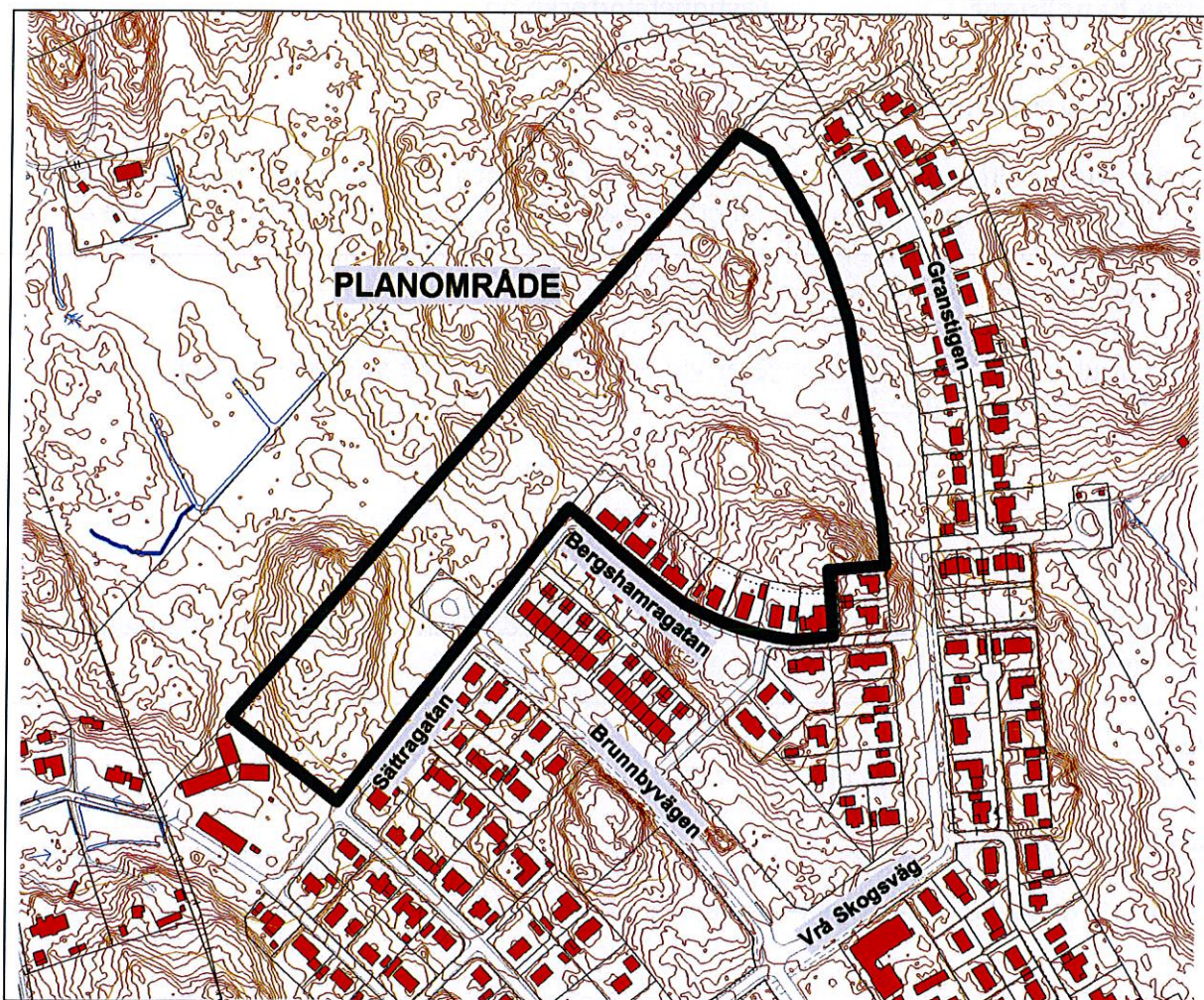


Detaljplan för ny förskola/skola och bostäder i nordöstra Alsike, Knivsta kommun

ANTAGANDEHANDLING



Detaljplaneprocessen	Datum
Beslut om programsamråd	2008-01-22
Programsamråd	T.o.m 2008-03-03
Beslut om godkännande av program	2008-04-29
Beslut om miljöbedömning	2008-01-22 MKB krävs ej
Beslut om detaljplaneuppdrag	2008-04-29
Beslut om samråd	2008-04-29
Samråd	2008-05-19 – 2008-06-27
Beslut om utställning	2009-03-24
Utställning	2010-03-11–2010-04-01
Beslut Ny utställning	2010-06-22
Ny utställning	2010-07-14–2010-08-25
Beslut om godkännande	2010-09-28
Beslut om antagande	2010-10-28
Laga kraft	2010-12-03

