Knivsta kommun

Handläggare	Datum	Diarienummer
Sara Andersson Gabriella Garpefjäll	2020-08-03	SBK 2019-000006

Antagandehandling

Planbeskrivning

Detaljplan för Alsike Nord etapp 2a

Knivsta kommun, Uppsala län

Normalt planförfarande

Knivsta kommun

Innehåll

INLEDNING 2
Handlingar 2
Planprocessen 2
Läshänvisningar 2
Bakgrund och tidigare ställningstaganden 3
Syfte och huvuddrag 3
Sammanfattning av planförslaget 4
MILJÖBALKEN (MB) 4
Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel 4
Miljöbalken 6 kapitel 4
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER **4**
Plandata 4
Landskapsbild/stadsbild 5
Bebyggelse och gestaltning 6
Park- och naturmiljö 12
Offentlig och kommersiell service 15
Torg, gatunät och trafik 16
Trygghet och tillgänglighet 24
Kultutmiljö och fornlämningar 25
Dagvatten, vattendrag och miljökvalitetsnormer 26
Geoteknik 29
Teknisk försörjning 29
Störningar 31
Riskbedömning 33
GENOMFÖRANDE **33**
Organisation och tidplan 33
Huvudmannaskap och arbetsfördelning 33
Tekniska åtgärder 34
Markägoförhållanden 36
Fastighetsrättsliga frågor 37
Ansökan om lantmäteriförrättning 37
Ekonomi och avtal 37
Administrativa frågor 38
MEDVERKANDE I PROJEKTET **38**

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

INLEDNING

Handlingar

Till förslaget hör:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Gestaltningsprogram för Alsike Nord etapp 2a

Övriga handlingar:

- Behovsbedömning, Alsike Nord etapp 2, 2016-03-21
- Länsstyrelsen yttrande om behovsbedömning, 2016-04-05
- Fastighetsförteckning, Vesterlins, 2020-02-03
- Arkeologisk utredning 1990 etapp 2, riksantikvarieämbetet Byrån för arkeologiska undersökningar
- Arkeologisk utredning 1990 del 1, riksantikvarieämbetet Byrån för arkeologiska undersökningar
- Arkeologisk utredning 1990 del 1, riksantikvarieämbetet Byrån för arkeologiska undersökningar
- Arkeologisk utredning, etapp 1 och 2. Rapport 2016:2, Arkeologerna
- Flyghinderanalys Knivsta Vrå 1:150, 2019-08-23, Luftfartsverket
- Geotekniskt utlåtande Alsike Nord etapp 2a, 2019-09-09, WSP
- Inventering av groddjur, 2016, Calluna
- Naturvärdesinventering i Alsike, Knivsta kommun, 2015-02-02, Calluna
- Trafikutformning för Alsike Nord etapp 2a, 2019-12-05, Trafikutredningsbyrån
- Mobilitets- och parkeringsutredning för Alsike Nord etapp 2a, 2019-12-20, Trafikutredningsbyrån
- Dagvattenutredning Alsike Nord etapp 2a, 2019-12-11, Ramböll
- PM Övergripande dagvattenhantering för Alsike Nord, 2019-12-18, Knivsta kommun
- Ljudutredning, Alsike Nord etapp 2a, 2019-12-18, Akustikkonsulten

Planprocessen

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen och syftar till att pröva om ett förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Under samråd och granskning ges möjlighet för sakägare, myndigheter och andra berörda att inkomma med synpunkter. Detaljplanen har varit ute på samråd i oktober 2018 med en efterföljande granskning i mars 2020.

Läshänvisningar

En detaljplan består av en plankarta och en planbeskrivning. Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning. Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan, plan- och bygglagen (PBL) 4 kap 30-31 §.

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

Bakgrund och tidigare ställningstaganden

Kommunstyrelsen beslutade den 25 augusti 2014 att uppdra åt bygg- och miljönämnden att påbörja detaljplanearbete för Alsike Nord etapp 2 (protokoll KS-2014/941). Efter beslut om att påbörja detaljplanearbetet har en ny nämnd bildats, samhällsutvecklingsnämnden, där detaljplaner är en del av nämndens ansvarsområde. Förslag till detaljplan genomförs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Kommunfullmäktige beslutade den 13 december 2017 att godkänna avtalet om större exploateringar i Alsike och Nydal i Knivsta kommun, *Avtal avseende bostadsbyggande i Alsike, Nydal och "Nysala" i Knivsta kommun,* samt tillhörande promemoria (KS-2017/782). Avtalet innebär att kommunen ska möjliggöra för sammanlagt 15 000 nya bostäder till år 2057. Avtalet undertecknades efter beslutet i kommunfullmäktige av Knivsta kommun, Region Uppsala och Staten.

Detaljplanen utgår från avtalet som ligger till grund för avtalsparternas vilja till att medverka för ett ökat bostadsbyggande och en hållbar stadsutveckling. Åtgärden avser utbyggnad av järnvägen till fyra spår mellan Uppsala och länsgränsen Uppsala/Stockholm samt en ny tågstation i Alsike. Region Uppsala åtar sig att tillse att det finns goda gång- och cykelvägar samt en ny trafikplats för anslutning till E4:an som bland annat ska försörja Alsike.

Medborgardialog

En första medborgardialog om Alsikes framtida utveckling genomfördes den 9 juni 2018 vid Lustigkulla förskola i Alsike. Allt material som inkom under dialogtillfället har sammanställts i sin helhet och strukturerats. Materialet har redovisats för ledande politiker i samhällsutvecklingsnämnden den 27 augusti 2018. Nämnden har även tagit del av samtliga kommentarer och kartor.

Efter dialogtillfället har det inkomna materialet analyserats. Analysen visar att frågor som rör ungas livsmiljö, gång-, cykel- och kollektivtrafik, mötesplatser, natur, grönytor, folkhälsa och rekreation, samt service är av särskilt intresse för de som medverkade i dialogen.

När detaljplanen för Alsike nord etapp 2 ställdes ut för samråd bjöd kommunen in till en fortsatt dialog den 5 november 2018 i Brännkärrskolan. Dialogtillfället utformades utefter inkomna synpunkter från den tidigare dialogen.

Allt material som inkom under det andra dialogtillfället har sammanställts i sin helhet och strukturerats. Materialet visar bland annat att frågor som berör arkitektur, våningsantal, parkeringar och natur var av intresse.

Materialet har redovisats för ledande politiker i samhällsutvecklingsnämnden den 11 mars 2019.

Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen, Alsike Nord etapp 2a, är att möjliggöra för ny bebyggelse i två till fyra våningar. Bebyggelsen utgörs främst av bostäder och lokaler för verksamhet och service. Bebyggelsen ska utformas som en grönskande stadsdel och ha en gemensam arkitektonisk grammatik för att skapa harmoni i området. För detaljplanen finns ett gestaltningsprogram framtaget som beskriver de arkitektoniska kvalitéerna som eftersträvas. Detaljplanen ska med sin bebyggelseutformning medverka till goda förutsättningar för dagvattenhantering.

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

Sammanfattning av planförslaget

Planförslaget möjliggör för cirka 550 bostäder tillsammans med en större skola med fullstor idrottshall. Den tillkommande bebyggelsen är en del av utvecklingen i närheten av det framtida stationsläget i Alsike. Bebyggelsen ska ha en gemensam arkitektur som skapar en helhet bland de olika hustyperna i området. Den fysiska miljön ska utgå från den mänskliga skalan och utformas utifrån den gåendes upplevelse.

