

Antagandehandling

## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Genvägen i Västra Nor, Knivsta kommun,  
Uppsala län



Flygfoto 2014

### Bygg- och miljökontoret

## Innehåll

<b>Handlingar</b> .....	2
<b>Bakgrund</b> .....	2
<b>Planområde</b> .....	2
<b>Syfte</b> .....	2
Tidigare ställningstaganden och styrdokument .....	3
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG</b> .....	5
<b>Bebyggelse, verksamheter och service</b> .....	5
<b>Natur och mark</b> .....	7
<b>Gator och trafik</b> .....	8
<b>Namnsättning</b> .....	9
<b>Kulturmiljö och fornlämningar</b> .....	10
<b>Sociala förhållanden</b> .....	12
<b>Teknisk försörjning</b> .....	12
<b>Risk och störningar</b> .....	17
<b>Hållbarhet</b> .....	18
<b>GENOMFÖRANDE OCH ADMINISTRATIVA FRÅGOR</b> .....	20
<b>Huvudmannaskap</b> .....	20
<b>Fastighetsbildning</b> .....	21
<b>Ekonomi och avtal</b> .....	24
<b>Genomförandetid</b> .....	25
<b>ORGANISATION OCH MEDVERKANDE</b> .....	26

### Bygg- och miljökontoret

## Handlingar

Till förslaget hör:

- Planbeskrivning
- Plankarta med grundkarta och planbestämmelser
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar:

- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Arkeologisk utredning etapp 1, 2015:2869, Arkeologikonsult AB
- Arkeologisk utredning etapp 2, 2015:2939, Arkeologikonsult AB
- Dagvatten- och gatuutredning 2013-03-20, Vectura AB, (förprojektering av vägar och dagvattenhantering inför tidigare samrådsförslag).
- Dagvatten Genvägen, rapport nr 2015-08-93-A, WRS AB

## Bakgrund

Norområdet har under en längre tid varit aktuell för detaljpanelläggning. Detta detaljplaneförslag är det första delområdet som efterföljer det tidigare planprogrammet från 2008, och som nu ställs ut för granskning. Arbetet med denna detaljplan inleddes 2012 efter Bygg- och miljönämndens beslut om uppdrag. Intresset för detaljplanen har varit relativt stort- Under hösten 2013 ställdes detaljplanen ut på samråd och ett offentligt möte hölls i kommunhusets största mötessal. Trots att detaljplanen täcker ett relativt begränsat område tog stolarna slut.

## Planområde

Området ligger i södra Knivsta strax nordost om Knivsta kyrka och nordost om Genvägen, i dess hela sträckning, förutom ca 100 meter längst i norr. Ytmässigt omfattar planområdet ca 6 hektar och begränsas av Genvägen i sydväst, en skogsbeklädd höjd i nordost, detaljplan för Eriksberg i nordväst samt fastigheter som visat intresse för avstyckning och har möjlighet till utfart via Genvägen i öst. Till centrum är det drygt 1.5 km. Marken är i huvudsak privatägd, men fastigheten, vilken Genvägen till större delen är belägen på, från Forsbyvägen i norr till fastigheten Nor S:1 i syd, ägs av kommunen. Genvägen sköts dock av Solhaga vägsamfällighet.

## Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en ökad exploatering (främst bostäder) i området. En förhoppning är även att en kommande exploatering ska vara i samklang med ett större

### Bygg- och miljökontoret

område, som redovisas i detaljplaneprogrammet för Norra och Västra Nor (se beskrivning nedan).

## Tidigare ställningstaganden och styrdokument

Nedan listas tidigare kommunala ställningstaganden och planeringsriktlinjer som projektet har att förhålla sig till.

### Energistrategi

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

Energisärkrav kan dock vanligtvis inte ställas på en enskild fastighetsägare inom ramen för ett detaljplanearbete.

### Miljöprogram och lokala miljömål

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

Planområdet ligger inom en befintlig bebyggelsestruktur med kommunalt avlopp. Kollektivtrafik finns på Forsbyvägen med hållplatser vid korsningen Forsbyvägen-Ledingevägen samt Forsbyvägen-Genvägen. Förtätningen i sig innebär ett bättre utnyttjande av allmänna resurser. Planområdets läge inom cykelavstånd från järnvägsstationen är gynnsamt. Cykel och gångvägar finns utbyggt till området och fler planeras i närområdet i samarbete med Trafikverket.

### 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.

### Trafikstrategi

Det ska vara lätt att ta sig till fots och med cykel. En förhoppning är att det kollektiva resandet kommer att öka. 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 och biltrafik.

## Bygg- och miljökontoret

### **Fördjupad översiktsplan**

Enligt Översiktsplan för Knivsta Kommun 2006 ligger planområdet inom tätortsområde med krav på fördjupad översiktsplan och detaljplan. Fördjupad översiktsplan ”FÖP för Knivsta och Alsike tätorter” antagen av kommunfullmäktige (KF 2012-09-13) anger området som förtättningsområde.

### **Detaljplaneprogram**

Detaljplaneprogram är upprättat och antaget i Bygg- och miljönämnden 2008. I programmet beskrivs områdets stora tomter längs smala intima, ofta grusade vägar kantade av vegetation som bidrar till bilden av landsbygdsidyll. Främst är det exploateringsgraden som frångås i och med denna detaljplan då programmet allmänt redovisar att tomtstorlekar efter delning anges till minst 1 500 kvm förutsatt att avlopps- och vägfrågor är lösta.

Vidare anges att befintliga bebyggelsestrukturerna med stora och naturnära tomter, villabebyggelse och idylliska rumsbildningar i huvuddrag bör bibehållas. Programmet anger att kommande utbyggnad kan medföra behov av lokaler för förskola och grundskola, men att lokalisering utanför programområdet inte utesluts.

Förbättringar av standard (inklusive bredd) på lokalvägarna beskrivs som ett behov och en framtida fråga för efterföljande detaljplaner. Utformningen ska då utgå från att två bilar kan mötas utrymme för regnvattenavledning. Helst bör vägarna asfalteras eller oljegrusbeläggas men grusbeläggning ska inte uteslutas, om sådan accepteras av de närboende och av väghållaren. Möjligheten och framtida behov av att begränsa (bil-) genomfartstrafik på Genvägen diskuteras också. I de fall där kommunen är huvudman anges att gatubyggnadskostnad ska tas ut av de boende för förbättrings-/anläggningsåtgärder. Vid vägsamfälligheter svarar föreningen för åtgärder och debiterar medlemmarna enligt fastställda andelstal.

### **Tidigare avstyckningsplaner, detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnaden**

Planområdet ingår i ett område med samlad bebyggelse enligt ett första beslut i Uppsala byggnadsnämnd 1987. För sådana områden gäller en utvidgad bygglovsplikt jämfört med vad som annars gäller utanför detaljplanelagt område. Därefter har förnyat beslut fattats 2011-05-11, ”Principbeslut sammanhållen bebyggelse i Knivsta kommun” med likalydande bestämmelser. Om den nu aktuella detaljplanen vinner laga kraft, innebär det att reglerna för sammanhållen bebyggelse här ersätts av plan- och bygglagens regler för detaljplanelagt område.

I områdets sydöstra del täcks fastigheterna Nor 52:1, 52:1, 49:1 och 48:1 av en avstyckningsplan ”Över Noors tomtområde”, 03-KNI-563, från 1943. Avstyckningsplanen ersätts i de delar som detaljplanen täcker den. Planområdet gränsar till Detaljplan för Eriksberg i södra Knivsta, antagen 2006-03-02 i nordväst. Vid skrivande stund pågår även detaljplaneläggning sydväst om Genvägen, detaljplan för Furulund m.fl., Knivsta 26:1, 27:1 m.fl. (PLA 2010-020002). Dessa två detaljplaner täcker gemensamt ungefär etapp 1 enligt planprogrammets indelning.

### **Bygg- och miljökontoret**

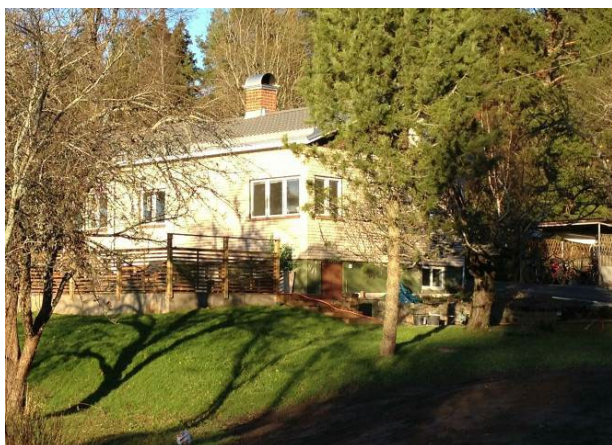
### Behovsbedömning

Avsikten med en behovsbedömning är att tidigt i processen och i samråd med Länsstyrelsen förutse och eventuellt förebygga betydande miljöpåverkan. Om risk för betydande miljöpåverkan finns så bör en så kallad miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas. I det inledande arbetet med denna detaljplan anges i behovsbedömningen att ingen MKB behövs. Detaljplanen har såklart omarbetats sedan detta inledande skede, främst med avseende på den höjda exploateringsgraden. Dock är den förändringen inte så stor att det tidigare ställningstagandet (att en MKB inte behövs) påverkas.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG

### Bebyggelse, verksamheter och service

Planområdets karaktär är heterogen med villabostäder, och ett mindre flerfamiljhus, från ett flertal epoker och med en mångfald fasadmaterial, en- och tvåvåningshus samt olika takmaterial och taklutningar. En äldre industribyggnad används idag som lager på fastigheten Knivsta 24:4.