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för ny förskola/skola och bostäder i nordöstra Alsike, Knivsta kommun

Utställningshandlingar	Plankarta med bestämmelser Planbeskrivning Genomförandebeskrivning Illustrationskarta
Övriga handlingar	Fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra uppförande av en skol- och förskolebyggnad på fastigheten Vrå 1:150. Planen syftar också till att skapa en ändamålsenlig grönstruktur i Alsike med ett sammanhängande grönområde, mellan Östra Brännkärr/Fjällhaga och ett eventuellt framtida nytt utbyggnadsområde norr om detta.

Planen är utformad så att den fungerar vid och utgör ett första steg av en eventuell utbyggnad norrut av Alsike.

Plandata

Läge

Planområdet ligger omedelbart norr om den nya bebyggelsen i Alsike invid detaljplanerna Östra Brännkärr, Fjällhaga och Brännkärrsgården.

Areal

Planområdets yta omfattar cirka 6,9 hektar.

Markägoförhållanden

Planområdet berör en stor fastighet, Vrå 1:150 som ägs av Alsike Fastighets AB och Vrå 1:310-1:316, som är privatägda bostadsfastigheter.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Det finns ingen gällande fördjupad översiktsplan för Alsike. Den förra planen, Översiktsplan för Alsike (1991), som legat till grund för utbyggnaden av Östra Brännkärr, Fjällhaga och Boängsåsen upphävdes i och med att Översiktsplan för Knivsta kommun (2006) antogs. Planens syfte, att bygga en stad med 30 000 invånare på 20 år stämmer inte med kommunens intentioner med Alsike idag. Däremot innehåller den vissa kvaliteter som bör beaktas vid framtagande av en ny fördjupad översiktsplan för Knivsta och Alsike. I den fördjupade översiktsplanen från 1991 föreslås en skola ligga strax sydost om

det läge som här föreslås. Skolan skulle då ligga uppdragen en bit på nordostsidan av den bergkulle som ligger söder om det läge som här föreslås. Det nu aktuella planförslaget redovisar en bättre anpassning till platsen och terrängen.

Översiktsplanen för Knivsta kommun uttalar att vissa utbyggnader av Alsike kan tillåtas före det att en fördjupad översiktsplan för Alsike finns antagen såvida de inte låser möjligheterna att välja fritt mellan alternativen Alsike Central och Alsike Nord eller kombinationer av dessa. En skola i det läge som föreslås och det sammanhängande grönområde som föreslås kommer att fungera väl oavsett vilken strategi för Alsikes utveckling som väljs.

Detaljplaneprogram

Ett detaljplaneprogram för området har godkänts av bygg- och miljönämnden den 29 april 2008. Följande revideringar av detaljplanen har gjorts efter detaljplaneprogrammet:

- Planområdet har ändrats. Fastigheten Vrå 1:64 och del av Vrå 1:150, som ligger norr om Vrå 1:64, utgår ur planen. Planområdet utökades med befintliga bostäder utefter Bergshamragatan, för att rätta så att plangräns och fastighetsgräns stämmer överens.
- Bostäder på fastigheten Vrå 1:64 utgår ur planen.
- Trafiken till skolan matas direkt från Brunnbyvägen. Vägen till skolan ges namnet Skogsgläntevägen.

I samband med upprättande av detaljplanen har planområdet också kompletterats med område för allmänna ledningar och transformatorstation samt med en miljöstation för befintlig bostadsbebyggelse.

Angränsande detaljplaner

Planområdet är inte tidigare planlagt. Området gränsar i söder till detaljplan för östra Brännkärr (laga kraft 2002-01-10) samt i väster till Fjällhaga (laga kraft 2001-03-10). Öster om planområdet finns detaljplan för Brännkärrsgården (laga kraft 2006-08-07).

Förutsättningar och förändringar

Terräng och vegetation

Området består av flack till måttligt kuperad skogsmark med några markerade bergkullar och ett tunt moräntäcke vilande på urberget. Berget går i dagen i form av hållar och branter vid de markanta små bergkullarna. Skogen där skolan är tänkt att placeras är en gles till halvgles talldominerad ungskog. Stora delar av planområdet utgörs av uppvuxen grandominerad barrskog med inslag av lövträd vid sankare partier. Den södra delen av det som föreslås bli skolgård är sank mark, bevuxen med björk. En del av skogen utgörs av ung blandskog.