Området ska ge förutsättningar till möten mellan människor för att förstärka den sociala sammanhållningen. Knivsta kommuns prioriterande trafikslag, gående och cyklister, ska ha en tydlig inverkan på det offentliga rummets möblering. Platsbildningar och stråk inom området ska upplevas gröna och bidra till möten och ekosystemtjänster. En park centralt i området ska fungera som en grön mötesplats nära hemmet för lek och rekreation för alla åldrar.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel

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

Miljöbalken 6 kapitel

Behovsbedömning

Enligt PBL 4:34 ska bestämmelserna i Miljöbalken 6:11–6:18 och 6:22 tillämpas om genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. För att kommunen ska kunna ta ställning till om en detaljplan medför en betydande miljöpåverkan eller inte, görs en behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Ställningstagande

En behovsbedömning, daterad 2016-03-21, har gjorts för denna detaljplan. Slutsatsen i behovsbedömningen är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att någon miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. Kommunen har samrått om behovsbedömning med Länsstyrelsen, som i sitt yttrande 2016-04-05 delar kommunens uppfattning.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Plandata

Geografiskt läge

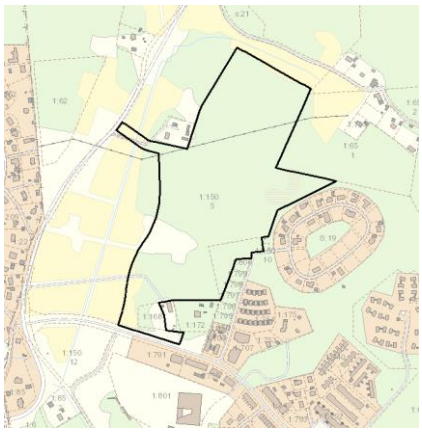
Detaljplaneområdet är beläget i Alsike tätort som ligger fyra kilometer norr om Knivsta tätort. Området kopplar an till Björkkällevägen samt till Brunnbyvägen som är Alsikes huvudgata. Planområdet angränsar till två villatomter i söder och till en villatomt i norr.

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

Planområdet återfinns även i anslutning till den framtida tågstationen i Alsike.

Areal
Planområdet är cirka 13 hektar.

Markägoförhållanden
Det kommunala bolaget Alsike Fastighets AB är ägare till fastigheten Vrå 1:150 som utgör huvuddelen av den exploateringsbara marken inom planområdet samt Vrå 1:168. Delar av fastigheten Vrå 1:137 ingår också i detaljplanen och ägs av Knivsta kommun samt delar av fastigheten Vrå 1:158 som ägs av en privatperson.



Figuren ovan visar berörda fastigheter. Källa: Knivsta kommun.

Översiktsplan
Av *Översiktsplan 2017 mot år 2035 med utblick mot 2050, Knivsta kommun* framgår att Alsike är ett prioriterat utvecklingsområde för ny bebyggelse med en blandning av olika hustyper. En högre täthet av bebyggelse ska planeras längs viktiga stråk, exempelvis längs Brunnbyvägen och Björkkällevägen. Nytt gatunät i Alsike ska integreras med befintliga strukturer, detsamma gäller infrastrukturen för gående och cyklister. Nya områden i Alsike ska ha stadsmässig karaktär, vara täta och ska även utgöras av bebyggelse med olika höjder och olika arkitektoniska uttryck. För att skapa en sammanhållen stad ska ny bebyggelse med nya kvarter kanta viktiga gator, rama in dem, skydda från trafikbuller och skapa tydlighet och riktning.
En utbyggnad enligt planförslaget bedöms vara förenligt med kommunens gällande översiktsplan.

Planprogram
Något planprogram finns inte framtaget för det aktuella planområdet.

Detaljplaner
Planområdet angränsar till detaljplan för Alsike Nord Etapp 1 (0330-P13/1), antagen 2013 med en genomförandetid på fem år. Detaljplanen möjliggör för bostäder och kommunal service. En del av marken som regleras som NATUR i detaljplan för Alsike Nord etapp 1 regleras i Alsike Nord etapp 2a om till skola och besöksanläggning för idrottslig och kulturell verksamhet.

Området som utgör Alsike Nord etapp 2a är inte tidigare planlagt mer än det ovannämnda naturområdet.

Det finns inga områdesbestämmelser som gränsar till eller ligger inom planområdet för Alsike Nord etapp 2a.

Landskap- och stadsbild
Förutsättningar
Planområdet består idag av åker- och skogsmark. Området är delvis flackt och delvis måttligt kuperat.

Förslag och konsekvenser
Landskapsbilden kommer att påverkas vid en utbyggnad av detaljplanen. Sett till de nybyggda delarna av Alsike följer planförslaget den redan befintliga strukturen i området.

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

Bilderna visar nuvarande markanvändning, bilden till vänster är tagen från Björkkällevägen och bilden till höger från Brunnbyvägen. Källa: Planenheten.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Inom planområdet finns, i skrivande stund, ingen bebyggelse. Angränsande till planområdet i sydöst finns två friliggande villor, i norr en mindre gård samt friliggande villor och slutligen återfinns en friliggande villa i väster. På andra sidan av det planerade naturområdet ligger ett sammanhållet villakvarter. Söder om Brunnbyvägen återfinns flerfamiljshus i fyra våningar tillsammans med förskolan Lustigkulla och grundskolan Adolfbergsskolan.

Förslag och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för en varierad bebyggelse med bostäder, skola samt samlingslokal för kulturella- och idrottsliga verksamheter. I strategiska lägen tillkommer centrumverksamhet och förskoleverksamhet. Två kvarter ger utrymme för uppförande av mobilitetshus (parkeringshus med större fokus på mobilitet).

Totalt möjliggör detaljplanen för cirka 550 bostäder och en större skola med tillhörande idrottshall. Bebyggelsen inom området ska utvecklas till en grönskande stadsdel med en gemensam arkitektonisk grammatik för att skapa harmoni i området. Arkitekturen ska samspela med dess omgivning och får gärna hitta inspiration från naturen. Gestaltningen ska utgå från den mänskliga skalan och syftar till att skapa ett upplevelserikt gaturum.

Bilderna ovan visar ett möjligt utfall av kommande bebyggelse. Källa: Gestaltningsprogram för Alsike Nord etapp 2a.

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

Gestaltningsprogram

Ett gestaltningsprogram har tagits fram för detaljplanen. Programmet utgör ett underlag till detaljplanen och syftar till att samordna gestaltningen av den kommande byggnationen. I gestaltningsprogrammet anges ett antal riktlinjer som beskriver de arkitektoniska kvalitéerna som ska följas, både på allmän plats och på kvartersmark. Programmet ska vara vägledande i bygglovsskedet och följas upp i exploateringsavtal.

Byggnadsvolymer och placering

Bebyggelsen planeras i två till fyra våningar, med en lägra skala intill naturområdet och med en något högre skala i kvarteren där centrumverksamhet möjliggörs för. Planområdets struktur ger utrymme för både flerbostadshus, radhus och villabebyggelse. Detaljplanen reglerar bebyggelsens omfattning och hur stor del av tomten som får bebyggas. Placering av byggnadsvolymer inom kvarteren kan i viss mån variera. Bebyggelsen inom området ska samspela med gatornas karaktär.

Den omgivande bebyggelsen vid mikroparken ska anpassas efter parkens höjder. Parkens terräng ställer krav på en anpassad höjdsättning av omgivande byggnader. Samtliga kvarter ska med sin utformning och placering av byggnadsvolymer bidra till goda ljusförhållanden på gårdar och offentliga platser.

Bilderna ovan visar exempel på hur möjlig bebyggelse inom planförslaget kan utformas.
Källa: Gestaltningsprogram för Alsike Nord etapp 2a.

Detaljplanen reglerar högsta totalhöjd, nockhöjd samt byggnadshöjd. Med dessa regleringar finns möjlighet för olika taklösningar och utformningar som främjar en arkitektonisk frihet, där bland trähusbebyggelse, vilket ofta kräver att det finns utrymme för tjocka mellanbjälklag.

Kvarteren bryts upp av ett gatunät med intilliggande förgårdsmark. Att tillämpa förgårdsmark mellan bebyggelse och gaturum möjliggör för möblering av utrymmet med exempelvis sittbänkar, vegetation, cykelparkeringar m.m. Förgårdmarken ska upplevas som en del av gaturummet.

Bilderna visar exempel på hur förgårdsmarken kan möbleras.
Källa: Gestaltningsprogram för Alsike Nord etapp 2a.

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

Fasadutformning

Fasaderna ska utformas med en gemensam arkitektonisk grammatik vad gäller fönstersättning, färgsättning, markerade entréer och takutformning. Fasaderna får gärna variera i färg, form och materialval. Gemensamt för bebyggelsen är att den färgsätts i varma ockratoner för att skapa kontraster under det mörka vinterhalvåret vid molniga och gråa dagar. Vita fasader tillåts, men ska endast utgöra en mindre del. Gråa fasader ska undvikas. I området eftersträvas en jämn fönstersättning.