Figur 1. Exempel på befintlig 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

Det finns ingen kommersiell eller kommunal service inom planområdet. Viss service finns vid Särsta torg ca 1 200 meter norrut. Närmaste kommunala förskola är Tallbackens förskola vid Valloxvägen drygt 1,5 kilometer norrut. Friförskolor finns i Margarethahemmet ca 900 meter norrut och vid Kolonivägen ca 500 meter österut, längs befintliga vägar.

700 meter nordväst om planområdet ligger den kommunala Segerstaskolan med nivåerna F till 6 samt friskolan Margarethaskolan norr om området. 1 200 meter norrut ligger Thunmanskolan samt sim- och sporthall. Särsta friluftsbad ligger en dryg kilometer norrut. Till kommunhuset och biblioteket är det ca 1,5 km. Servicehuset med vårdcentral ligger på ungefär samma avstånd i nordväst på andra sidan järnvägen.

Viss utformningsreglering anges på plankartan. Denna hör ihop med befintlig skala med den nyss beskrivna bebyggelsen och gestaltning i (när-) området. Särskilda regleringar finns för enstaka befintliga byggnader, vilka beskrivs närmare under rubriken **Kulturmiljö och fornlämningar** nedan. Husen i området idag präglas av olika fasadmateriell, takbeläggningar och taktyper. Det förklaras av att husen inte är byggda av en enstaka byggherre samt att de är uppförda under olika epoker. Bestämmelserna angående utformning är få för att tillåta en utveckling i samma anda.

Planprogrammet anger att tomterna fortsättningsvis skall vara förhållandevis stora för att behålla områdets lummiga och lantliga karaktär. Vilket framgår på plankartan så bör placeringen av byggnaderna, framförallt huvudbyggnads långsida, vara i egenskapslinjen mot vägen. En byggnad som placeras mitt på tomten gör att förutsättningarna till en generös trädgård ofta miskar då tomten uppdelas av många småytor som kan vara svårare att disponera. En byggnad nära gatan har en även skärmande funktion som gör att gaturummet lättare avskiljs från den privata tomten. I förlängningen, om en stor andel av husen placeras i ett kvarters ytterkanter, så minskar risken för insyn på den enskilda tomten samtidigt som tomterna gemensamt bildar en större grönyta centralt.

I stora delar har detaljplanen som bestämmelse att ny tomtstorlek ska vara minst 1000m<sup>2</sup> med tillåten maximal byggnads- hårdgörningsarea på 200m<sup>2</sup>. Terränganpassas en byggnad och ges suterrängvåning, utöver tillåtna två våningar, samt förses med inredd vind så bedöms nettoarean som generös. Till det tillkommer sedan friggebod eller attefallshus. Någon begänsning gällande lägenhetsantal, hustyp (tex radhus, villa) har inte bedömts som motiverad, en variation finns redan i området.

Området är sedan tidigare ett etablerat bostadsområde och innehåller fåtalet (nu avvecklade) verksamhetsbyggnader. Detaljplanen medger bostadsändamål och verksamheter därtill inom hela området. Skoländamål har även bedömts som lämpligt vid platsen för en av de äldre fabriksbyggnaderna (som gärna får husera en sådan verksamhet efter ombyggnation). Det är dock en relativt liten byggrätt för en skolverksamhet vilket gör att dess områdespåverkan också blir begränsad.

## Bygg- och miljökontoret

## Natur och mark

### Mark och vegetation

En stor del av planområdet är gammal jordbruksmark gränsande till en skogsbeklädd höjd. På grund av de stora tomterna är vegetationen riklig med stora lövträd, buskar och ängsliknande marker. Höjdpartiernas barrvegetation bildar fond för de öppnare markerna.

I Översiktsplanen anges höjden öster om planområdet, som ett område för ”närrekreation/promenad/strövområde”. Söder och öster om planområdet finns områden markerade i Översiktsplanen som ”resursområde natur/friluftsliv samt ”skolornas närnatur”. I arbetet med denna detaljplan framförs tillgänglighet till naturområdet som en av de stora resurserna i området.



Figur 2. Vy från Särsta 38:1/nordöst mot Särsta 35:4/sydöst. Förrådet till vänster föreslås flyttas eller rivas för att ge plats åt ett släpp, förlängningen av föreslagna Lövgårdsstigen, mot naturområdet.

Tillgänglighet till naturområdet/Särsta 38:1 bibehålls genom att samtliga av plankartans g-områden (stickvägar/natursläpp) från Genvägen mot nordöst sträcker sig hela vägen till Särsta 38:1. Högsta punkterna i området tydliggörs av tex plankartan eller Figur 6. Där framgår att stor potential finns för attraktiva vyer över bebyggelsen och åkerlandskapet från det högre belägna naturområdet, framförallt strax ovan Särsta 35:4. Planbestämmelse finns även angående högsta hårdgörningsgrad och marknivåändring för att värna befintliga markförhållanden samt intrycket av ett grönt och naturnära område. Begränsningen i hårdgörningsgrad medför tex att om en byggnad har vegetationstak så ges större frihetsgrad att hårdgöra marken på ett annat ställe. Dock bör såklart utgångspunkten vara infiltrationsvänliga alternativ även vid markbearbetning.

### Bygg- och miljökontoret



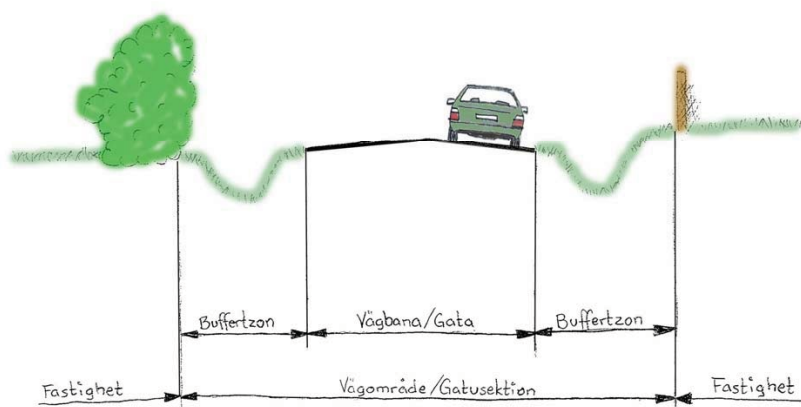
## Geoteknik

Grundläggning skall ske utan att grundvattennivån påverkas. Enligt SGU's jordartskartor består stora delar av de flackare delarna av planområdet av glacial lera. Mot höjderna i nordöst övergår marken i morän med inslag av granithällar.

## Gator och trafik

Genvägen ansluter till Forsbyvägen som leder vidare till centrala Knivsta norrut, järnvägsstationen och E4. Söderut leder Forsbyvägen till Märsta. Inom planområdet leder korta stickgator från Genvägen till de fastigheter som inte har direkt angöring från Genvägen, vilket är en struktur som detaljplanen bygger vidare på.

Genvägen är en belyst och bitvis ganska smal grusväg som sköts av Solhaga vägsamfällighet. För att huvudmannen ska ha möjlighet att bredda körbanan om denna anser att behovet uppstår så föreslås delar/remсор av fastigheter med planvinst överföras till huvudmannen för Genvägen, se rubrik **Fastighetsbildning**. Utgångspunkten är att vägområdet för Genvägen i dessa fall uppgår till 9m.



Figur 3. Definition av vägområde.

För en vägbana som klarar möte och som har dike, slänt eller snöupplag på sidan om sig blir vägområdet minst ca 7m. För stickvägarna (gemensamhetsanläggningar mot Genvägen) har detta varit utgångspunkten vars vägområde föreslås till mellan knappa 7m till ca 9m. Detta bedöms som tillräckligt då dessa, för biltrafiken, förmodas att nästan uteslutande tjäna som gemensamma in-/utfarter för boende. Vägområdet är smalare i vissa fall för att undvika att inkräkta på befintliga tomter och bredare där möjlighet ges, samt där behov finns för att bistå dagvattenhantering eller att inte påverka fastigheter utan planvinst.