Pågående markanvändning

Söder, öster och sydväst om platsen där skolan är planerad att ligga finns idag bostadsbebyggelse i form av enbostadshus. Marken, som i övrigt är skogsbevuxen, används i dag för skogsbruk.

Geoteknik, markföroreningar, radon

Den dominerande jordarten inom översiktsplanens utbyggnadsområden är morän med inslag av berg i dagen. Grundförutsättningarna är mestadels goda. Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

Undersökning av marken bland annat vad gäller radon har tidigare gjorts inom översiktsplaneområdet och marken har klassats som normalt riskområde. Särskilda undersökningar har även gjorts för fastigheterna Vrå 6:27 och Vrå 6:28, som ligger cirka 700 meter söder om området, inför nybyggnad av barnstuga och förskola. Resultaten visade på låga till normala värden för radon. Fastighetsägaren ska säkerställa att det blir en god boendemiljö. Till detta räknas att bebyggelsens gränsvärden för radonhalt klaras.

Kulturmiljö

Det finns inga identifierade värdefulla kulturmiljöer eller delar av sådana inom planområdet, men planens genomförande kan bidra positivt genom att skapa en god bebyggd miljö och därmed förutsättningar för en god social och kulturell miljö.

Fornminnen

Det finns en icke karterad fornlämning inom planområdet. Den ligger i sydvästra hörnet av planområdet på den markerade skogshöjden nordost om Bergshamragatan. Det kan enligt den arkeologiska undersökning som gjorts i området röra sig om en backstuga.

Bebyggelse

Hela planområdet är idag obebyggt. Platsen där skolan är tänkt att uppföras ligger i en svag sydsluttning med gles skog. Skogsmarken närmast runt skolan erbjuder mycket fina miljöer för lek och kortare utflykter. Marken söder och sydost om platsen där skolan planeras uppföras är plan och lämplig för skolgård och ytor för bollek/fotboll. De uppvuxna skogspartierna i övriga delar, särskilt de som är kuperade, erbjuder trevliga rekreativmiljöer och är geografiskt lokaliserade så att de är lämpliga att utgöra grönkorridorer mellan bebyggelseområden, om och när Alsike fortsätter växa norrut. Dessa partier är dessutom jämfört med omgivande terräng kostsammare att exploatera.

Mellan platsen där skolan planeras uppföras och bostäder söder om skolan finns en markerad höjd som rumsligt skiljer av platsen, där skolan planeras, från befintlig bebyggelse. Skolgården formges så att mötet mellan anlagd yta och omgivande terräng är intressant utformat.

Skolan

Planen medger att skolan uppförs i 1-3 våningar. Skolbyggnaden ska kunna rymma cirka 200 barn och användas för förskola och skola. Byggnaden ska vara utformad så att den kan användas flexibelt. Den bör vara i två våningsplan och kan om det är möjligt utformas med souterrängvåning. Byggnaden ska kunna fungera även vid nya pedagogiker och vid förändrad ålderssammansättning i elevunderlaget. Byggnaden bör också kunna byggas ut. Byggnaden bör vidare ha en utformning som gör det möjligt att i framtiden ändra byggnadens funktion till exempelvis bostadsändamål. Skolan kommer att använda befintlig sporthall i Alsike för gymnastik.

Skolgården

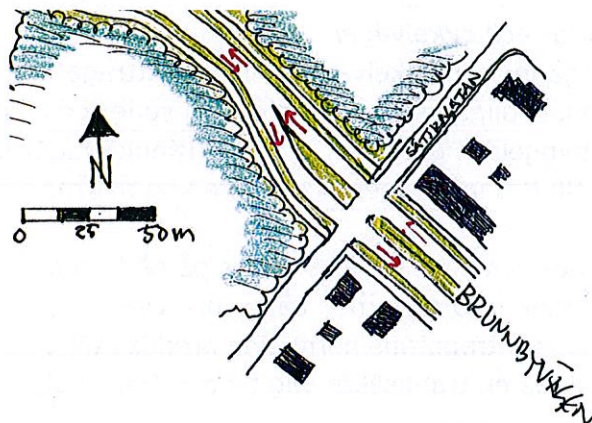
Förskolan på nedre plan har sin skolgård närmast framför huset på södra sidan. Skolgården för skolbarnen ligger runt denna på tre sidor om skolan. Skolgården omges på alla sidor av lekvänlig skog. Mötet mellan den anlagda skolan och omgivande terräng/naturmark utformas på ett intressant och lekvänligt sätt. Befintlig vegetation sparas delvis inom den anlagda ytan och används som en del i utformningen av skolgården. En bollplan anläggs i anslutning till skolgården. Det är viktigt att skolgården planeras så att även barn med olika funktionshinder har möjlighet att leka. En framkomlig stig anläggs i en del av skogen, så att barn med funktionsnedsättning kan röra sig i skogen.