Bilderna ovan visar exempel på färgsättningen inom detaljplanen. Källa: Gestaltningsprogram för Alsike Nord etapp 2a.

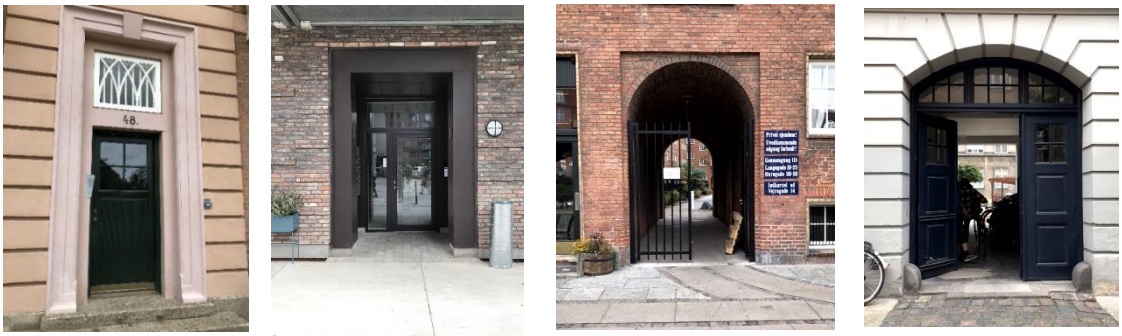
Entrévåningen & lokaler i bebyggelsens gatuplan

Detaljplanen reglerar förhöjd entrévåning i vissa kvarter. Syftet med bestämmelsen är att ge utrymme för lokaler för social service och/eller kommersiella ändamål.

Entrévåningens fasad på huvudbyggnader som har fler än två våningar ska vara markerad. Detta kan exempelvis göras genom att sockelvåningens fasad skiljs från ovanliggande fasad genom variation i kulör, materialval och/eller genom en tvärgående list som placeras i underkant på den andra våningens fönster. Bestämmelsen syftar till att skapa ett upplevelserikt gaturum för de som rör sig på gatan.

Entréer

Samtliga entréer till huvudbyggnader ska vara tydligt markerade och enkla att identifiera. De ska ha en omsorgsfull utformning och rik detaljering, detaljplanen anger en bestämmelse om detta. För vissa kvarter styr även detaljplanen att entréer till huvudbyggnader i huvudsak ska placeras mot gata. Detaljplanen styr även att funktionsyta för entrédörrar inte får inkräkta på allmän platsmark. Bestämmelsen syftar till att skapa ett säkert gaturum för gående och cyklister då dörrar på så sätt inte kan slås upp i gaturummet. Bestämmelsen medför att dörrar slås upp på den egna fastigheten och att entréer kan komma att förskjutas in i fasaden för vissa kvarter. Bestämmelsen förenklar också för den kommunala driften på gatan av exempelvis snöröjning.



Bilderna visar exempel på portiker och tydligt markerade entréer. Bilderna är tagna i Köpenhamn. Källa: Knivsta kommun.

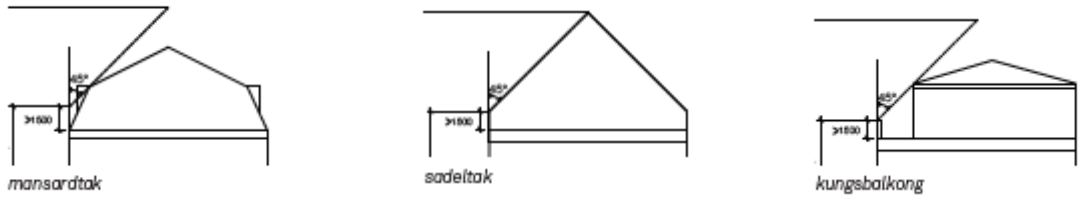
Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

Portiker
I de två kvarter som angränsar mot huvudgatan reglerar detaljplanen att portik ska anordnas i respektive kvarter. Portikerna syftar till att skapa släpp i fasaderna med möjlighet att glimta in på innegården för den som rör sig i gaturummet. Portikerna bidrar också till att skapa gena vägar för de boende. Gränsen mellan det privata och offentliga ska hållas skarp.

Balkonger
Detaljplanen anger en bestämmelse om att bebyggelsens balkonger som vetter mot allmän plats maximalt får kraga ut en meter från fasadliv. Djupare balkonger kan skapas genom indrag i fasaden eller förläggas in mot bostadsgården. Bestämmelsen syftar till att skapa ett enhetligt gaturum.

Takutformning
Detaljplanen anger en bestämmelse om att tak på huvudbyggnader ska vara sadeltak, brutet sadeltak och/eller mansardtak. För att taken ska vara synliga från gatunivå på huvudbyggnader har minsta tillåtna takvinkel för området satts till 27 grader.

Platta tak eller pulpettak är endast tillåtet på komplementbyggnader. Installationer och funktioner på tak ska integreras väl i taklandskapet.



Figurerna ovan visar exempel på de olika takutformningar som styrs i detaljplanen.
Källa: Gestaltningsprogram för Alsike Nord etapp 2a.

För vissa kvarter styr detaljplanen att den översta våningen ska vara indragen minst två meter från underliggande fasadliv. Syftet med bestämmelsen är att byggnaden ska upplevas lägre sett från gatan.

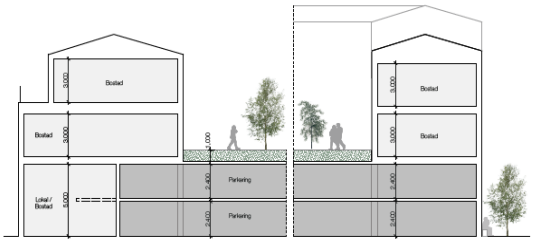
Gårdar & trädgårdar
Bostadsgårdarna och trädgårdarna ska ha stort utrymme för grönska och platsbildningar för rekreation, möten, lek och ro. På gården ska det vara enkelt att ställa ifrån sig cykel och parkeringar för olika typer av cyklar bör erbjudas. Då detaljplanen styr bebyggelsens omfattning möjliggörs för stora gårdar samt trädgårdar.

Mot bostadgården/trädgården kan byggnader och komplementbyggnader utformas med stor frihetsgrad.

Mobilitetshusens gestaltning
Mobilitetshusen syftar till att tillhandahålla olika typer av mobilitetstjänster och ersätter därför traditionella parkeringshus. Exempel på mobilitetstjänster kan vara bilpool och leveransrum. Mobilitetshusen ska utformas med höga krav på estetisk utformning. Mobilitetshusen ska kombineras med verksamheter och bostäder, vilket medför att utifrån uppfattas byggnaden som ett bostadshus med verksamheter. Detaljplanen styr detta genom en bestämmelse.

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

Bostadsgården har placerats ovanpå mobilitetshusens tak. Detaljplanen styr ett minsta jorddjup på dessa tak vilket ger möjlighet till plantering av växter, små träd och dagvattenhantering. Mobilitetshusen ska gestaltas väl för att passa in i den bebyggda miljön, bland annat genom val av fasadmaterial och välutformad förgårdsmark. För mobilitetshusens slutna fasader bör trä eller tegel användas som fasadmaterial.



Bilden visar ett exempel på hur mobilitetshusen kan komma att utformas. Källa: Gestaltningsprogram för Alsike Nord etapp 2a.

Se även rubriken *Bilparkering och mobilitet.*

Solstudie

En solstudie för föreslagen exploatering har tagits fram och pekar på goda sol- och ljusförhållanden för såväl kvartersmark som allmän platsmark. Även närliggande bebyggelse bedöms ha goda solchanser efter exploatering. Innegårdarna på de slutna kvarteren påverkas av behovet att stänga ute buller från huvudgatan. De är främst i de slutna kvarterens innerhörn och delar av dessa gårdar där en dagsljusanalys behövs ta fram under projektering för att säkra goda solchanser. Något som bland annat kan hanteras i projektering genom en översyn av andel fönsteryta och/eller med hjälp av ljusa reflekterade färger på fasader. Samtliga kvarter ska med sin utformning och placering av byggnadsvolymer bidra till goda ljusförhållanden på gårdar och offentliga platser.