Utgångspunkten är att större fordon (typfordon Los, tex sobilar) inte ska behöva backa för att vända. I villaområden med lekande barn där häckar, snöupplag, soptunnor mm skymmer sikten medför backning en onödig risk. Anläggs en vändplan i slutet av en återvändsgata, vilken gör det möjligt för en sobbil att vända utan att backa, så krävs en vändradie på ca 10m. Bara det medför en yta på 315m<sup>2</sup> och läggs sedan yta för anslutning, diken, buffert samt belysning till så blir det mycket mark som kan nyttjas för annat. I ett område som detta

## Bygg- och miljökontoret

försörjer heller inte en vändplan särskilt många hushåll och därav reglerar plankartan andra alternativ. Då alternativ för genomfart inte planläggs vid stickvägarna, så avsätts gemensamma ytor nere vid Genvägen för boende med avseende på sop- och posthantering.

Någon särskild yta för (gäst-) parkering säkerställs inte i detaljplanen utan hänvisas till de privata tomterna.

### **Gång- och cykeltrafik**

Goda gång- och cykelförbindelser finns till närliggande förskolor, skolor och idrottsanläggningar i närheten av planområdet (se **Bebyggelse, verksamheter och service** ovan). Så länge vädret tillåter så borde sträckan till centrala Knivsta och stationen inte vara ett hinder för cyklister.

Från Genvägens anslutning mot Forsbyvägen finns gång-/cykelväg på båda sidor fram till korsningen Forsbyväg-Vårsångsvägen. Därefter enkelsidigt på östra sidan fram till Thunmansskolan varefter den återigen blir dubbelsidig men delar upp sig vid Forsbyvägens korsning med Särstavägen. Söderut från Genvägens anslutning mot Forsbyvägen sträcker sig gång/cykelvägen ner till Knivsta kyrka.

I omgivningen har det funnits planer på cykelvägar dels längs Ledingevägen, dels över Margarethaskogen. Vid skrivande stund är det framförallt en breddning av Ledingevägen för att separera gång- och cykeltrafiken från bilarna som bedöms som den mest aktuella för att möjliggöra en vidare exploatering österut i Norområdet.

### **Kollektivtrafik**

Avståndet till Knivsta station är ca 1,5km och inom gångavstånd finns busshållplatser vid korsningarna Forsbyvägen-Genvägen samt Forsbyvägen-Ledingevägen (ca 450m från Genvägen). Gång- och cykeltillgängligheten från planområdet till hållplatsen vid Forsbyvägen-Ledingevägen bedöms påsikt gynnas i och med övrig exploatering i Norområdet. Antingen genom en standardhöjning med gång- och cykelseparering längs Ledingevägen eller genom att passage blir möjligt för gående och cyklister genom området sydöst om Genvägen och Forsbyvägen, vilket förtillfället täcks av pågående detaljplanearbete för Furulund.

### **Namnsättning**

I Knivsta kommun är det Samhällsutvecklingsnämnden som sätter namn på gator, parker och andra allmänna platser. I den process som leder fram till nämndens beslut ingår att ha samråd om förslagen till namn vilken samordnats med detaljplanens granskning.

Fram till 1975 fanns det ett antal större fastigheter/gårdar på nordöstra sidan om Genvägen; Strömsholm, Lövgård, Bergkullen och Solhaga. På fastigheten Strömsholm fanns Strömsholmstorpet, som fortfarande finns kvar (se **Kulturmiljö och fornlämningar**). Med utgångspunkt från dessa föreslås att vägarna inom detaljplaneområdet får namnen Strömsholmsvägen, Lövgårdsstigen, Bergkullevägen respektive Solhagavägen.

### **Bygg- och miljökontoret**



Figur 4. Förslag på vägnamn.

## Kulturmiljö och fornlämningar

I översiktplanen är närområdet markerat som ”kommunal kulturmiljö” och ”kommunal kulturmiljö värdekärna med områdesbestämmelser”. I ett översiktligt perspektiv medför redovisade möjliga bebyggelseförändringar att landskapsbilden påverkas i mindre grad. Planen syftar till en förtätning av ett redan befintligt (främst) villaområde. Den bevarandevärda kulturmiljön i detta område utgörs av odlingslandskapet och därtill tillhörande bebyggelse. I det sammanhanget ligger planområdet i kanten av odlingslandskapet och är redan ianspråktaget för annan användning samtidigt som tätorten tränger sig på. Därför har detaljplaneprogrammet formulerats så att tomterna bör vara förhållandevis stora så att en lantlig karaktär kan bibehållas genom stort inslag av grönska och luft mellan husen.

Inom ramen för planprocessen utreds kulturminnesfrågan. Två arkeologiska utredningar har genomförts där den senare inneburit schaktning. Inga objekt som skulle vara ett hinder för föreslagen exploatering har påträffats.

Lokalt vid Genvägen och inom planområdet kommer intrycket än mer att gå mot att bli ett mer traditionellt villaområde. Tack vare att exploateringsområdet inte är jungfruligt, utan har en historisk borgar det för att den bebyggda miljön upplevs som varierad med intressanta byggstilar och –typer från olika epoker.

Ambitionen är att den redan etablerade miljön vid vägen bibehåller sitt intryck av något generösare tomter och trädgårdar. Fabriksbyggnad är sedan länge etablerad på platsen och kan

## 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

förhoppningsvis anpassas och ges ny användning. Om inte detta sker finns möjlighet att en uppföra en volymmässigt motsvarande byggnad.

I samrådet lämnade Upplandsmuseet följande beskrivning av torpmiljön i områdets norra del:  
”[I]nom den nordvästra delen av planområdet ligger en äldre lägenhetsbebyggelse av ett visst kulturhistoriskt intresse. Det rör sig om lägenheten Strömsholm, som sannolikt uppfördes av den pensionerade soldaten Ström år 1861 på mark som vid denna tid tillhörde Knivsta gård. Lägenheten friköptes 1916 och blev då en egen fastighet.”

I samrådet inkom även andra med egna beskrivningar:

”Strömsholm är områdets i särklass äldsta hus. Den första som kom dit var f d soldaten Gustav Andersson Ström på 1860-talet. Han kom närmast från Vickeby soldatorp i Vassunda som soldat nr 38. Strömsholm var ett av de många torp och stugor som tillhörde Knivsta Gård. Gustaf var född 1812 15/3 i Kråklund (nuvarande Björksta), Kråklund/Björksta var också ett torp under Knivsta Gård. Gustaf och hustrun Charlotta Ersdotter samt de tre barnen flyttade in i stugan den 24 oktober 1861.” (boende Knivsta 1:1 mfl).

”Torpbyggnaden är uppförd i liggtimmer till 1 1/2 våningshöjd, med sadeltak och träpanel. Byggnaden står på en murad grund av natursten, av byggnadshistoriskt sett äldre typutförande. På platsen för torpet finns ett väl urskiljbart trädgårdstun med gamla fruktträd och en jordkällare av huggna och klivna granitblock. Minst två-tre intilliggande långsträckta terrassmurar av natursten av äldre typ löper genom tomtområdet.

Vid gamla infartsvägen till huset ligger ett uthus. Torpet är väl dokumenterat i källorna. Det tillhörde Knivsta gård och har utgjort bostad för indelt soldat vid Upplands Kongl. regemente. Torpmiljön bidrar till att ge platsen sin prägel med sitt väl synliga läge i landskapsmiljön.” (Henrik).



Figur 5. Torpet, vy mot norr.

Plankartans varsamhetsbestämmelse ”k”, angående torpet och dess närmiljö, syftar till att intrycket av murarna, jordkällaren, fruktträdgården och byggnadens exteriör bevaras. Samtliga av dessa är dock i mer eller mindre dåligt skick, fruktträden kan tex med fördel

### 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

ersättas med nya samt byggnaden är i behov av underhåll (vilket då exteriört bör ske med ursprungliga material, kulörer och tekniker).

Planbestämmelse finns även om att lov krävs för större marknivåändringar i syfte att värna befintliga markförhållanden i området. Undviks tex stödmurar och alltför stor utjämning i syfte att skapa plana gräsmattor samt att större träd/vegetation inte gallras så bedöms områdets (befintliga natur-) karaktär ha vissa förutsättningar även framöver. Även bestämmelsen som reglerar maximala andelen hårdgjord yta och huvudmannens, i projektet uttalade, ambition att inte asfaltsbelägga vägarna kan även det ha viss bidragande effekt för att bibehålla områdets särprägel.

## Sociala förhållanden

Med fler innevånare ökar möjligheten till sociala kontakter och områdets befolkning över dygnets timmar.

Förutom de under **Bebyggelse, verksamheter och service** nämnda bad- och sportaktivitetslokalerna finns även banor för friidrott och bollspel i anslutning till Hälsohuset. Planområdets omedelbara närhet till naturmark med vattenkontakt (sjön Valloxen ca 500 meter fågelvägen) samt odlingslandskapet ytterligare en bit bort ger utrymme för rekreation och aktiviteter i naturen med stöd av allemansrätten.