Bostäder

De befintliga bostadsfastigheterna Vrå 1:310 – 1:316 flyttas till denna detaljplan från detaljplanen för Östra Brännkärr. På grund av förskjutningar av fastighetsgränser i samband med fastighetsregleringen i detaljplanen för Östra Brännkärr stämmer inte fastighetsgränserna överens med den gamla plangränsen. För att de aktuella fastigheterna ska tillhöra en och samma detaljplan utökas den nya plangränsen så att de helt ingår i den nya planen. Planbestämmelserna överensstämmer till stor del med bestämmelserna i den gamla planen. Byggnadshöjden på garage och förråd begränsas till 3,0 meter.

Brunnbyvägen

Den nya planen innebär ett avbrott i principen för Brunnbyvägens gestaltning så som den var tänkt från början. Söder om Sättragatan finns i gällande detaljplan utrymme som tillåter en breddning och omgestaltning av Brunnbyvägen till en esplanad. Denna plan innebär ett intressant brott i en framtida Esplanad om kommunen någon gång väljer att bygga om Brunnbyvägen enligt gällande plan. Skogshöjden i väster framhäver då Brunnbyvägens ändrade riktning. Illustrationen till höger visar principen för hur detta kan komma att se ut.



Grönstruktur

Planområdet innebär ett grönt avbrott när man rör sig längs med Brunnbyvägen. Området kommer tillsammans med fastigheten norr om planområdet, Vrå 1:64, att utgöra ett sammanhängande grönområde mellan Östra Brännkärr/Fjällhaga och ett framtida nytt bostadsområde norr om dessa, om och när Alsike expanderar norrut. Karaktärsgivande och intressanta bergshöjder med fin skogsmark ska sparas så långt det är möjligt.

Trafik

I planområdet förekommer i dag inga vägar för fordonstrafik. Gatunätet i Alsike har goda förutsättningar att byggas ut så att en ändamålsenlig trafikförsörjning till skolan och fortsatt utbyggnad av Alsike kan åstadkommas.

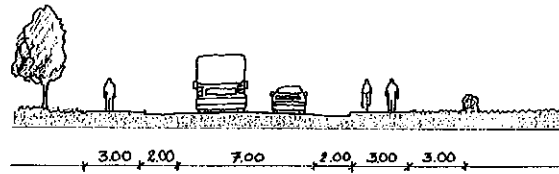


Illustration Brunnbyvägen

Biltrafik och parkering

Trafiken till skolan matas från en förlängning av Brunnbyvägen, som utformas lika befintlig väg med gång- och cykelbanor på båda sidorna om vägen, samt via en ny tvärgata från denna, Skogsgläntevägen, som görs 7 meter bred med gång- och cykelväg på södra sidan. Skogsgläntevägen bör läggas nedsänkt i förhållande till befintliga marknivåer vid passagen över höjdpartiet sydväst om skolan. Angöring för personbilar anordnas strax väst om skolan så att bilar, på en sträcka om ca 100 meter kan stanna på båda sidor om gatan samt vid en vändplan varifrån skolan nås utan att bilväg behöver korsas. Handikapplatser anordnas i direkt anslutning till skolan. Parkering för personal samt besökare till förskola/skola kan anordnas i direkt anslutning till Brunnbyvägen. Antal parkeringsplatser ska följa kommunens parkeringsnorm.

Gång- och cykelvägar

En gång- och cykelväg förbinder Sättragatans östra ände med Vrå Skogsväg och gör skolan lätt tillgänglig med cykel från söder och öster. Denna cykelväg förgrenar sig också till bebyggelsen öster om skolan, Brännkärrsgården, som därmed ges en gen cykelförbindelse till Brunnbyvägen och bättre kontakt med övrig bebyggelse.