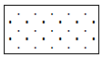
20 Mars 09:00

20 Mars 12:00

20 Mars 15:00

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

Planbestämmelser som reglerar bebyggelsen i tillhörande plankarta

B	*Bestämmelsen B möjliggör bebyggelse för bostadsändamål.*
BS1	*Bestämmelsen BS1 möjliggör bebyggelse för bostadsändamål samt förskola.*
BCR	*Bestämmelsen BCR möjliggör bebyggelse för bostadsändamål, centrumverksamhet samt besöksanläggning för idrottslig och kulturell verksamhet.*
BCP	*Bestämmelsen BCP möjliggör bebyggelse för bostadsändamål, centrumverksamhet och parkering/mobilitetshus.*
BC	*Bestämmelsen BC möjliggör bebyggelse för bostadsändamål samt centrumverksamhet.*
BCS1	*Bestämmelsen BCS1 möjliggör bebyggelse för bostadsändamål, centrumverksamhet samt förskola.*
	*Marken får inte förses med byggnad.*
	Marken får endast förses med komplementbyggnad. Skärmtak, taksprång, balkong, burspråk och liknande tillåts.
e_1	*Största byggnadsarea inom användningsområdet, angivet värde i kvm. Komplamentbyggnader ska inte räknas som en del av byggnadsarean.*
e_2	*Största byggnadsarea är angivet värde i % av egenskapsområdet. Komplementbyggnader ska inte räknas som en del av byggnadsarean.*
f_1	*Översta våningen ska vara indragen minst 2 meter från underliggande fasadliv.*
f_2	*Förhöjd entrévåning, minst 3,5 meter fritt mellan bjälklag.*
f_3	*Entréer till huvudbyggnader ska i huvudsak placeras mot allmän plats, gata.*

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

f_4	*Entréer ska vara genomgående. Gäller endast flerbostadshus.*
f_5	*Portik ska anordnas inom fasadlängd i väster mot allmän plats, gata.*
f_6	*Portik ska anordnas mot allmän plats, torg.*
f_7	*Särskild omsorg vid gestaltning.*
f_8	*Endast flerbostadshus.*

Entréer till huvudbyggnader ska vara tydligt markerade.

Funktionsyta för entrédörrar får inte inkräkta på allmän platsmark.

Entrévånings fasad på huvudbyggnader som har fler än två våningar ska vara markerad.

Balkonger som vetter mot allmän plats får kraga ut max 1 meter från fasadliv.

Huvudbyggnader ska utformas med god arkitektonisk kvalité och omsorgsfull färgsättning samt materialval.

Huvudbyggnad ska ha mansardtak, brutet sadeltak och/eller sadeltak. Takvinkel ska som lägst vara 27 grader.

Installationer och funktioner på tak integreras väl i taklandskapet.

Totalhöjd 25 meter.

	Högsta byggnadshöjd i meter mot allmän plats, gata.
	Högsta nockhöjd i meter. Utöver denna höjd får tekniska anläggningar, trapphus och hisschakt uppföras.
IV	*Högsta våningsantal. Vind får inredas.*
b_1	*35 % av den obebyggda fastighetsarean får inte hårdgöras.*
b_2	*Överbyggd gård är tillåtet med max två våningar. Vid överbyggd gård ska det övre bjälklaget kunna hålla ett jorddjup om minst 0,8 meter. Får förses med komplementbyggnader.*
b_3	*Garage får ej förläggas ut till fasadliv i entrévåning mot allmän plats i norr, syd samt väst.*
b_4	*Garage får ej förläggas ut till fasadliv i entrévåning mot allmän plats.*
p_1	*Fasadliv ska placeras 0-2 meter från egenskapsgräns mot allmän plats, gata.*

Park- och naturmiljö

Förutsättningar

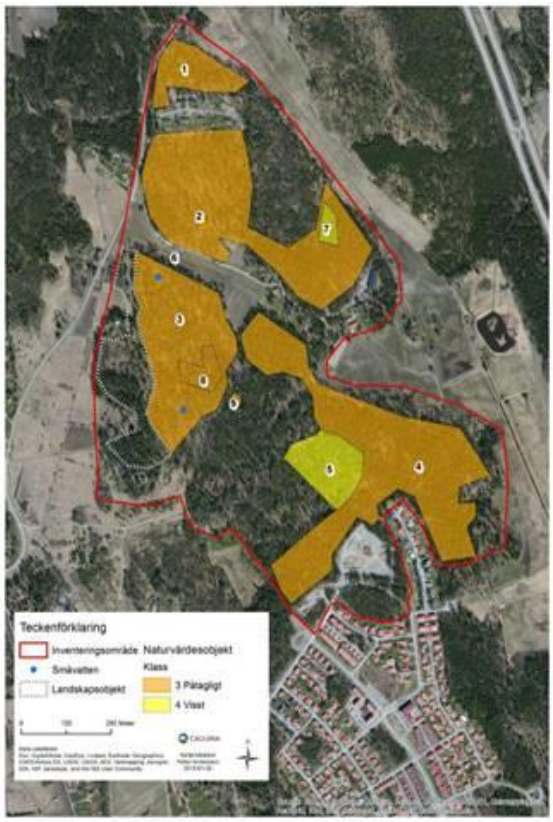
Planområdet består av ett större barrblandskogsområde med en liten sumpskog i öst och ett gräsklätt hygge med lövträd och en varierad brynmiljö i väst. Grönstrukturens stomme i Alsikeområdet är den skog som omgärdar nybyggnadsområdet i söder, öster och norr och de korridorer skog som sparas mellan bebyggelsen.

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

Förslag och konsekvenser

Naturvärdesinventering

En standardiserad naturvärdesinventering har genomförts av Calluna, 2015-02-02, Naturvärdesinventering (NVI) i Alsike, Knivsta kommun – NVI översikt Alsike 1 öster om järnvägen. Inventeringen genomfördes under november 2014. Det genomsökta området är ca 100 hektar stort och innefattar bland annat planområdet för Alsike Nord etapp 2a. Vid inventeringen avgränsades nio naturvärdesobjekt för hela området om 100 hektar, varav åtta objekt i kategorin skog och träd samt ett objekt i kategorin vattendrag.



Figuren visar inventeringsområdet med de områden som avgränsades som naturvärdesobjekt och landskapsobjekt. Naturvärdesobjekt 3 och 8 ligger inom granskningsförslagets planområde, liksom landskapsobjekt som är avgränsat av en gråskrafferad linje. Källa: Naturvärdesinventering (NVI) i Alsike, Knivsta kommun – NVI översikt Alsike 1 öster om järnvägen, Calluna 2015.

Två naturvärdesobjekt av naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde och ett landskapsobjekt med värdefulla lövträd i en brynmiljö ligger inom planområdet. Naturvärdesobjekt 3, är en blandskog vars värden är knutna till förekomsten av lövträd, död ved samt dess relativt variationsrika och strukturellt komplexa miljö. Naturvårdsarterna aspvedgnagare, tofsmes och entita hittades här. Naturvärdesobjekt 8 avgränsas inuti naturvärdesobjekt 3. Här noterades en sumpskog med värden knutna till små vattensamlingar (småvatten), trädartsvariation och död ved i form av lågor och stående träd.

Landskapsobjektet består av hygge med triviallövträd, en brynmiljö samt en aspdunge med några värdefulla lövträd. Flera av lövträden står solexponerade och har egenskaper som gör dem värdefulla för fåglar, insekter och kryptogamer.

Inventering av groddjur

En groddjursinventering har genomförts av Calluna, 2016-05-17, Inventering av groddjur i Alsike april-maj 2016. Calluna inventerade småvattnen inom planområdet i april-maj 2016, för att undersöka om, och i sådana fall vilka, arter av groddjur som förekom i området. Figuren på sida 17 visar det inventerade området och undersökta våtmarker.

Under inventeringen påträffades en groddjursart, mindre vattensalamander i den minsta våtmarken. Totalt påträffades sex exemplar och samtliga av dessa hade lekdräkt. Detta indikerar att den minsta våtmarken fungerar som lekvatten för mindre vattensalamander. I omgivande skogsmark finns relativt gott om död ved och stenblock, som fungerar som skyddande miljöer för salamandrarna. Den omgivande skogsmarken är således lämpligt habitat utanför salamanderns reproduktionsperiod. För att bevara populationen av mindre vattensalamander i området är det viktigt att den minsta våtmarkens

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

hydrologi förblir opåverkad och att våtmarken inte torkar ut. Vidare är det viktigt att död ved och stenblock i omgivande skog inte tas bort.