Lokaliseringen gör alltså att tillkommande bostäder utgör en förtätning av en befintlig struktur i ett läge med gång- och cykelavstånd till flertalet målpunkter. Någon gemensam samlingsyta, –lokal eller lekplats för de boende regleras inte i detaljplanen. Dessa aktiviteter (inom planområdet) hänvisas till den egna tomten eller till egna initiativ för de boende att anordna sådana gemensamma ytor. En del i att inte tillåta mindre tomter kan motiveras i att gemensamma ytor för tex lek och rekreation inte fastställs i planen.

## Teknisk försörjning

Huvudman för respektive teknikslag redovisas senare under rubriken **Huvudmannaskap**.

### Vatten, dagvatten och avlopp

Området försörjs idag med kommunalt VA-nät förlagt i Genvägens sträckning. Samtliga nybyggnader skall anslutas till befintligt kommunalt vatten- och avloppsnät. Dricksvatten kommer från Norrvattens vattenverk i Järfälla kommun med Mälaren som råvattentäkt. Spillvatten kommer att ledas till Knivsta reningsverk. Verksamhetsområde för dagvatten kommer inte att inrättas, utan hanteras även fortsättningsvis av fastighetsägarna och de boende själva.

Vatten- och spillvattenledningen i Genvägen har idag för liten kapacitet för att kunna försörja kommande områden i Nor och behöver därför läggas om. Ledningar kommer även att läggas i stickvägarna upp till fastigheterna så att varje fastighet får en förbindelsepunkt vid tomtgräns. De samfälliga ledningar som finns idag kommer tas ur bruk när nya ledningarna är driftsatta.

## Bygg- och miljökontoret

Ledningsrätt kommer att upprättas inom u-områdena samt eventuellt på fastigheterna Knivsta 24:2 och 24:1 beroende på hur avstyckningar av fastigheterna kommer att se ut. Troligtvis kan samtliga fastigheter ansluta med självfall (inklusive kommande avstyckning från Knivsta 24:2 om den anslutningen sker från Genvägen). Det måste dock till en detaljprojektering innan det helt kan slås fast.

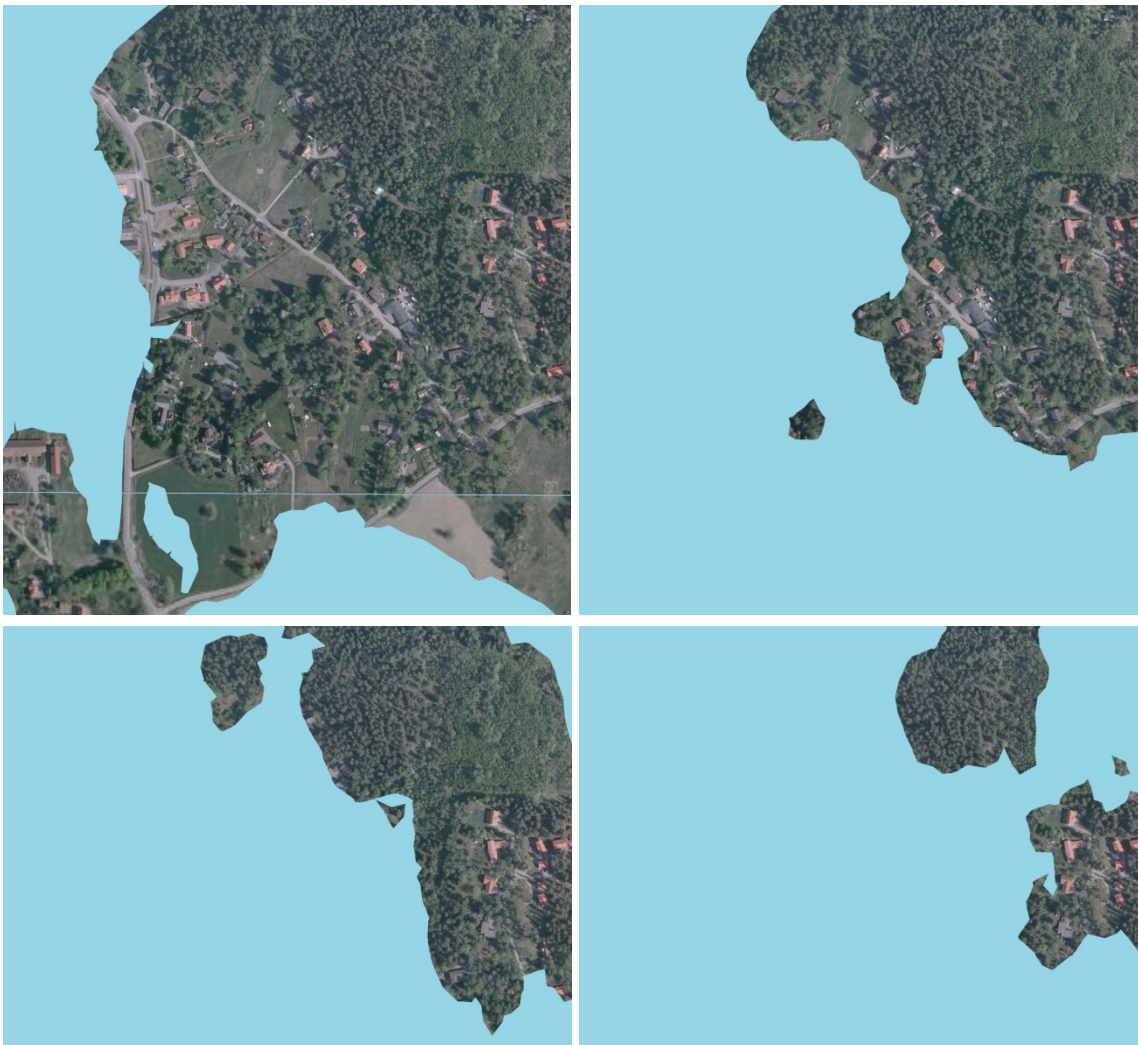
Dagvatten avvattnas idag till Knivstaån via diken. Knivstaån avvattnas till Lövstaån, som i sin tur mynnar i Garnsviken. Både Lövstaån och Garnsviken är utpekade som vattenförekomster för vilka kemisk och ekologisk status har bedömts samt miljö kvalitetsnormer beslutats.

Lövstaån har bedömts ha måttlig ekologisk status. Den kemiska statusen har bedömts inte uppnå god status på grund av förhöjda halter av kvicksilver. Exkluderas däremot kvicksilver ur bedömningen anses den kemiska statusen vara god. Miljö kvalitetsnormerna, det vill säga målet för Lövstaån, är att uppnå god ekologisk status till 2021 och god kemisk status till 2015. Det bedöms finnas en risk att varken kemisk eller ekologisk status uppnås till beslutat datum. Risken avseende den kemiska statusen beror på att avloppsreningsverket i avrinningsområdet riskerar att försämra statusen vid utsläpp av miljögifter. Vad gäller den ekologiska statusen finns risk att rådande miljöproblem inte är åtgärdade till 2021.

Garnsviken ingick tidigare i vattenförekomsten Mälaren-Lårstaviken. Vattenmyndigheten har valt att dela upp Mälaren-Lårstaviken i sex vattenförekomster där Mälaren-Garnsviken utgör en. Statusbedömningar har gjorts för den nya vattenförekomsten, men inga miljö kvalitetsnormer har beslutats. Garnsviken har bedömts ha otillfredsställande ekologisk status. Den kemiska statusen har bedömts inte uppnå god status på grund av förhöjda halter av kvicksilver. Eftersom inga miljö kvalitetsnormer finns beslutade för den preliminära vattenförekomsten gäller fortfarande miljö-kvalitetsnormerna för Mälaren-Lårstaviken, vilka är god ekologisk status till 2015 samt god kemisk status till 2015 med undantag för kvicksilver.

Genom planområdet silar markvatten från höjden i norr ner mot gårdet på Forsbyvägens västra sida. Något allmänt ledningsnät för dagvattnet finns inte. Förutom att ofta vara ett ekonomiskt fördelaktigt alternativ så har öppna diken stor kapacitetspotential för fördröjning och infiltration vid stor nederbörd. Diken längs vägarna ansvarar vägens huvudman för. Vid riktigt kraftig nederbörd, eller om dikena skulle svämmas över, rinner vattnet vidare mot det mer låglänta Furulundområdet eller de omgivande åkermarkerna.

