsställande ekologisk status och bedöms inte uppnå god kemisk status på grund av förhöjda halter kvicksilver. Den kemiska statusen exklusive kvicksilver är inte klassad för Valloxen. Miljökvalitetsnormerna (MKN) för Valloxen är att uppnå god ekologisk status till 2021 och god kemisk status (exkl. kvicksilver) till 2015.

Lövstaån har bedömts ha måttlig ekologisk status. Vattenförekomsten uppnår inte god kemisk status inkl. kvicksilver, men exkl. kvicksilver bedöms den kemiska statusen som god. MKN för Lövstaån är att uppnå god ekologisk status 2021 och god kemisk status till 2015.

Garnsviken ingår numer i vattenförekomsten Mälaren-Garnsviken, en av sex nuvarande vattenförekomster som tidigare ingick i Mälaren-Lårstaviken. Statusbedömningar har gjorts för den nya vattenförekomsten men inga miljökvalitetsnormer har beslutats. Garnsviken har bedömts ha otillfredsställande ekologisk status och inte uppnå god kemisk status inkl. kvicksilver. Då inga miljökvalitetsnormer finns beslutade för den preliminära vattenförekomsten gäller fortfarande miljökvalitetsnormerna för Mälaren-Lårstaviken, vilka är god ekologisk status till 2015 och god kemisk status till 2015 (exkl. kvicksilver). Den initiala bedömningen är att

## Bygg- och miljökontoret

Postadress: 741 75 Knivsta • Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18  
Telefon: 018-34 70 00 • Fax: 018-38 07 12 • E-post: [knivsta@knivsta.se](mailto:knivsta@knivsta.se)  
[www.knivsta.se](http://www.knivsta.se) • Org. nr. 212 000-3013

den tillkommande verksamheten har begränsad, eller ingen, påverkan på vattenförekomsterna. Under förutsättning att hårdgörningsgraden minimeras finns goda förutsättningar att hantera dagvattnet lokalt inom planområdet, vilket innebär att föroreningstransporten från dagvattnet till Valloxen minimeras.

### **Konsekvenser**

En förskolebyggnad på obebyggd mark kommer ha en påverkan inom ett begränsat närområde. Bedömningen är att detaljplaneförslaget innebär en mindre inverkan på mark, vatten och natur både visuellt och tekniskt då marken exploateras. Detaljplaneförslaget beaktar den NVI och de resultat som framkommit i både lokalisering och gestaltning av byggnaden. En så liten påverkan på marken, och de värden som finns i anslutning till denna, kommer eftersträvas. Inför planläggning har principer för lokal dagvattenhantering för parkeringsytor och takvatten tagits fram. Underlaget ska ligga till grund för vilka lämpliga dagvattenutformningar som kan tillämpas för den tillkommande fastigheten.

### **Gator och trafik**

#### **Gång- och cykeltrafik**

Det finns förutsättningar att röra sig till fots eller med cykel till och från planområdet. Gång- och cykelvägar finns till området via Apoteksvägen-Kölångsvägen, Staffansvägen-Törevägen-Tornvägen och Särstavägen-Valloxvägen-Tornvägen.

#### **Kollektivtrafik**

Närmaste busshållsplats finns vid Gredelbyleden, cirka 800 m från aktuellt detaljplaneområde. Till järnvägsstationen i Knivsta är det cirka 1,5 km.

#### **Gatunät och trafik**

Det aktuella området för förskolan nås från Kölångsvägen. En trafikmängdsmätning gjordes under hösten 2015 (mellan den 9 oktober och 16 oktober) för att utgöra underlag för om buller innebär en störning för den tillkommande fastigheten och verksamheten. Utifrån mätningen, och en enklare beräkning, är bedömningen att man klarar trafikbullernivåer enligt gällande riktlinjer för både inomhus- och utomhusmiljö på fastigheten. Se vidare under *Buller* för mer information.