Gång- och cykelvägar anläggs på båda sidor om Brunnbyvägens förlängning. Skogsgläntevägen utformas med gång- och cykelväg längs södra sidan av vägen. Befintlig trottoar längs Sättragatans norra sida breddas till en 3,0 meter bred gång- och cykelväg för att erbjuda en trafiksäker väg till och från skolan för dem som rör sig till skolan från väster.

Kollektivtrafik

Skolbussen får en vändplan intill skolan. Det går även att göra en busshållplats i korsningen Brunnbyvägen/Sättragatan varifrån man sedan kan ta gång- och cykelvägen till skolan. Busshållplatser för linjetrafik finns utmed Brunnbyvägen. Till dess Brunnbyvägen förlängs ytterligare bör en ny tillfällig bussvändplats, likvärdig den befintliga, anläggas i anslutning till Brunnbyvägen.

Störningar

Buller

Platsen där skolan planeras ligger cirka 850 meter från E4. På grund av avstånd, topografi, vegetation m.m. bedöms bullret från E4 sannolikt understiga riktvärdet 55 dBA ekvivalentnivå.

Skolan ligger drygt 200 meter från Brunnbyvägen. Om och när Alsike växer norrut och trafikmängden på Brunnbyvägen ökar ytterligare bör bullret undersökas och om det visar sig nödvändigt, eventuella bullerdämpande åtgärder övervägas.

Trafiksäkerhet

Inom planområdet ska höga krav på trafiksäkerheten för fotgängare och cyklister tillgodoses. Separata gång- och cykelbanor ska anläggas utmed Brunnbyvägen förlängning samt vidare på södra sidan in på Skogsgläntevägen mot skolan. I anslutning till den nya parkeringen för personal och besökare finns en gång- och cykelväg som förbinder Skogsgläntevägen med gång- och cykelvägen utefter Sättragatan. Övriga föreslagna gång- och cykelvägar bidrar också till trafiksäkerheten i området. Angöring med bil till skolan är utformad så att barnen inte ska behöva korsa någon bilväg vid avsläpp från angöringsvägen på skoltomten. Det finns utrymme så att busshållplatser kan anläggas invid Brunnbyvägen och en tillfällig vändplats för bussarna kan anläggas i väntan på en utbyggnad av bostäder norrut. Från busshållplatsen bör barnen kunna gå till skolan utan att passera en större väg.

Målet för Alsike är att den eftersträvade hastigheten i alla delar av gatunätet ska upplevas som naturlig av bilisterna. Med hänsyn till trafiksäkerheten i området kan det bli aktuellt med olika åtgärder för att uppnå detta t ex förhöjd körbana i gatukorsningar och/eller vid övergångsställen, trädplanteringar i gaturummet, särskild markbeläggning och utformning av körbanans avgränsning. Markbehandlingen ska tydligt visa gatumar- kens uppdelning på körbana, cykelbana, gångbana och övergångsställen.

Trygghet

Skolan ligger delvis avskild från den befintliga bebyggelsen i dagens Alsike, i ett sammanhängande grönstråk. Vid en fortsatt utbyggnad av Alsike norrut kommer skolans placering att bli central, omgivet av bostadsområden i alla väderstreck. För en trygg miljö i området är det viktigt att skogen glesas ut kring gång- och cykelbanor så att det skapas överblickbara platser och stråk med visuella samband. Kvaliteten och kvantiteten på belysningen kring stråken är viktig för att göra miljöerna trygga. Det finns goda råd vad gäller planering för trygghet, bland annat en handbok framtagen av polismyndigheten i Stockholm tillsammans med forskare från KTH och Chalmers, "Bo tryggt 05".

Tillgänglighet

Bebyggelsens och markens tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga ska tillgodoses enligt gällande riktlinjer och bestämmelser (enligt förordningen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk mm 1994:1215). Nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler eller lokaler dit allmänheten har tillträde, ska vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Om det är befogat med hänsyn till terrängen behöver dock inte kravet på tillgänglighet till byggnad uppfyllas när det gäller en- och tvåbostadshus. I naturområdena på skoltomten finns det möjlighet att jämna till naturmarken och göra gångvägar i naturen så att barn med elrullstol kan ta sig fram, upp i skogen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet kommer att försörjas med allmänna vatten- och avloppsledningar.

Området ligger inom Pingla ströms avrinningsområde som rinner vidare till Trunsta träsk och vidare i Knivstaån. Spillvatten leds till befintlig pumpstation på Kalkällevägen och pumpas till Knivsta reningsverk.