### Bygg- och miljökontoret



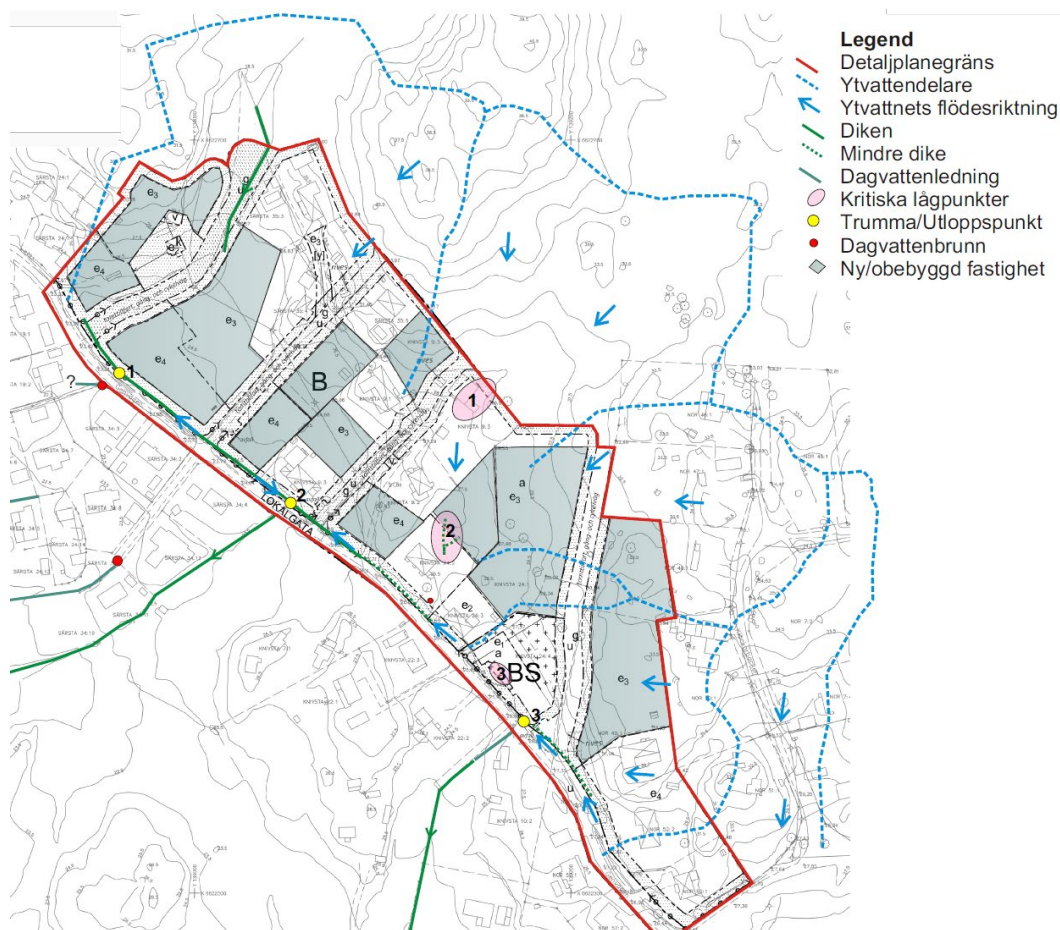
**Figur 6. Mark ovan 20,5m, 25,5m, 30m och 33m. Möjlighet till fina siktlinjer över bebyggelse och åkerlandskapet finns att finna i höjderna/skogspartiet i nordöst (om planområdet).**

Dagvatten som inte fördröjs eller samlas upp (för framtida bevattning) från tak och andra hårdgjorda ytor ska avledas ovan mark ut över infiltrationsytor. Att placera en byggnad i en lokal lågpunkt bör såklart undvikas. Men i de fall där byggnad är placerad i tomtens lägsta del och samtidigt i tex egenskapslinjen/fastighetsgräns mot gatan/granne är det fördelaktigt om takavrinningen ändå leds in mot egna tomten. Vid behov av hårdgörning av marken, tex vid infarter, uteplatser mm, bör vattengenomsläppliga alternativ väljas. Kombinerat med tex vegetationstak (vilket även beskrivs i **Mark och vegetation**) ger det goda förutsättningar att området uppfattas som grönt och att dagvattensituationen inte försämras.

Inför tidigare samrådsförslag gjordes en förprojektering av vägar och dagvattenhantering kring dessa. Efter granskningskedet har en dagvattenutredning utförts vilken ger följande nuläges beskrivning:

### 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



Figur 7. Befintlig avrinning från "Dagvatten Genvägen, rapport nr 2015-08-93-A", WRS AB.

Dagvattenutredningen drar bla följande slutsatser:

- Avledningskapaciteten för området som avrinner till punkt 1 bedöms som god inom området. Det är dock viktigt att utreda avledningväg och säkerställa avledningskapacitet från punkt 1.
- Flödet till punkt 3 ökar med ca 80 %. För att säkra avledningskapaciteten bör lutningen på befintlig ledning utredas och eventuellt ledningsdimensionen utökas alternativt diket öppnas upp.
- För att säkra avledningvägen från södra delen av området bör marken för ledning och diket som idag avleder dagvatten från punkt 3 behållas i kommunens ägo och avsättas för dagvattenhantering.

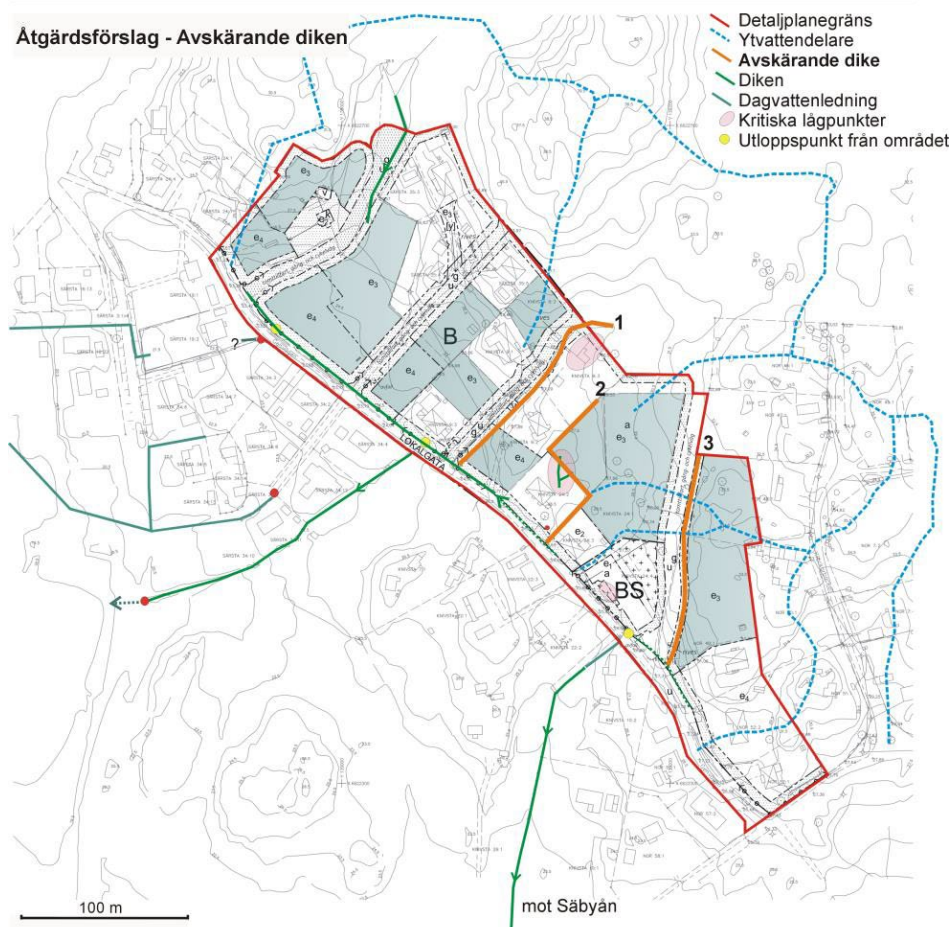
Angående den sista punkten så är inte den markremsan del av denna detaljplan utan täcks av pågående detaljplanearbete för Furulund. Utredningen föreskriver framförallt tre avskärande diken för att vattnet som inte infiltreras ska ledas undan de kritiska lågpunkterna (se Figur 8). Detaljplanen skiljer sig från utredningens föreslagna dike 2 och reglerar istället ett u-område på plankartan som ger möjlighet att vattnet från nordöstra Knivsta 24:4 och 24:1 kan ledas nordväst om huvudbyggnaden på Knivsta 24:2 och sedan vidare längs Genvägen mot det större diket i nordväst. Markarbete kommer att krävas för att diket (eller en ledning) ska få fall. Möjlighet ser dock även ut att finnas för avledning sydöst om huvudbyggnaden men viktigt är då att Genvägen (vilken är relativt plan vid den punkten) har säkerställt förbättrad

### 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

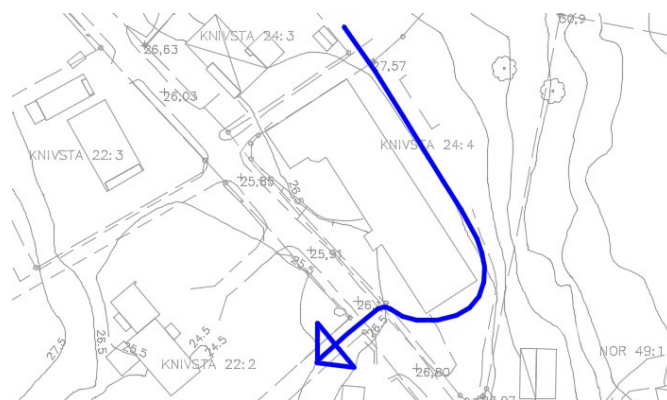


avledning mot nordväst så att vattnet inte leds mot den kritiska lågpunkten i sydväst vid Knivsta 24:4. I det läget är det även relativt mycket berg i dagen och närhet till källarnerfart som dagvattnet behöver passera.