#### **Parkering**

Planförslaget redovisar ytor för tillfällig parkering (lämning/hämtning) och transporter/leveranser till förskolan samt parkeringsplatser för de som arbetar inom förskoleverksamheten, se illustrationsplan. Parkering ska lösas inom förskolans (blivande) fastighet.

### **Bygg- och miljökontoret**

## Konsekvenser

Förskoleverksamheten medför att trafiken till området kommer öka. Förskolan Tärnan (4 avdelningar) som finns cirka 400 m från aktuellt planområde kommer att avvecklas och den nya tillkommande förskolan kommer ersätta dessa förskoleavdelningar. En del av de barn som idag går på Tärnan kommer förmodligen att övergå till den tillkommande förskolan, vilket gör att trafikstringen från dessa inte ytterligare kommer belasta området trafikmässigt då de redan idag gör det. Minst ett övergångsställe bör ordnas för gångtrafikanter, fördelaktigen i kombination med en cykelöverfart, för dem som tar sig till förskolan till fots eller cykel. En GC-väg föreslås anläggas på den östra sidan om Kölångsvägen för att förbättra säkerheten för de som går och cyklar till förskolan. Den föreslagna tomten kommer få en friyta som ordnas så att risken för bullerstörningar från trafik begränsas och bedöms få en god ljudkvalitet.

## Kulturmiljö och fornlämningar

På fastigheten Gredelby 2:1 finns en registrerad fornlämning (RAÄ Knivsta 48:3) med antikvarisk bedömning som bevakningsobjekt. Fornlämningen beskrivs som två närmast parallella stensträngar på 70-90 meter långa som går från nordost i sydvästlig riktning och täcks bitvis av planområdets västra del. Under den kommande detaljplanprövningen kommer lämningen beaktas och tas hänsyn till. En arkeologisk utredning är utförd och inga indikationer på fornlämningar har hittats. Länsstyrelsens bedömning är att ingen ytterligare hantering enligt kulturmiljölagen behövs för planen.

## Sociala förhållanden

Barnens intresse och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksamats, inte minst i stadsbyggnadssammanhang. Behoven växlar över tiden i takt med barnens ålder och utveckling. Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för att allsidigt tillgodose behoven, men huvudsakligen formuleras förutsättningarna i detalj först vid genomförandet av planen. I detta fall har en förskola en direkt påverkan på barnen och exempelvis deras trygghet, utveckling och sociala sammanhang. Samtidigt kan förskolan fungera som en förstärkning av Kölången som rekreationsområde när barnen vistas i området och skapar en identitet till platsen. Barn och förälder kan exempelvis efter hämtning lätt nå både Kölången och Valloxen som platser för rekreation och platsanknytning. En naturlig och pedagogisk anknytning till områdets olika naturtyper och kulturmiljöer möjliggörs för förskoleverksamheten.

## Konsekvenser

Plan- och bygglagen ställer krav vid anordnande av tomter ska finnas tillgång till tillräckligt stor friyta lämplig för lek och utevistelse, där t.ex. friyta ska prioriteras framför parkering. Tillgång till ändamålsenliga förskole- och skolgårdar spelar en viktig roll i barns och ungas bildning och i deras sociala och fysiska utveckling (närhet till natur och naturliknande miljöer är viktig för barns utveckling av exempelvis motoriska färdigheter). Närheten till utmärkta rekreationsmöjligheter för den tillkommande förskolan ger goda förutsättningar till barnens välbefinnande.