Planområdet är en första etapp av den eventuellt framtida exploateringen av nordöstra Alsike där Brunnbyvägen kan komma att förlängas åt nordväst ned till järnvägsviadukten i norra Alsike. Området avrinner åt nordväst mot Pingla ström. Dagvatten skall ledas till Pingla ström. Utmed Pingla ström finns en befintlig spillvattenledning som kommer att klara att avleda spillvatten från hela nordöstra Alsike.

Hur va-ledningsnäten inom hela nordöstra Alsike skall utformas bör beskrivas i en VA-plan. VA-planen bör innehålla en dagvattenutredning som visar på flöden till ån och eventuella behov av rening av dagvatten.

Roslagsvatten gör bedömningen att skoltomten förmodligen går att ansluta till befintlig va-anläggning med konventionellt självfallssystem i korsningen Sättragatan/ Bergshamragatan.

Dricksvatten kommer från Norrvatten och leds från Knivsta via en befintlig tryckstegningsstation på Åsgatan. Området kan också försörjas med dricksvatten via en tryckstegningsstation på Fornåsvägen. Huvudledning för dricksvatten finns i Esplanaden. I den gamla översiktsplanen för Alsike var Esplanaden tänkt att fortsätta norrut. Eftersom man med denna plan frångår detta måste man också ändra dragningen av huvudledningar för dricksvatten. En ny huvudledning måste anläggas i samband med exploateringen från infarten till Brännkärrsgården till den tänkta förbindelsepunkten för skoltomten i korsningen Sättragatan/ Bergshamragatan. Dessutom måste utredas hur huvudledningsnätet skall utformas i hela nordöstra Alsike.

Dagvatten

Dagvatten från befintliga dagvattenledningar från norra delen av Östra Brännkärr har utlopp norr om Sättravägen vid vändslingan på Brunnbyvägen. I och med Brunnbyvägens förlängning norrut måste även dagvattenledningarna förlängas norrut. Omhändertagande av dagvatten på fastighetsmark skall ske där så är möjligt.

Värmeförsörjning

I Alsike finns ett nytt fjärrvärmeverk som eldas med biobränsle. Verket har kapacitet att försörja det aktuella planområdet och kringliggande områden med fjärrvärme. Bebyggelsen bör utrustas med vattenburet system som kan anslutas till fjärrvärme, jordvärme, bergvärme eller liknande system som är gynnsamma från klimatsynpunkt.

Ei

Det behövs en ny transformatorstation för att klara försörjningen av skolan. Transformatorstationen måste ligga inom 75 meter från skolans elcentral. Det har avsatts ett E-område för transformatorstationen i anslutning till skolans vändplan. Vattenfall ska dra en 20 kV ledning genom planområdet. Planen har ett 4,0 meter brett U-område i samma sträckning som cykelvägen mellan Vrå skogsväg och Bergshamragatan/ Sättragatan vidare mot Brunnbyvägen samt ett U-område upp till transformatorstationen vid skolan.

Tele och bredband

Rör för kommunikationskablar är anlagda i gatorna i befintliga bostadsområdet. Teleledningar är dragna där, men inga andra kablar för bredband än ADSL. Förberedelse för framtida infrastruktur avseende telekommunikation ska utföras även inom planområdet i samband med utbyggnad av gator och vägar.

Avfall

Skolan och bostadsområdet ska var för sig utrustas för källsortering och omhändertagande av avfall enligt kommunens råd och anvisningar. Området för teknisk anläggning, miljöstation, utefter Sättragatan ska användas för hushållsavfall till befintliga bostäder sydost om Sättragatan.

Förenlighet med översiktsplan och miljöbalken 3 och 4 kap

Detaljplanen står inte i strid med miljöbalkens bestämmelser. I avvaktan på den fördjupade översiktsplanen för Knivsta och Alsike bedöms att den föreslagna detaljplanen inte försvårar en fortsatt planering för Alsike. Det föreslagna grönstråket behöver sparas för växt- och djurlivet och för den bostadsbebyggelse som redan idag finns i Alsike, oberoende vilket utbyggnadsalternativ för fortsättningen i Alsike som än väljs.

Konsekvenser

Vegetation, topografi och djurliv

Det har inte registrerats några skyddade eller särskilt utpekade natur-, kultur- eller landskapsbildsvärden inom planområdet. Om planen genomförs kommer den därför inte påverka några kända bevarandevärden. I en stor del av planområdet bevaras det befintliga grönområdet. Skogen kommer att glesas ut och marken närmast skolan kommer att påverkas av barnens lek.