Figuren till vänster visar översikt av det inventerade området, där det öppna området (röd streckad linje) och undersökta våtmarker (blåmarkerade) framgår. Källa: Inventering av groddjur i Alsike april-maj 2016, Calluna. Figuren till höger visar undersökta våtmarker (blåmarkerade) samt artfynd (röda prickar) inom planområdet samt användningsgränser (svart heldragen linje).

Större vattensalamander eller andra groddjur påträffades ej, varken vuxna djur eller rom. I den större våtmarken påträffades inga groddjur eller rom. I det öppna området, väster om skogsområdet, påträffades inga groddjur.

Grönstrukturplan
Grönstrukturplan för Knivsta kommun antogs i november 2016. Syftet är att stärka de gröna sambanden i kommunen för att trygga tillgången till, samt hushålla med kommunens grönytor och de ekosystemtjänster som de levererar.

I Alsike är det viktigt att det vid fortsatt utbyggnad planera och anlägga ytterligare gröna mötesplatser i form av parker, men även att arbeta för att koppla ihop Alsike med Lunsens naturreservat. Tillgången till närnatur kan ses som god i Alsike, men entréerna för att hitta ut i de omliggande skogarna är mycket otydliga.

Grönstrukturplanen innehåller en konnektivitetsanalys av fyra biotoptyper som är av stor vikt för att bibehålla grönstrukturens leverans av ekosystemtjänster i kommunen. Biotoptyperna som analyserats är våtmarker, gräsmarker, lövskog och barrskog. Analysen påvisar att spridningssamband, det vill säga konnektivitet, finns mellan skogen inom planområdet och skog i norr och i väster.

I Grönstrukturplanen återges även riktlinjer för att säkra tillgången till gröna rum och dessa ska bland annat användas vid detaljplanering. Syftet med riktlinjerna är att säkra tillgången till gröna rum för rekreation, hälsa, ekosystemtjänster och friluftsliv. Den planerade bebyggelsen bedöms uppfylla avstånd till mikropark och närnatur. Söder om Lustigkulla förskola återfinns en idrottsanläggning och

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

större delen av den planerade bebyggelsen inom planförslaget bedöms uppfylla avståndet till denna typ av miljö. Dock uppfylls inte Grönstrukturplanens tillgänglighetsmål helt då det saknas entréer till större rekreations- och friluftsområden inom 800 m från planområdet. Det närmaste stora rekreationsområdet, Boängsskogen, ligger ca 1500 m från planområdet.

Gestaltningsprogram

Ett gestaltningsprogram har tagits fram för detaljplanen. Programmet utgör ett underlag till detaljplanen och syftar till att samordna gestaltningen av den kommande utbyggnaden av området. I gestaltningsprogrammet anges huvuddragen för allmän plats.

Planförslaget

Planförslaget innebär att obebyggd åker- och skogsmark bebyggs. Planförslaget innebär också att delar av naturmarken bevaras och att en mindre mikropark skapas.

För att skydda populationen av mindre vattensalamandrar planläggs den sydöstra delen av planförslaget som naturmark. Död ved, markhydrologiska förhållanden och den flerskiktade skogen skyddas och förstärks här. Salamandervattnet ligger intill en skola och tillgängliggörs för barn.
Den nordöstra naturmarken planläggs som natur i syfte att skapa bostadsnära rekreation. Till naturmarken har det lämnats rumsliga öppningar mellan bebyggelsen för att enkelt kunna nå naturen.

Spridningssambandet till skogen i väster bryts då planområdet bebyggs, medan sambandet norrut bevaras då den nordöstra naturmarken planläggs som natur. Skogen här får behålla sin krontäckning för att arter knutna till äldre barrskog fortsättningsvis ska kunna röra sig genom området.

För att möjliggöra en grön mötesplats skapas en mikropark om cirka 3800 m^2 centralt inom planförslaget. Parkens stomme ska utgöras av de befintliga tallarna i den mån det är möjligt och grönskan kompletteras med planteringar. Parken ska innehålla platser för rekreation, möte, lek och ro för alla åldrar. Platsens nuvarande kuperade terräng är en kvalitet som beaktas i detaljutformandet av parken. Parkens terräng ställer krav på en anpassad höjdsättning av omgivande byggnader. Parkens höjd ska vara vägledande vid byggnation av omgivande bebyggelse.

Från parken skapas även två smala gångar som vetter mot naturmarken i nordöst, i syfte att koppla ihop de två. Vegetationen i den mindre huvudgatan fungerar tillsammans med mikroparken och naturen omkring området som en spridningsväg i öst-västlig riktning. En allé längs gatan får gärna bestå av tallar som bidrar till att förstärka barrskogsambandet.

Planbestämmelser i tillhörande plankarta

PARK *Parkmark som möjliggör för grönska och sociala möten.*

NATUR *Naturmark som möjliggör för bostadsnära rekreation.*

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Det finns ingen offentlig och/eller kommersiell service inom planområdet. På södra sidan av Brunnbyvägen finns en förskola och skola. Ca 600 m österut längs Brunnbyvägen finns en livsmedelsbutik, en skönhetssalong och ett gym.

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

Förslag och konsekvenser

Inom planförslaget möjliggörs det för centrumverksamhet, vilket innebär att bland annat närservice, café, restauranger, kontor och/eller liknande verksamhet kan etableras. Längs med huvudstråket som löper i väster möjliggörs för centrumverksamhet.

Skola och förskola

Inom detaljplanen planeras det för en större skola med tillhörande fullstor idrottshall. Skoltomten är till ytan cirka 25 500 m^2 stor och är lokaliserad med hänsyn till dess närhet till huvudstråket och naturen. Detaljplanen reglerar skolbyggnadernas omfattning med bestämmelser om största byggnadsarea samt högsta tillåtna våningsantal. Detta i sin tur medför att friyta för barn och unga säkerhetsställs. Skolområdet ska utformas med god tilltagen friyta och med förutsättningar för aktiv lek, lugn lek, återhämtning och pedagogisk verksamhet.

Längs med huvudstråket planeras goda gång- och cykelförbindelser, vilket ses bidra till en trafikmiljö för barn. Lågfartsgatan norr om skoltomten ska ha tydliga separerade gång- och cykelvägar för att fungera som en trygg skolväg med möjligheter till hämta/lämna-zon.

Förskoleverksamhet möjliggörs inom ett flertal av bostadskvarteren. Förskolegårdarna ska anordnas på innegård. Planförslaget möjliggör även för samlingslokal för kulturella- och idrottsliga verksamheter i ett av bostadskvarteren.

Planbestämmelser i tillhörande plankarta

C	*Bestämmelsen C möjliggör bebyggelse för centrumverksamhet.*
S	*Bestämmelsen S möjliggör bebyggelse för skoländamål.*
S_1	*Bestämmelsen S_1 möjliggör bebyggelse för Förskoleverksamhet.*
R	*Bestämmelsen R möjliggör bebyggelse för besöksanläggning för kulturella- och idrottsliga verksamheter.*
e_1	*Största byggnadsarea inom användningsområdet, angivet värde i m^2. Komplementbyggnader ka inte räknas som en del av byggnadsarean.*

Torg, gatunät och trafik

Förutsättningar

Området består vid tidpunkten för planläggning av två mindre vägar som leder från Björkkällevägen mot ett bostadshus respektive två bostadshus.

Planförslaget ansluter mot Björkkällevägen och Brunnbyvägen som är Alsikes huvudgata som går i riktning mot Knivsta och E4:an. Längs med Brunnbyvägen finns gång- och cykelbanor på respektive sida om körfälten.

Kollektivtrafikförvaltningen UL trafikerar idag Alsike med busslinjer mot Uppsala Centralstation respektive Knivsta station. Busstrafiken passerar planområdet vid Björkkällvägen respektive Brunnbyvägen med hållplatserna Lärkdrillsvägen och Finnhagsvägen.