## Bygg- och miljökontoret

Postadress: 741 75 Knivsta • Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18  
Telefon: 018-34 70 00 • Fax: 018-38 07 12 • E-post: [knivsta@knivsta.se](mailto:knivsta@knivsta.se)  
[www.knivsta.se](http://www.knivsta.se) • Org. nr. 212 000-3013

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Planområdet ligger precis utanför det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Förskolan kommer anslutas till det kommunala ledningsnätet. Nya förbindelsepunkter för drick- och spillvatten kommer att behöva upprättas, där möjligheten till anslutning till kommunala ledningsnätet finns söder om planområdet (även anslutning i nord-väst finns). Anläggnings/anslutningsavgift ska erläggas enligt gällande taxa. Dricksvattnet kommer från Norrvattens vattenverk i Järfälla kommun med Mälaren som råvattentäkt.

### El, tele, bredband och värme

El, tele och bredband finns utbyggt i närområdet. Byggnaden/byggnaderna behöver utformas med låg energiförbrukning och klimatvänliga lösningar för att uppfylla kommunens energikrav. Möjlighet finns att ansluta till fjärrvärmenätet.

### Avfall

Avfallshantering ska lösas inom kvartersmark. Möjlighet till återvinning ska finnas. Verksamheter inom planområdet förutsätts avsätta utrymme för sophantering inom respektive tomter. 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.

## Riskbedömning

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

Planområdet ligger inom 10 minuters insatstid från brandstationen i Knivsta. Framkomligheten för räddningstjänstens fordon ska säkerställas innan bygglov beviljas. Avståndet mellan uppställningsplats och räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats ska vara maximalt 50 meter. Om det allmänna gatu- och vägnätet efter detaljutformning inte medger tillräcklig framkomlighet ska en speciell räddningsväg anordnas enligt gällande regler.

Detaljplanen medger förskola, som kan innebära krav på utrymning med hjälp av räddningstjänstens utrustning. I framtiden kan nya regler komma att ändra beroendet av räddningstjänst vid utrymning. Detta för att säkerställa att byggnader uppförs som klarar av att lösa de problem som kan tänkas uppkomma samt att inte låsa byggnadens användningsområde till vad för typ av räddningstjänst som finns i kommunen eller hur pass nära brandstationen byggnaden ligger. Samråd med Brandkåren i Attunda angående brandvattenförsörjning kommer säkra att erforderlig teknisk lösning kommer på plats i området.

Risker för farligt gods är i dagsläget på behörigt avstånd.

### Bygg- och miljökontoret

Postadress: 741 75 Knivsta • Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18  
Telefon: 018-34 70 00 • Fax: 018-38 07 12 • E-post: [knivsta@knivsta.se](mailto:knivsta@knivsta.se)  
[www.knivsta.se](http://www.knivsta.se) • Org. nr. 212 000-3013

## Störningar

Små eller inga störningar bedöms komma från ljus, luftföroreningar eller strålning.

## Buller

För att närmare undersöka om buller från trafiken på Kölängsvägen kan innebära en störning för fastigheten och den tillkommande verksamheten, gjordes mellan den 9 oktober och 16 oktober 2015 en trafikmängdsmätning.

Trafikvolymen under tiden för mätningen redovisar att Kölängsvägen idag trafikeras med 1075 fordon i årsmedeldygn (ÅDT), andelen tunga fordon ligger på 2,44 procent. Med dessa utgångspunkter har en enklare bullerberäkning gjorts. Den visar att man idag klarar de gällande riktlinjerna för utomhusmiljön, ekvivalentnivå 55 dB(A), c:a 9 meter från vägmitt. Detta gäller för den trafikmängd (1075 ÅDT) och hastighetsbegränsning (40 km/h) som idag gäller på Kölängsvägen. Vid en sänkning av hastighetsbegränsningen till 30 km/h når man ekvivalentnivå 55 dB(A) c:a 6 meter från vägmitt (med dagens trafikflöde).