Friluftsliv

Planområdet används nu som del av ett strövområde, främst för invånare i den nya bebyggelsen i Alsike. Exploateringen medför att strövområdet minskar, men minskningen är liten jämfört med det strövområde som blir kvar. Planen garanterar en grönkorridor mellan nuvarande bebyggelse i Alsike och eventuell utbyggnad norrut i Alsike. Nyanlagda gång- och cykelvägar genom naturen kommer att öka tillgängligheten till området. För många funktionshindrade innebär gång- och cykelvägarna möjlighet att röra sig i områden som för dem tidigare varit helt otillgängliga.

Buller och luftkvalité

Planens genomförande medför en viss ökning av trafikmängden på Brunnbyvägen. Särskilt morgon och eftermiddag bidrar skolan till ökad trafik. Ingemanssons Technology AB har i en trafikutredning, Rapport U-1519-A, visat att bullret längs Brunnbyvägen kommer att överskrida riktvärdet 55 dB(A) om Alsike byggs färdigt enligt den fördjupade översiktsplanen för Alsike från 1991. Riktvärdet 30 dB(A) inomhus är inget problem.

Den nya bebyggelsen med sitt transportbehov bedöms ha en marginell påverkan på luftkvaliteten i Alsike. En utbyggd fjärrvärme baserad på biobränsle är gynnsam för luftkvaliteten från lokal och global synpunkt, jämfört med flertalet andra alternativ.

Grundvatten

Den dränering med risk för lokalt sänkt grundvattennivå som kan bli följden av en bebyggelseetablering motverkas i viss mån av ett lokalt omhändertagande av vatten inom

planområdet. Ingen befintlig bebyggelse eller värdefull vegetation påverkas av den sänkning av grundvattennivån som kan komma ifråga.

Nollalternativet

Förslaget bör jämföras med ett nollalternativ som är en framskrivning av dagens förhållanden utan föreslagen planändring.

Om planen inte genomförs:

- kommer kommunen sannolikt inte att kunna erbjuda plats i skola och förskola till barn boende i Alsike om cirka 2 år.
- tas ingen mark i anspråk för skola/förskola, bostäder, gator och tekniska anläggningar på det sätt som planen föreslår. Men då säkerställs inte heller de naturområden som nu ersätts i den aktuella planen.

Miljöbedömning

Ett genomförande av denna plan antas inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En separat miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas enligt beslut i bygg och miljönämnden den 22 januari 2008 (§ 6).

Måluppfyllelse

Nedan anges och kommenteras de nationella, regionala och lokala mål och styrdokument som bedömts relevanta för aktuell plan.

Nationella miljömål

Bedömningen är att ett genomförande av förslaget ligger inom ramen för de mål som fastställts inom det nationella miljömålet "God bebyggd miljö" och inom folkhälsomålen.

Lokala miljömål

Förslaget bedöms följa Knivsta kommuns fastställda mål i miljöprogrammet avseende god bebyggd miljö med minskat transportbehov, förbättrade förutsättningar för gång- och cykeltrafik samt tillgängliga närreklamationsområden.

Barnkonventionen

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 barns behov men huvudsakligen formuleras förutsättningarna inte i planskedet utan först vid genomförandet av planen.

Medverkande i projektet

Detaljplanen har upprättats av Knivsta kommun. Verket arkitekter AB har illustrerat skolan.

KOMMUNFÖRVALTNINGEN

Peter Hermelin
tf Stadsarkitekt

Johan Elfström
Arkitekt

Menna Hagstroem
Arkitekt

2010-06-14
Rev 2010-09-17

Dp07/20007-1

Laga kraft 2010-12-03

Detaljplan för ny förskola/skola och bostäder i nordöstra Alsike, Knivsta kommun.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen ska antas av kommunfullmäktige under år 2010.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap. Ansvar

Knivsta kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet och, genom Knivstavatten AB, för allmänna ledningar.

Fastighetsägarna ansvarar för att kvartersmarken exploateras på ett ändamålsenligt sätt och för genomförande av allmänna anläggningar (gator, gång- och cykelvägar och va-ledningar) enligt huvudmännens anvisningar. Utbyggda allmänna va-ledningar, gångoch cykelvägar och gator överlämnas utan kostnad till va-ledningshuvudmannen respektive huvudmannen för gatorna.