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

Förslag och konsekvenser

Trafikstrategi

Gatustrukturen ska utformas enligt Knivsta kommuns trafikstrategi, antagen oktober 2014. I Knivsta kommun är gång- och cykeltrafik det mest prioriterade trafikslaget, därefter kommer kollektivtrafik och slutligen biltrafik. Målet med trafikstrategin är att främja en väl fungerande balans mellan gång-, cykel-, kollektiv- och biltrafik så att alla får tillgång till ett attraktivt och hållbart transportsystem, men även tillgång till attraktiva boendemiljöer och en levande stadskärna.

Avtal avseende bostadsbyggande i Alsike, Nydal och ”Nysala” i Knivsta kommun

Kommunfullmäktige beslutade den 13 december 2017 att godkänna avtalet om större exploateringar i Alsike och Nydal i Knivsta kommun, Avtal avseende bostadsbyggande i Alsike, Nydal och ”Nysala” i Knivsta kommun, samt tillhörande promemoria (KS-2017/782). Avtalet innebär att kommunen ska möjliggöra sammanlagt 15 000 nya bostäder till år 2057. I avtalet återges även att kommunen ska planera dessa områden utifrån gång-, cykel-, och kollektivtrafik som norm. I den tillhörande bilagan till avtalet *Promemoria om större samlade exploateringar i Alsike och Nydal i Knivsta kommun* beskrivs detta ytterligare. Avtalet undertecknades efter beslutet i kommunfullmäktige av Knivsta kommun, Region Uppsala och Staten.

Trafikutformning

En övergripande trafikutredning är framtagen och har legat till grund för utformningen av gaturum inom detaljplanen och lösningar för att resor till fots, med cykel, kollektivtrafik samt bilpool (Trafikutformning för Alsike Nord etapp 2a, 2019-12-05). De lösningar som presenteras bidrar till visionen i kommunens trafikstrategi. Kvalitéer som eftersträvas i gaturummen är bland annat att sänka bilens hastighet och öka barns möjlighet att röra sig fritt i rummet såväl till fots som på cykel. En annan målsättning är att skapa gaturum som ger möjlighet till möten.

Utredningen påvisar även beräkningar för motortrafikflöden. Beräkningen utgår ifrån ett fullt utbyggt Alsike Nord, i enlighet med samrådsförslaget, och en exploateringsvolym på 2000 bostäder. Beräkningen tar sin utgångspunkt i genomförd parkerings- och mobilitetsutredning för området. I utredningen bedöms antalet bilrörelser för boende generera mellan 2130 - 3100 bilrörelser per dygn. Därtill kommer kollektivtrafik som använder lokalgator med stombusslinjer, motortrafik för leveranser och som genereras av verksamheter i området. Totalt beräknas antalet motortrafikrörelser som genereras till i storleksordningen 2400 - 3600 motorfordonsrörelser per dygn under vardagar.

Huvuddelen av biltrafiken som alstras i planområdet förväntas färdas längst Brunnbyvägen i riktning mot Gredelbyleden genom Alsike. Med dagens trafikflöden beräknas motortrafikflödet bli i storleksordningen 3100-3900 fordon per dygn förbi detaljplaneområdet när samtliga etapper är utbyggda. Brunnbyvägen har bedömts klara tillkommande trafik utan att anses vara överbelastad.

Planförslagets gatuutformning och parkeringslösningar understödjer en låg bilanvändning både inom planförslaget och för resor till Uppsala och Stockholms arbetsmarknader.

Bilparkering och mobilitet

I Mobilitets- och parkeringsutrednigen, 2019-12-18, som gjorts för detaljplanen redogörs hur parkering för bil och mobilitet ska hanteras för detaljplanen. En utgångspunkt i utredningen är att detaljplanen lägger fast flexibla nivåer för parkeringsutbud som löses i samlade anläggningar genom parkering- och mobilitetsköp.

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

Parkeringstalet relateras till vilket utbud av närservice och kollektivtrafikresande som finns i närområdet inför bygglov. Parkeringstalet är flexibelt utformat och kommer att succesivt sänkas över tid. Till parkeringstalet finns en frivillig mobilitetsrabatt som ger byggaktören möjlighet att sänka parkeringstalet genom att tillhandahålla olika positiva mobilitetstjänster. Mobilitettjänsterna ska anses ge förutsättningar för minskat bilinnehav för de boende och även underlättar resor med kollektivtrafik, cykel och bil som tjänst med mera.

Det flexibla parkeringstalet möjliggör att parkeringar och mobilitettjänster bättre kan avspegla efterfrågan allt efter att stadsdelen växer fram. Innovation vad gäller olika sätt att lösa mobilitet och tillgång till bil skapas. Målsättningen med parkeringstalet är att skapa en hög rörelsefrihet för barn och en trygg samt trevlig stadsmiljö för alla till fots. Detta koppla an även till ovannämnt avtal och kommunens trafikstrategi. Parkeringstalet finns i sin helhet i bilaga 2 i Mobilitet och parkeringsutredningen.

Parkeringstalet utgår från boendesstorlek från tre utgångslägen:

- Nuläge
- Ett nytt läge med närservice och mobilitet som tjänst utvecklas
- Framtida läge när den kommande stationen i Alsike är i bruk

Utredningen redogör parkeringstal och möjlig mobilitetsrabatt för respektive boendeenhet och vilket utgångläge som gäller vid bygglovsprövning. Utredningen påvisar också när utgångläget har förändrats. Vilket parkerings- och mobilitetsutbud som ska gälla för en specifik fastighet ska tas fram i en särskild utredning innan bygglovsprövning. Mobilitetstjänster kan bland annat vara målgruppsanpassad marknadsföring, bilpool, cykelpool för lastcyklar och/eller leveransrum. Fler exempel återfinns i ovan nämnd utredning.

P-tal nuläge

Boendeenhet	Parkeringstal, miniminivå	Möjlig mobilitetsrabatt	Kommentar
1-2 rum och kök	0,7	10 – 90 %	Statistiskt har små hushåll lågt bilinnehav. Därför är större mobilitetsrabatt möjlig för mindre lägenheter.
3 rum och kök	0,7	10- 50 %	
≥ 4 rum och kök	0,85	10 - 50 %	
Radhus, parhus, villa och liknande (enbostadshus/tvåbostadshus)	1,1	10 - 50 %	

Tabellen ovan visar parkeringstal för bil och ramar för mobilitetstjänster i nuläget.
Källa: Mobilitets- och parkeringsutredning för Alsike Nord etapp 2a.

Mobilitetsrabatten syftar till att sporra byggaktörer till innovation och lösa boendes mobilitet på ett hållbart sätt. Hur många parkeringar ett byggprojekt medför och vilken mobilitetsrabatt som ska gälla för en specifik fastighet ska tas fram i en särskild utredning innan bygglovsprövning.

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

Lämpligt parkeringstal för verksamheter och skola utreds i en fastighetsspecifik utredning då underlag finns för vad som ska byggas.

P-tal för ett nytt läge då närservice och mobilitet som tjänst utvecklas

Boendeenhet	Parkeringstal, miniminivå	Möjlig mobilitetsrabatt	Kommentar
1-2 rum och kök	0,3	10- 60 %	Statistiskt har små hushåll lågt bilinnehav. Därför är större mobilitetsrabatt möjlig för mindre lägenheter.
3 rum och kök	0,5	10-30 %	
≥ 4 rum och kök	0,8	10 %	
Radhus, parhus, villa och liknande (enbostadshus/tvåbostadshus)	1	10 %	

Tabellen ovan visar parkeringstal för bil och ramar för mobilitetstjänster när närservice och mobilitet som tjänst har utvecklas. Källa: Mobilitets- och parkeringsutredning för Alsike Nord etapp 2a.

Hur många parkeringar ett byggprojekt medför och vilken mobilitetsrabatt som ska gälla för en specifik fastighet ska tas fram i en särskild utredning innan bygglovsprövning. För att de lägre parkeringstalen ska vara applicerbara bör ett baspaket av mobilitetstjänster genomföras av byggaktören.

Lämpligt parkeringstal för verksamheter och skola utreds i en fastighetsspecifik utredning då underlag finns för vad som ska byggas.