När man planerar för ny bebyggelse ska även en bedömning av den framtida bullersituationen göras. Den huvudsakliga bullerkällan i området bedöms vara trafikbuller, följaktligen har en prognos gjorts med uppemot en 50-procentig ökning av trafikmängden. Vid en trafikvolym på 1500 fordon i årsmedeldygn (ÅDT) uppnår man de gällande riktlinjerna för utomhusmiljö, ekvivalentnivå 55 dB(A) c:a 11 meter från vägmitt (med gällande hastighetsbegränsning på 40 km/h). Vid en sänkning av hastighetsbegränsningen till 30 km/h uppnår man riktlinjerna c:a 8 meter från vägmitt.

En sänkning av hastighetsbegränsningen till 30 km/h är föreslagen till gatuenheten, som bereder dessa ärenden till Trafiknämnden. Årsmedeldygnstrafiken har beräknats från ett stickprov och medför att skattningen är behäftad med en viss osäkerhet.

Bedömningen är att buller inte kommer utgöra en riskfaktor. Utformning och placering av huskropp kan vid placering närmast Kölängsvägen fungera som bullerdämpande objekt och skydda utomhusmiljön från buller från trafiken. I detaljplaneförslaget hamnar förskolans tomtgräns mellan cirka 8 till 9 meter från Kölängsvägen, detta gäller större delen av sträckan utmed Kölängsvägen. I den nordvästra delen av förskolans tillkommande tomt är avståndet till Kölängsvägen som minst cirka 7 meter, detta gäller en sträcka på uppemot 10 meter. Med tomt menas ytan som kan användas till förskolegården (friytor), d.v.s. ytor fransett bl.a. parkerings-, lastplats- och gångväg. Hastighetsbegränsningen utmed vägen är idag 40 km/h och kommer invid skolan att sänkas till 30 km/h. Enligt förutsättningarna i planområdet är bedömningen att en bullerutredning inte behöver genomföras.

## Hållbarhet

Hållbar utveckling är en utveckling som tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov. Om vi vill leva hållbart kan vi

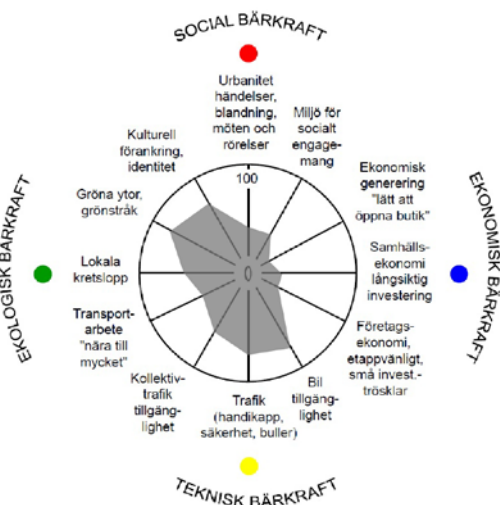
### Bygg- och miljökontoret

Postadress: 741 75 Knivsta • Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18  
Telefon: 018-34 70 00 • Fax: 018-38 07 12 • E-post: [knivsta@knivsta.se](mailto:knivsta@knivsta.se)  
[www.knivsta.se](http://www.knivsta.se) • Org. nr. 212 000-3013

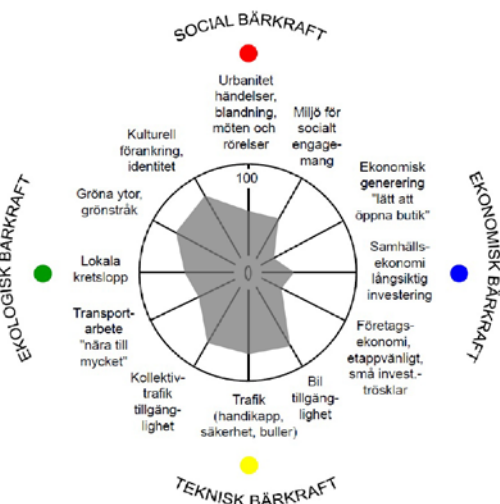
alltså inte använda mer råvaror eller energi än vad naturen klarar av att återskapa, eller lämna efter oss utsläpp till luft och vatten och sopor som naturen inte klarar av att ta hand om utan att ta skada. Inom stadsplanering ska en balans mellan de olika aspekterna av hållbarhet eftersträvas.