Därutöver kommer att finnas huvudmän för el-, kommunikations- och fjärrvärmeledningarna i området.

Avtal

Genomförandet av detaljplanen regleras i avtal mellan Alsike Fastighets AB, Roslagsvatten AB och Knivsta kommun. Avtal med byggherrar kan reglera enskilda förutsättningar för genomförandet.

Ett nytt avtal för va-utbyggnad bör tecknas mellan Knivstavatten och kommunen alternativt Alsikebolaget.

FASTIGHETSFRÄTT Fastighetsbildning

Kvarter för förskola/skola bildas. En gata ska uppföras på kvartersmark, förlängning av huvudgata, nya gång- och cykelvägar samt område för miljöstation. Detaljplanen ger underlag för fastighetsbildning och samfällighetsförrättning.

Nya allmänna vatten- och avloppsledningar ska anläggas. För att säkerställa detta kan ledningsrätt behöva inrättas.

Fastighetsplan

Någon fastighetsplan för fastighetsbildningen inom planområdet behöver inte upprättas.

TEKNIK

Fjärrvärme

Målsättningen är att nyexploateringsområdet i Alsike som helhet skall försörjas med fjärrvärme. Ett fjärrvärmeverk finns för området. Det är oklart om en sammankoppling med fjärrvärmenätet i Knivsta är ett alternativ. Det är angeläget att uppvärmningssystemen är omställbara för alternativa uppvärmningssystem.

Brandvatten

Nya ledningar som anläggs för vattenförsörjningen ska möjliggöra konventionellt system för brandvatten.

Överskottsmassor. Markarbeten. Marklov

Överskottsmassor från enskilda tomter och allmänna gator ska omhändertagas av exploatören i samråd med Knivsta kommun. Innan exploatering påbörjas ska exploatören redovisa för kommunen hanteringen av överskottsmassor och var de ska läggas upp.

Marklov krävs för ändring av marknivåerna mer än en halv meter. Lov krävs även för tillfälliga upplag. I prövningen av sådana marklov är ett syfte att motverka onödigt omfattande avverkning eller plansprängning för enbart detta tillfälliga ändamål.

Så långt möjligt ska överskottsmassor användas i närheten av exploateringen.

Exploatören skall i god tid innan byggstart kontakta huvudmännen för allmänna ledningar respektive gator.

Arkeologisk utredning

En arkeologisk utredning som innefattar planområdet har tidigare gjorts av RAÄ och Byrån för Arkeologiska Undersökningar (1990). I den utredningen konstateras en icke karterad fornlämning inom planområdet. Den ligger i sydvästra hörnet av planområdet på ett höjdparti. Lämningarna bör karteras. Om det därefter behövs arkeologisk undersökning (utgrävning) prövas tillstånd för detta av länsstyrelsen. Ansökan lämnas till Länsstyrelsens kulturmiljöenhet, telefon 018-19 50 00.

VA-plan

Hur VA-ledningsnäten inom hela nordöstra Alsike skall utformas måste beskrivas i en VA-plan. VA-planen bör innehålla en dagvattenutredning som visar på flöden till ån och eventuella behov av rening av dagvatten. De frågor som berör VA inom denna plan behöver inte föregås av en sådan VA-plan.

GENOMFÖRANDE

Ledningar

Befintliga ledningar (VA, fjärrvärme, el, tele) ska hållas tillgängliga under byggtiden och fördelningen av kostnader för temporära och permanenta nya lösningar och kringkostnader runt det ska överrenskommas mellan ledningshuvudman och exploatör i fråga.

Utsättning av befintliga ledningar ska begäras hos huvudledningsmannen innan exploateringsarbeten påbörjas.

EKONOMI

Planekonomi

Alsike Fastighets AB ansvarar för att området exploateras på ett ändamålsenligt sätt vad gäller utförande av allmänna anläggningar, gator, gång- och cykelvägar, lekplatser och grönområden. Roslagsvatten AB ansvarar för att va-ledningar anläggs. Byggherren ansvarar för att genomföra produktionen. För inkoppling på allmänna ledningar erläggs avgifter i enlighet med taxor eller avtal.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplaneförslaget har upprättats av Knivsta kommun. Illustrationer till förskola/skola har upprättats av Werket arkitekter AB.

KOMMUNFÖRVALTNINGEN


Peter Hermelin
Tf Stadsarkitekt


Johan Elfström
Arkitekt


Menna Hagstroem
Arkitekt