För att kunna tillämpa p-talet för ett nytt läge krävs att följande kriterier är uppfyllda:

- Ett bussutbud på minst 140 avgångar inom 200 meter från planområdetsgräns, mätt som PTAL *(se sida 35 i I Mobilitets- och parkeringsutredning för Alsike Nord etapp 2a).*
- En stor matbutik i närområdet
- Restaurang/café i närområdet (minst en)
- Post-/paketombud i närområdet (ta emot/skicka)
- Förskola inom planområdet (minst en) och skola inom närområdet
- Utbyggd och förbättrad cykelinfrastruktur till Knivsta tätort. Kriteriet tillämpas i dialog med Knivsta kommuns gatuenhet.

Ett gångavstånd på 400 meter från planområdesgräns tillämpas som närområde.

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

P-tal när stationen är i bruk

Boendeenhet	Parkeringstal, miniminivå	Möjlig mobilitetsrabatt	Kommentar
1-2 rum och kök	0,15	10 -80 %	Statistiskt har små hushåll lågt bilinnehav. Därför är större mobilitetsrabatt möjlig för mindre lägenheter.
3 rum och kök	0,45	10- 30 %	
≥ 4 rum och kök	0,7	10 - 20 %	
Radhus, parhus, villa och liknande (enbostadshus/tvåbostadshus)	0,9	10 - 20 %	

Tabellen ovan visar parkeringstal för bil och ramar för mobilitetstjänster när Alsike station är i bruk.
Källa: Mobilitets- och parkeringsutredning för Alsike Nord etapp 2a.

Hur många parkeringar ett byggprojekt medför och vilken mobilitetsrabatt som ska gälla för en specifik fastighet ska tas fram i en särskild utredning innan bygglovsprövning.

Lämpligt parkeringstal för verksamheter och skola utreds i en fastighetsspecifik utredning då underlag finns för vad som ska byggas.

Kriterier för när närservice och kollektivtrafik anses utvecklad:

- Alsike station öppnad och trafikerad. Totalt kollektivtrafikutbud inom 800 meter på över 200 avgångar enligt PTAL, varav minst 140 inom 200 meter från planområdetsgräns.

Kommunens parkeringsnorm, antagen 2012-12-11 samt reviderad 2013-10-22, gäller inte för detaljplanen.

Mobilitetshus
I Alsike Nord ska gång- och cykeltrafik främjas inom området, även möjligheterna att resa kollektivt ska prioriteras framför bilens framkomlighet. Planområdet har därför utformats för att minska bilåkandet och bilanvändningen. Detaljplanen innebär att flertalet fastigheter löses med anvisat parkeringsköp genom att byggaktören betalar för varje anvisad parkering som tillhandahålls i planerade parkeringsanläggningar, mobilitetshus. Den särskilda utredningen som påvisar antalet parkeringsplatser och mobilitetstjänster ska ligga till grund för parkeringsköpet.

Detaljplanen möjliggör för två mobilitetshus med cirka 330 stycken parkeringsplatser. Mobilitetshusen syftar till att tillhandahålla olika typer av mobilitetstjänster och ersätter därför traditionella parkeringshus. I dessa kan även bilpooler, cykelpooler, mobilitetstjänster samt enklare återvinning förläggas. Mobilitetshusen möjliggör även för laddning av elfordon såväl för bil som för cykel.

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

Mobilitetshusens gestaltning beskrivs under rubriken *Bebyggelse och gestaltning*.

Laddstolpar
Knivsta kommun ser det önskvärt att omkring 5 stycken laddstolpar placeras i strategiska lägen inom planområdet på allmän platsmark. En laddstolpe är inte en bygglovspliktig anläggning. Laddstolparna bör främst placeras i närheten av viktiga målpunkter inom planområdet, exempelvis vid centrumverksamhet, skola och besöksanläggningar. Laddstolparna bör utformas och placeras med hänsyn till stadsbilden, renhållnings- och snöröjningsarbete samt olika trafikslag. För att laddstolparna ska kunna användas behöver de synas väl samtidigt som de inte bör sticka ut för mycket från omgivningen. Laddstolparna bör vara påkörnings- och väderskyddade, belysta, tillgängliga samt utmärkta.

Cykelparkering
I mobilitets- och parkeringsutredningen (Trafikutredningsbyrån 2019-12-20) föreslås ett cykelparkeringstal om minst 1 cykelparkeringsplats i cykelrum eller förråd per beräknat antal boendeenhet. Ytterligare föreslås minst 0,5 cykelplatser per lägenhet för besökare eller tillfällig användning av boende. Cykelparkeringsplatser utan god möjlighet att låsa fast cykelns ram räknas som 0 cykelplats, detta gäller inte om cykeln förvaras i ett låst utrymme. Cykelplatser för besökare och för tillfällig användning av boende ska placeras i nära anslutning till husets entréer.

För att cykelanvändning ska kunna spela en viktig roll i Alsike krävs även bekväma och funktionella cykelparkeringar. Tydliga krav behöver ställas på tillräcklig kapacitet och cykelparkeringars kvalitet vad gäller stöldsäkerhet, komfort och utrymme för lådcyklar och cykelkärror liksom enkel laddning av elcyklar.

För verksamheter ska besöksparkering för cykel anordnas så efterfrågan vid veckomaxtimmen tillgodoses i enlighet med trafikstrategins mål och cykelanvändning. Det medför normalt cykelparkeringsplatser för 20-40 procent av antalet samtidiga besökare till och anställda vid fastigheten. En projektspecifik bedömning ska genomföras om vilket cykelparkeringstal som ska användas vid bygglovsprövning. Detta görs genom en särskild utredning innan bygglovsprövning.

Kommunens nuvarande parkeringsnorm, antagen 2012-12-11 samt reviderad 2013-10-22, gäller inte för detaljplanen.

Kollektivtrafik
Enligt tidigare nämnt avtal (KS-2017/782) innefattar åtgärderna kollektivtrafikmässigt en utbyggnad av järnvägen till fyra spår mellan Uppsala och länsgränsen Uppsala/Stockholm samt en framtida tågstation i Alsike. De nya spåren förutsätts anläggas parallellt med befintliga spår. Stationen och omgivande system kommer att utformas så att de trafikupplägg som efterfrågas i största möjliga mån kan möjliggöras, med hänsyn till samhällsekonomisk effektivitet. Region Uppsala har åtagit sig att tillse att det finns god kollektivtrafikförsörjning av området Alsike och även Nydal i Knivsta. Regionen har även åtagit sig att tillse att det finns erforderliga medel i Länsplan för regional infrastruktur i Uppsala län 2018-2029 för att angöra områdena med gång- och cykelvägar.

Den 31 maj 2018 fattade regeringen beslut om nationell plan för transportsystem 2018-2029 (N2018/03462/TIF). Planen omfattar bland annat en utbyggnad av fyraspår mellan Uppsala och länsgränsen Stockholm/Uppsala. Utbyggnaden möjliggör även att en ny station kan byggas i Alsike.

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

Utbyggnaden är villkorad och förutsätter att Knivsta kommun möter upp med ett ökat bostadsbyggande.

Gestaltningsprogram

Ett gestaltningsprogram har tagits fram för detaljplanen. Programmet utgör ett underlag till detaljplanen och syftar till att samordna gestaltningen av den kommande bebyggelsen. I gestaltningsprogrammet anges huvuddragen för allmän plats.

Planförslaget

Planförslaget har utformats utifrån kommunens trafikstrategi och tidigare nämnda avtal. Detta innebär att gång- och cykeltrafik har främjats inom området, även möjligheterna att resa kollektivt har prioriterats framför bilens framkomlighet. Bilen kommer att ha tillträde överallt inom planområdet, men på de gåendes och cyklandes villkor.