För att utvärdera planförslaget ur ett hållbarhetsperspektiv så används värderosen som är ett mätverktyg för att jämföra ekologisk, ekonomisk, social och fysisk hållbarhet hos olika förslag. Ju fler höga poäng som ett projekt får, desto större yta får värderosen - vilket indikerar hög hållbarhet.

## Nuläge:



## Förslag:



## Bygg- och miljökontoret

Postadress: 741 75 Knivsta • Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18  
 Telefon: 018-34 70 00 • Fax: 018-38 07 12 • E-post: [knivsta@knivsta.se](mailto:knivsta@knivsta.se)  
[www.knivsta.se](http://www.knivsta.se) • Org. nr. 212 000-3013

## KONSEKVENSER AV FÖRSLAGET

### **Nollalternativ**

Ingen förskola byggs med inget ianspråktagande av mark i området.

### **Mark och vegetation**

Den föreslagna förskolan ianspråkta mark som enligt gällande detaljplan regleras till park/plantering och område för fordonsparkering. Det naturvårdsgallrade löv- och tallskogsområdet ska i så stor utsträckning som möjligt bevaras för att behålla områdets skogliga karaktär för att tillhandahålla en bra pedagogisk och naturlig miljö för förskoleverksamheten.

### **Djurliv**

När allmän platsmark ianspråkta för enskilt bruk kan en viss påverkan på till exempel djurliv ske men bedömningen är att denna påverkan är liten sett till området i stort.

### **Klimat**

En ökning av trafik till området kan ske men sett ur ett större perspektiv är ökningen inte betydande.

### **Trafik**

En ökning av trafik på Kölängsvägen kommer ske vid upprättande av förskola intill Kölängsvägen.

### **Hälsa**

Bedömningen är att ingen negativ inverkan på människors hälsa kommer ske.

### **Landskap/Stadsbild**

Ingen betydande inverkan på landskapsbilden sker då förskolan är tänkt att placeras så att den skogliga karaktären behålls i området.

### **Kultur- och naturmiljö**

Ingen betydande negativ påverkan bedöms ske med detaljplanförslaget. Viss påverkan kan ske för dem som använder området idag för rekreation, där förutsättningarna att obegränsat röra sig i området minskar delvis.

### **Dagvatten**

Bedöms kunna lösas lokalt enligt lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom den planerade fastigheten för förskolan.

### **Grundvatten**

Ingen negativ påverkan bedöms ske.

### **Sociala konsekvenser**

En förskola i Kölängsområdet bedöms ge bra pedagogiskt underlag till naturupplevelser för barnen i förskolan, och för barn i allmänhet som får en möjlighet till att nyttja förskolans

### **Bygg- och miljökontoret**



friytor efter förskolans öppettider. Förslaget medför troligtvis att fler barn rör sig i området, även utanför verksamheten, och öppnar därmed upp möjligheter till interaktion mellan människor men även med naturen i området. Bedömningen är att en förskola kan fungera enligt den fördjupade översiktsplanens föresatser för området.

### **Barnperspektivet**

Förskolan utformas för att verksamheten ska kunna ge bra pedagogiska förutsättningar till lek och lärande. En naturnära miljö ger en positiv effekt på barns lärande.

## **GENOMFÖRANDE**

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

### **Organisation**

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen ska antas av samhällsutvecklingsnämnden och kommunfullmäktige under början av 2017.

### **Huvudmannaskap, arbetsfördelning**

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

Att bilda servitut och/eller gemensamhetsanläggning, kan vara aktuellt för att säkra tillfarten till den gällande planens yta för fordonsuppställning samt övriga fastigheter som använder den i dagsläget. Även för den utökade delen ( $R_l$  och  $g$ ) som berör den befintliga vägen ges stöd för att bilda en gemensamhetsanläggning för till- och utfartsväg för idrottsområdet.