Figur 8. Åtgärdsförslag från "Dagvatten Genvägen, rapport nr 2015-08-93-A", WRS AB.

För att den kritiska lågpunkten sydväst om fabriksbyggnaden på Knivsta 24:4 ska undvikas är det viktigt att vattnet leds runt byggnaden och når diket mot Säbyån.



Figur 9. Avskärning av dagvattnet för att undvika att vattnet når den lokala lågpunkten framför fabriksbyggnaden.

### 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

I området finns stor rådighet för omhändertagande redan på den egna tomten. Dagvattnet ska inte direktavledas till diken utan fördröjning, och infiltration ska vara möjlig för mindre regn. Takvatten leds med fördel till tex en stenkista, framförallt i de mer höglänta områdena där jordarten är mer infiltrationsvänlig. Större marknivåändring kräver lov enligt planbestämmelse vilket bör ge ökad att möjlighet att se över hur flödena påverkas en extra gång.

### **El, tele, bredband och värme**

El och tele försörjer samtliga fastigheter i området. Behov av att planlägga yta för transformatorstation har inte identifierats. Gällande ledningsrätter över tomter finns men kommande byggnation och nyexploatering antas medföra att ledningarna flyttas till plankartans angivna u-områden. En utbyggnad av bredband har nyss genomförts och området består därmed det nationella målet.

Det finns inga befintliga fjärrvärmeledningar i området men Vattenfall Värme Uppsala AB har meddelat att frågan om huruvida den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet kommer att utredas.

### **Avfall**

Sophämtning sker efter tecknande av sopabonnemang med kommunen. Hämtning sker vid tomtgräns mot lokalgatan men kan även anordnas efter överenskommelse där vändmöjlighet utan backning på privat fastighet finns/ges. För tomter som inte har direkt koppling till lokalgatan säkerställer detaljplanen via plankartan att gemensamma ytor för sophämtning finns längs lokalgatan (se **Gator och trafik** samt **Fastighetsbildning**).

## **Risk och störningar**

### **Riskbedömning**

Risker för farligt gods är på behörigt avstånd.

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

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

Detaljplanen medger bostäder, 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

### **Bygg- och miljökontoret**

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.

### **Buller**

Trafikflödesuppgifter för Genvägen saknas men Forsbyvägen trafikeras av ca 1200 fordon per dygn och Trafikverket uppger att flödet för Ledingevägen är ca 430 fordon per dygn (mätår 2011) men att den siffran för Ledingevägen förväntas fördubblas när Norområdet är fullt utbyggt. Planområdet har dock begränsade kontaktytor med både Ledingevägen och Forsbyvägen. Även med tillkommande bostäder bedöms riksdagens beslutade mål kunna bistås:

Ekvivalent nivå högst 55 dBA utanför fasad och högst 30 dBA inomhus. Maximal nivå högst 70 dBA på uteplats och 45 dBA inomhus nattetid.

### **Luft- och markföroreningar**

Riksdagens definition av miljö kvalitetsmålet för frisk luft är att ”Luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas”. En uppdaterad kartläggning av kvävedioxid (NO<sub>2</sub>)- och partikelhalter (PM<sub>10</sub>) i Stockholms och Uppsala län samt Gävle kommun och Sandvikens kommun utfördes på uppdrag av LVF (LVF 2011:19) år 2011-2012. Utredningen är genomförd av SLB-analys vid Miljöförvaltningen i Stockholm och visar att Knivsta tätort ligger långt under miljö kvalitetsnormen för luft. Planområdet bedöms, med hänvisning till genomförd kartläggning, inte överskrida gränsvärdet efter byggnation.

Nybebyggelse förutsetts placeras eller utformas radonsäkert. Enligt Länsstyrelsen befaras markföroreningar på fastigheterna Knivsta 9:3, 24:4 och 24:1. Miljö enheten har dock varit på plats på Knivsta 9:3 och meddelat att inget har framkommit som tyder på behov av markundersökningar. Men försiktighet ska iakttas vid markarbeten och om föroreningar påträffas så ska Miljö enheten omgående kontaktas. För Knivsta 24:4 och 24:1 pågår arbete tillsammans med exploatören om att utreda vilka åtgärder som krävs för att bostadsändamål ska kunna vara lämpligt. Förekomst av synlig asbest från byggmaterial har rapporterats på Knivsta 24:4 av markägaren som ansvarar för saneringen. Bestämmelse om att bygglov inte får ges före föroreningarna av mark/byggnader åtgärdats anges på plankartan.

### **Hållbarhet**

#### **Ändrad markanvändning och miljömål**

I området har marken tidigare odlats. Framförallt framgår det i del av planområdet som täcker fastigheten Särsta 38:1 vilken i stor utsträckning idag är ett obebyggt fält. Denna yta har fortfarande viss odlingspotential som försvinner till förmån för nya bostadsfastigheter. Kommunens miljömål anger att tätortsnära jordbruksmark särskilt ska beaktas. Området är dock alltför litet för att fungera i ett rationellt jordbruk och har sedan länge varit oanvänt som jordbruksmark.

Bostadsändamål behöver i sig inte vara en särskilt miljöpåfrestande verksamhet, framförallt inte då hållbara lösningar för vatten och avlopp finns, och inte belastar närområdet. Men,

### **Bygg- och miljökontoret**

områdets läge och ganska ensidiga användning (bostäder) gör att transportbehovet ändå är påtagligt. Boende i området kan mycket väl tänkas ha både en och två bilar. Det kan även antas att energiåtgången för byggnaderna inte blir särskilt lågt då det även fortsättningsvis ofta lär vara ett hushåll per byggnad. Generalliserat medför det ofta ett större behov av energi; tex material, infrastruktur eller uppvärmning, per familj jämfört med ett flerbostadshus. Dock behöver det inte bli så, hållbara transportmedel, energiförsörjning, matproduktion mm kan såklart väljas av de boende själva.

Det finns inget konkret som pekar på att ett genomförande av förslaget inte ligger inom ramen för de mål som fastställts inom det nationella miljömålet ”God bebyggd miljö” och inom folkhälsomålen. Miljömålen för vatten och luft beskrivs utförligare under rubrikerna **Teknisk försörjning** samt **Risk och störningar**. Sammanfattningsvis finns goda möjligheter till ett hållbart resande samt att vattenkvaliten, om något, borde påverkas positivt då krav ställs i planen på sanering av förorenad mark.

### **Trygghet, barnperspektiv och jämnlighet**

Genvägens gatubelysning bör förbättras då belysning har stor betydelse för överblickbarheten och därmed (känslan för) tryggheten i ett villaområde. Resonemanget är såklart även tillämpligt på stickvägarna som ansluter mot Genvägen. Skötsel och placering av häckar, skymmande staket och plank samt övrig växtlighet kan också inverka på överblickbarheten. Med fler innevånare ökar möjligheten till sociala kontakter och med ett mer befolkat/aktiverat området är förhoppningen att känslan av trygghet gynnas.

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola växlar över tiden i takt med barnens ålder och utveckling. Kanske kan kravet att det ska vara möjligt att nå naturområdet via stickvägarna i synnerhet gynna barn. Men förutom det säkerställs inga särskilda åtgärder, tex gemensamma ytor för lekplatser eller en viss typ av trafiklösning, via detaljplanen. Att detaljplanen skulle vara i strid med, eller göra så att barnkonventionen på något vis inte kan bistås har inte identifierats. Närområdets goda kvalitéer, samt tomtstorlekarna, gör att goda förutsättningar finns för barns välbefinnande ändå. Därmed är frågan om barnperspektivet i stor utsträckning beroende av boendes egna initiativ, främst till den egna tomten. Med detaljplanen förtätas området vilket ökar chansen att en kompis bor inom ett gång-eller cykelavstånd.

Läget och marken bedöms som attraktivt. Stämmer det i **Ändrad markanvändning och miljömål** angivna antagandena angående ensidig användning, samt att området är och förblir ett område för folk/familjer med bil, så medför dessa aspekter att delar av samhället gärna gör bedömningen att de inte har möjligheter eller önskemål att bo i just detta område. De byggrätter som detaljplanen medger bedöms ändå leda till större möjlighet för ett varierat boende inom området.

### **Tillgänglighet**

Ny byggnad för allmänt tillträde ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig för personer med funktionsnedsättningar och deras livsvillkor. Tillgängligheten provas i detalj i bygglov- och byggsamrådsskedet. Följande ska vara tillgängligt för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga:

### **Bygg- och miljökontoret**

- alla offentliga byggnader och platser
- alla servicelokaler
- alla nya arbetsplatser
- alla bostäder, undantag medges dock för övervåning i tvåvåningshus

## GENOMFÖRANDE OCH ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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.

### Huvudmannaskap

Knivsta kommun är inte huvudman för dagvatten eller allmän platsmark inom planområdet. I denna detaljplan utgörs det av område som på plankartan anges som lokalgata. I dagsläget är huvudman för lokalgatan Solhaga vägsamfällighet. Det innebär att samfälligheten ansvarar för drift, skötsel och underhåll av vägen.

Därutöver finns huvudmän för vatten/avlopp (exklusive dagvatten), el och kommunikationsledningar i området: Knivstavatten AB (via Roslagsvatten AB) för vatten och avlopp, TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) för tele och Vattenfall Eldistribution AB för el. God kommunikation mellan huvudmännen är viktigt, framförallt vid större arbeten. Bland annat har Trafikverket (huvudman för Ledingevägen), Skanova och Vattenfall meddelat att vid arbete nära deras anläggningar ska åtgärden samrådats, försiktighet iakttas eller kabelutsättning begäras (vid schaktning). Även Roslagsvatten har funderingar på att hela Norområdet på sikt kan komma att försörjas via förbättrade ledningar i Genvägen. Skulle det bli så vore det såklart ett dubbelarbete om Genvägen strax före ledningsdragningen upprustats.

Detaljplanen reglerar fyra stickvägar mot nordöst från Genvägen som gemensamhetsanläggningar. Dessa fungerar främst som tomttillfarter men även som släpp för att tillgängliggöra naturområdet mot nordöst. Respektive stickväg sköts gemensamt av de tomter/fastigheter som har bilutfart mot stickvägen. Allmänheten ska via dessa kunna nå naturområdet via gång eller cykel. Att stickvägarna utformas som separata gemensamhetsanläggningar (enligt Anläggningslagen) motiveras genom att genomfart inte är möjligt samt att detta har varit önskemål från både Genvägens huvudman och exploitörerna.

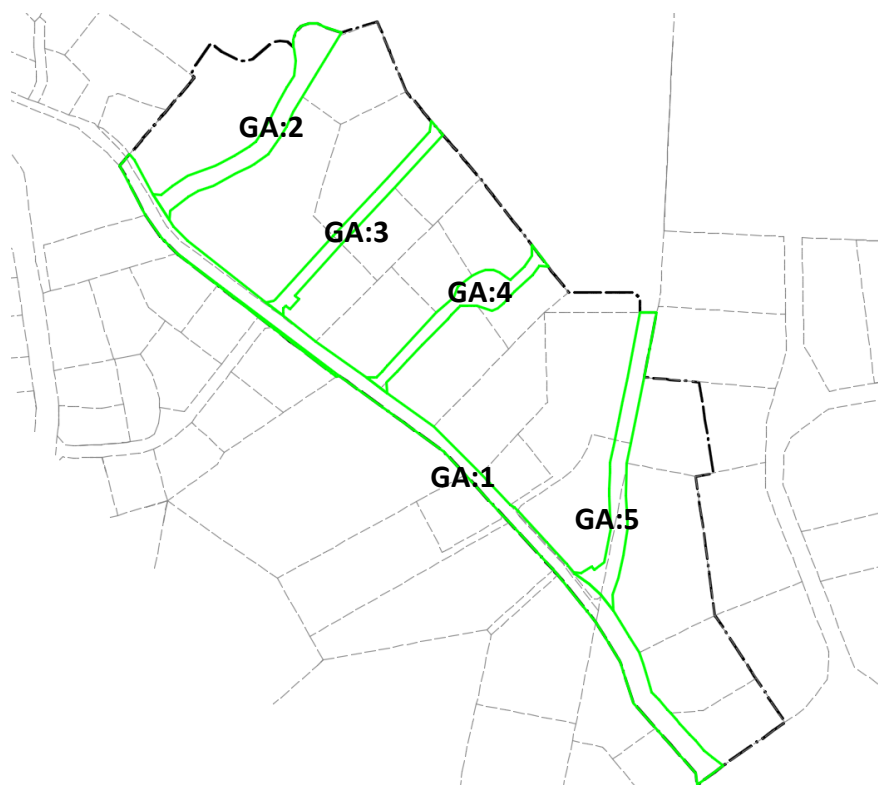
Kommunen får, om det finns skäl för det, i detaljplanen bestämma att kommunen inte ska vara huvudman för allmänna platser. Nämndens ståndpunkt är att rådande förhållanden i

### Bygg- och miljökontoret

Norområdet (samt även mer centralt belägna Margaretavägen) utgör praxis för fortsatt enskilt huvudmannaskap trots den framtida ökade exploateringen. Sett till inkomna synpunkter så är de övervägande positiva till alternativet med fortsatt enskilt huvudmannaskap.

## Fastighetsbildning

Fastighetsbildning sker enligt lantmäteriförrättning. Detaljplanen anger del av fastigheterna Nor 49:1, Knivsta 24:4, 24:1, 9:2, 9:3, Särsta 3:1, 35:4, 34:1, 38:1 och Nor S:1 som antingen del av en gemensam stickväg/tillfart (planbestämmelse ”g”) och/eller som del av lokalgatan (Genvägen). Av dessa är det Nor S:1, Särsta 3:1, 34:1 och 38:1 som inte har plankostnadsavtal med kommunen. Särsta 34:1 har en markremsa längs Genvägen som tillsynes vore mer lämpad att tillhöra huvudmannen (Solhaga vägsamfällighet) och delar av Nor S:1 samt Särsta 3:1 utgör den befintliga Genvägen. Ett alternativ är att de gemensamma stickvägarna avstyckas som samfälligheter för de tomter som nyttjar (har tomttillfart via) dem. Dessa mindre samfälligheter kan då sedan ingå i Solhaga vägsamfällighet. Förslagsvis bildas gemensamhetsanläggningarna enligt följande, där GA:1 till GA:4 utgörs av Genvägen, Strömsholmsvägen, Lövgårdsstigen, Bergkullevägen respektive Solhagavägen:

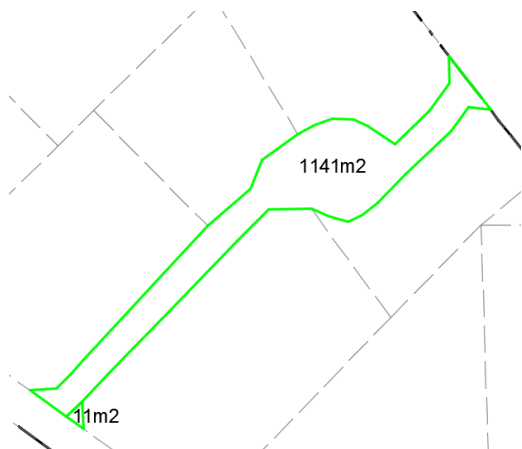


Figur 10. Gemensamhetsanläggningar.

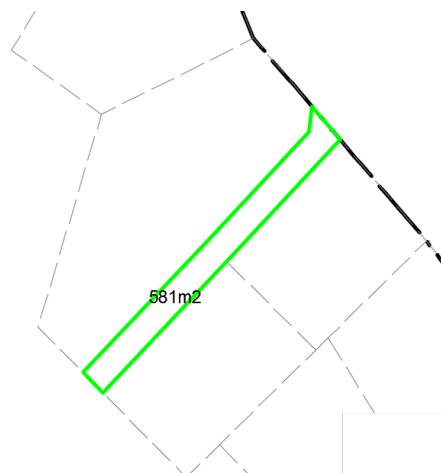
I samband med bildandet av samfälligheterna GA:2 till GA:5 ska allmänhetens tillgång till Särsta 38:1 (med åtminstone gång och cykel) säkerställas. På GA:3,4 och 5 finns förråd som helt eller delvis ska flyttas eller tas bort (se plankartan och rubriken **Ekonomi och avtal**). I bildandet av samtliga GA ska möjlighet till avvattning för angränsande fastigheter ges. I

## Bygg- och miljökontoret

detalj, för respektive fastighet, berörs uppskattningsvis följande behov av regleringar till respektive gemensamhetsanläggning:



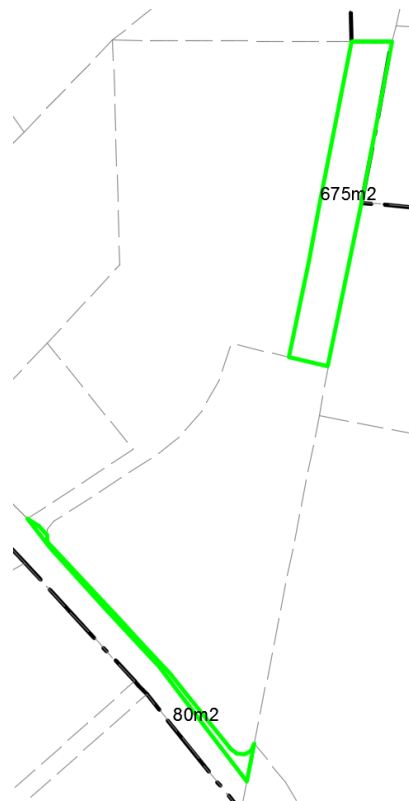
**Knivsta 9:3: 1141m2 till GA:4. Knivsta 9:2 11m2 till GA:4.**



**Särsta 35:4 581m2 till GA:3.**



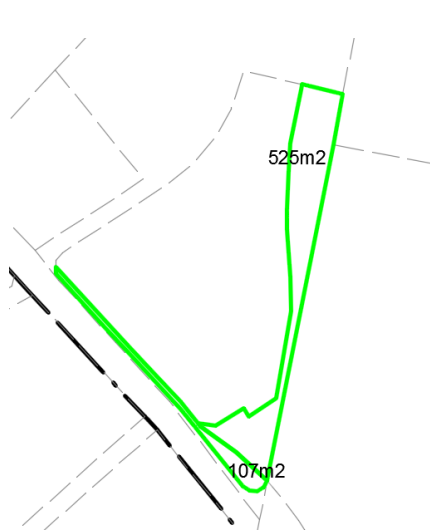
**Särsta 38:1: 289m2 till GA:1, 1679m2 till GA:2 och 389m2 till GA:3.**



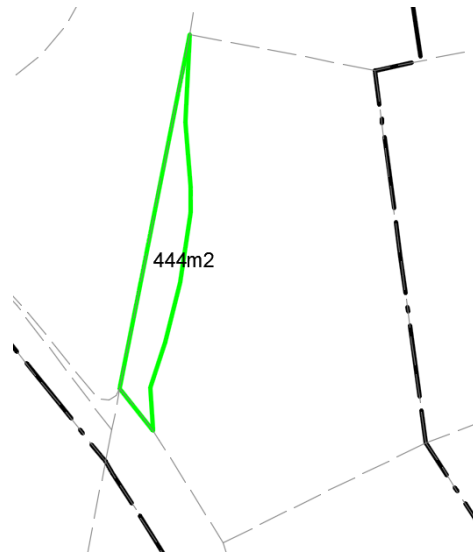
**Knivsta 24:1: 80m2 till GA:1 och 675m2 till GA:5.**

### Bygg- och miljökontoret

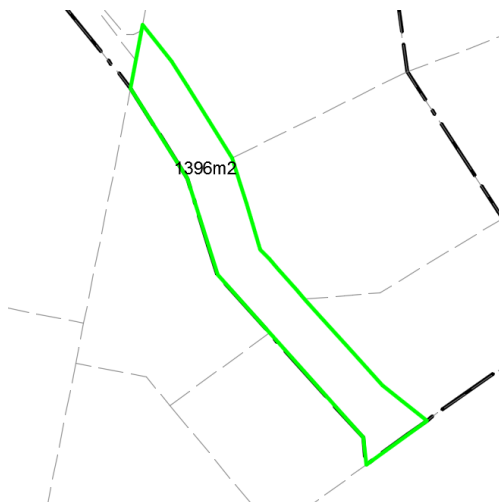
Postadress: 741 75 Knivsta • Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18  
Telefon: 018-34 70 00 • Fax: 018-38 07 12 • E-post: [knivsta@knivsta.se](mailto:knivsta@knivsta.se)  
[www.knivsta.se](http://www.knivsta.se) • Org. nr. 212 000-3013



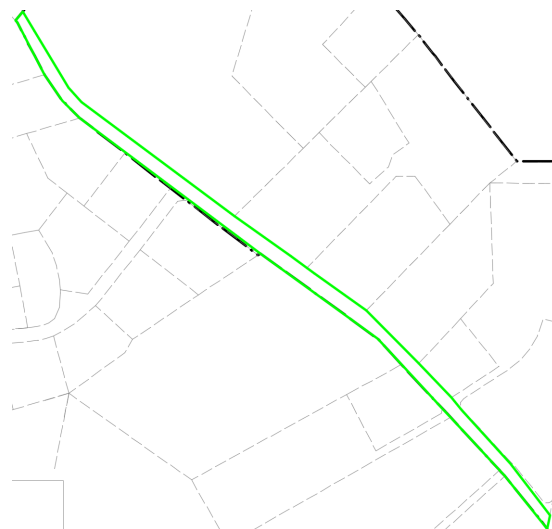
**Knivsta 24:4: 107m2 till GA:1 och 525m2 till GA:5.**



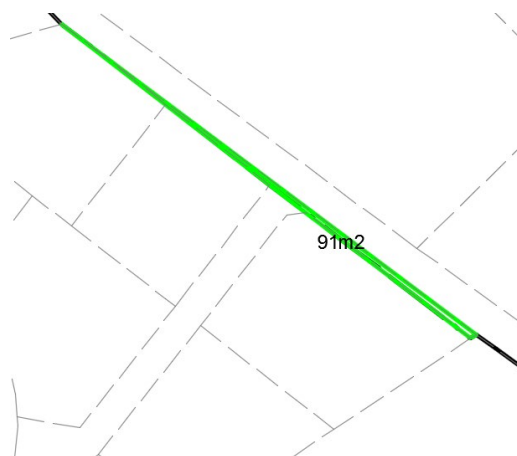
**Nor 49:1: 444m2 till GA:5.**



**Nor S:1: 1396m2 till GA:1.**



**Särsta 3:1: 2585m2 till GA:1.**



**Särsta 34:1: 91m2 till GA:1.**

### 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





eventuella krav på förbättringsåtgärder som Solhaga vägsamfällighet har. Avtalet ska också hantera att Särsta 35:4, Nor 49:1 och Knivsta 9:3 har förråd (eller del av förråd) som ska rivas eller flyttas då de är placerade på de nya gemensamma tillfarterna/natursläppen där allmänheten ska kunna passera.



**Figur 12.** Förrådet i mitten av foto högst upp flyttas eller rivs då det är placerat på ett av natursläppen (Särsta 35:4), se Figur 2 för vyn nordöst om släppet. Fotot nertill: skärmtaket på garaget vänstra sida rivs då det ligger på föreslagen tillfartsväg (Nor 49:1).

I enlighet med vad som beskrivs under rubriken **Vatten, dagvatten och avlopp** ska exploateringsavtalet reglera att samtliga GA (se Figur 10) ska ha eller anordna dagvattenhantering och -avledning. Detsamma gäller även rättighet till, och anläggande av, det u-område som beskrivs i samma avsnitt, vilket ligger på Knivsta 24:2, där Knivsta 24:1 behöver anordna avledning av dagvattnet mot nordväst.

I processen har flertalet ledningsägare/huvudmän meddelat att omkostnader kopplat till nyexploateringen ska bekostas av exploatör/byggherre, dvs den som initierar åtgärden. Även Solhaga vägsamfällighet, boende och exploatörer har i samrådet framfört synpunkten att exploateringskostnader inte ska drabba den som inte har direkt vinning. Skulle extra slitage drabba Genvägen i samband med nyexploatering så blir det en fråga för huvudmannen och exploatören. Vid avstyckning får samfälligheter visserligen en till medlem som normalt betalar en inträdesavgift och sedan en löpande summa likt övriga medlemmar för att täcka omkostnader.

## Genomförandetid

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

Med genomförandetid avses t ex inte att ett kvarter ska/måste vara utbyggt med den byggrätt som detaljplanen. Istället är det så att under genomförandetiden har fastighetsägarna en

## Bygg- och miljökontoret

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 av kommunen utan att fastighetsägaren har samma rätt till ersättning för exempelvis förlorad byggrätt. Enligt plan- och bygglagen ska detaljplaner föreses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år.

## ORGANISATION OCH MEDVERKANDE

Planarbetet handläggs med normalt planförfarande i enlighet med PBL (2010:900) 5 kap § 6. Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen ska antas av kommunfullmäktige före sommaren 2016.

Fram till och med tidigare samrådsförslag handlades planarbetet av Peter Hermelin Arkitektkontor.

KOMMUNFÖRVALTNINGEN  
Bygg och miljökontoret

Björn Sjölund  
Stadsarkitekt

John Reinbrand  
Planchef

### 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