GC-väg ligger inom allmän platsmark och kommunen ansvarar för att den anläggs.

Knivsta kommun ansvarar för utbyggnaden av vatten- och avloppsledningar i anslutande gatumark. Kommunen ansvarar för alla bygnadsåtgärder inom kvarteretsmark. Därutöver kommer det att finnas huvudmän för el-, kommunikations- och fjärrvärmeledningar i området.

Roslagsvatten AB är genom sitt dotterbolag Knivstavatten AB huvudman för den allmänna va-anläggningen i Knivsta kommun. Det innebär att Roslagsvatten AB ansvarar för drift och underhåll av den allmänna va-anläggningens ingående delar som ledningar, brunnar, ventiler, pumpstationer m.m.

### **Bygg- och miljökontoret**

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

Detaljplanen ger underlag för fastighetsbildning av skolfastighet samt gemensamhetsanläggning. Planen utformas för att möjliggöra tillfart till angränsande idrottsområde enligt gällande plan (PL. 206 Förslag till ändrad och utvidgad stadsplan för Kølängen, 03-77:171) samt övriga fastigheter som är anslutna till Gredelby ga:1. Planens genomförande kan innebära att andelarna i gemensamhetsanläggningen kan komma att omprövas.

### Ekonomi

Detaljplanen har bekostats via plankostnadsavtal. Det innebär att ingen planavgift tas ut i samband med bygglov för den byggrätt som planen medger. Kommunfastigheter i Knivsta AB genomför och bekostar de aktuella byggnadsåtgärderna inom planområdet.

### Utredningar

Ett dagvatten-PM upprättats samt kompletterande dagvattenutredning har sammanställts (*"Goda exempel på lokal hantering av takvatten och dagvatten från parkeringar"*).

Naturvärdesinventering, Calluna.

Arkeologisk utredning har utförts för området.

### Teknik

#### Vatten och avlopp

Roslagsvatten upprättar förbindelsepunkt för allmänna va-ledningar i fastighetsgräns. Exploatörerna ansvarar för byggnation av fastighetens va-installation. Ett ledningsrättsavtal eller motsvarande ska tecknas mellan kommunen (Kommunfastigheter i Knivsta AB) och Knivstavatten AB för de områden där VA-ledningar behöver förläggas utanför detaljplanens område. Om kommunen ska bygga ut väg och samtidigt VA bör ett genomförandeavtal tecknas för detta.

#### Ledningar

Eventuell el-, kommunikations- och fjärrvärmeanslutning ska klarläggas i samråd med respektive ledningsinnehavare. Även ändring/flytt av ledningar ska samrådaskas med ledningsinnehavare.

#### Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas och renas innan det avleds från tillkommande fastighet.

### Bygg- och miljökontoret

## Administrativa frågor

### Genomförandetid

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

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

## MEDVERKANDE I PROJEKTET

WRS Uppsala AB, har medverkat i fältbesök angående lokal dagvattenhantering och platsens förutsättningar i ett initialt skede. Förslag till principer för dagvattenhantering inom planområdet har utarbetats. Tovatt Architects and Planners AB har illustrerat och ritat förskolan utifrån verksamhetens behov och platsens förutsättningar.

### KOMMUNFÖRVALTNINGEN

Bygg och miljökontoret

Jessica Fogelberg  
Tf. Bygg- och miljöchef

Mustafa Smajic  
Fysisk planerare

Amr Balah  
Arkitekt

### Bygg- och miljökontoret

Postadress: 741 75 Knivsta • Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18  
Telefon: 018-34 70 00 • Fax: 018-38 07 12 • E-post: [knivsta@knivsta.se](mailto:knivsta@knivsta.se)  
[www.knivsta.se](http://www.knivsta.se) • Org. nr. 212 000-3013