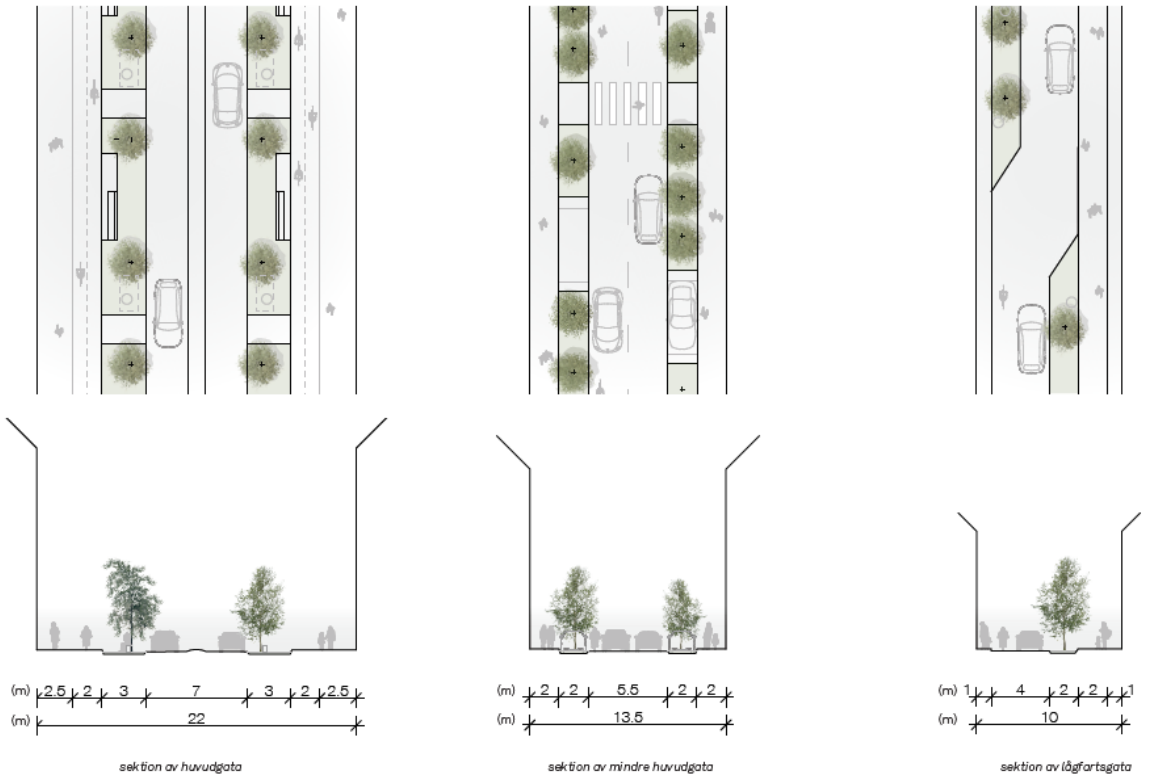
Genomförandet av detaljplanen kommer att generera en ökad trafikmängd inom planområdet men även på anslutande gator. Det nuvarande och framtida kollektivtrafiknära läget möjliggör dock att bilen i större utsträckning kan väljas bort. Gatustrukturen inom planområdet är uppbyggd med en huvudgata som ansluter mot Brunnbyvägen samt Björkkällevägen. Från huvudgatan kopplar sedan ett nät av lågfartsgator inåt området och den planerade bebyggelsen. Gaturummen är planerade att innehålla vegetation som bidrar till ekosystemtjänster, omhändertagande av dagvatten och estetiska värden.

Huvudgatan ska utformas väl med en stadsmässig karaktär och utgöra en viktig flödesfunktion för fordonstrafik samt ge goda möjligheter för cyklister och gående att röra sig i det offentliga rummet. Huvudgatans bredd möjliggör även för att kollektivtrafik ska kunna passera området. Längs med huvudgatan finns utrymme att skapa en busshållplats i respektive riktning. På respektive sida av huvudgatan ges utrymme för planteringar, men även möjlighet till möbleringszoner med exempelvis sittplatser, cykelparkering och kantstensparkeringar. Gatuträd och eventuell annan planering ska bidra till ett grönt gaturum med goda förutsättningar för dagvattenhantering. Gaturummet kan på utvalda platser göras tillgängligt för uteserveringar.

Inom planområdet utformas gatorna som lågfartsgator där motorfordonen kör på cyklistens och fotgängarens villkor. Utformningen prioriterar en trygg miljö för barn. Gatornas bredd kommer att upplevs som varierande då regnbäddar och planteringar anläggs på gatornas bägge sidor. Planteringarna syftar till att förstärka känslan av ett lågfartsområde, men hjälper även till att ta hand om dagvatten och leverera andra ekosystemtjänster. Gatorna omges av förgårdsmark, vilket visuellt kan bredda det upplevda gaturummet och möjliggöra för planteringar samt möblering inom kvartersmarken.

I plankartan återfinns utsatta höjder för gatorna i området.

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013



Figuren ovan visar gatusektioner av den föreslagna huvudgatan, mindre huvudgatan och lågfartsgatorna. På respektive sida av gaturummet tillkommer förgårdsmark. Förgårdsmarken kommer att upplevas vara en del av gaturummet. Källa: Gestaltningsprogram för Alsike Nord etapp 2a.

Bilderna ovan visar exempel på hur gatorna kan komma att möbleras. Källa: Planenheten.

Väg till privata fastigheter

Detaljplanen reglerar att nya in- och utfarter kan skapas till de privatägda fastigheterna i anslutning till planområdet. Fastigheten Vrå 1:212 kommer att få en ny anslutning i norr som angör mot huvudgatan. Grannfastigheten Vrå 1:172 kommer att kunna angöra åt söder mot Brunnbyvägen. Fastigheten Vrå 1:158 får angöring mot planområdets huvudgata.

Torg

Planförslaget möjliggör för två stycken torg. Det triangelformade torget är beläget längs huvudgatan. Torget ses vara en viktig flödesnod dit många människor kan komma att passera på väg in och ut ur

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

området. Ett uppvuxet träd planteras centralt på torget för att ge karaktär. Ett mindre torg planeras inne i området och ska utformas som en lummig och stillsam plats som bryter upp bebyggelsen.

Bilderna ovan visar exempel på hur torgen kan komma att gestaltas. Källa: Gestaltningsprogram för Alsike Nord etapp 2a.

Planbestämmelser i tillhörande plankarta

GATA	*Gator avsedda för områden för både motorfordonstrafik och gång- och cykeltrafik samt dagvattenhantering.*
TORG	*Plats för torgbildning, gångtrafik, handel och publik verksamhet.*
g_1	*Markreservat för gemensamhetsanläggning för väg samt vatten- och avloppsledningar.*

Tillgänglighet och trygghetsaspekter

Den fysiska planeringen har en viktig roll i frågan om att förbättra tillgängligheten till viktiga mål-punkter samt förstärka den upplevda tryggheten i ett område. Exempel på målpunkter kan vara busshållplatser, övergångsställen och entréer. Planläggningen ska främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper, PBL 2 kap. 3§. Ny byggnad för allmänt tillträde ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig för personer med funktionsnedsättningar och deras livsvillkor, PBL 8 kap. 1 § och 2 §. Tillgängligheten i byggnader och på tomter regleras i Plan- och bygglagen(PBL), Plan- och byggförordningen(PBF) samt i Boverkets byggregler (BBR) och hanteras vid ansökan om bygglov.

Vid anläggande av allmänna platser eller andra anläggningar som inte är byggnader gäller Boverkets föreskrifter och allmänna råd, BFS 2011:5 (om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader). Tillsyn över tillgängligheten utförs av kommunen.

Inom planområdet ska gång- och cykeltrafik prioriteras före biltrafiken. Till det planerade skolområdet kan de boende färdas via lokalgatornas gång- och cykelvägar. Till det angränsande naturområdet lämnas rumsliga öppningar mellan bebyggelsen för gena och tillgängliga anslutningar. Bebyggelsen planeras med variation i såväl arkitektonisk gestaltning som i boendeformer. Att bygga bostäder av varierande storlek och boendeform kan främja ett områdes tillgänglighet för många människor med olika förutsättningar och i olika stadier i livet. Husen byggs längs gator som utgör ett offentligt stadsrum för alla människors vistelse, möten och förflyttning. Genom att bygga för vardagliga möten i det lokala grannskapet skapas gemensamma miljöer där invånarna kan vistas.

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

Vid kommande utbyggnad av området ska de allmänna ytorna, så som parkerna, torget och gatorna, utformas på sådant sätt att det känns tryggt och säkert för människor att visats där. Det kan bland annat göras genom god belysning och genom lägre planteringar som undviker undanskymda sidor. Dessa åtgärder kan med fördel också tillämpas på de privata bostadsgårdarna. Inom planområdet finns goda förutsättningar att placera gena gång- och cykelvägar intill byggnadernas fasader, vilket också ses ha en god effekt för att uppnå trygghet och förebyggande av brott. Den större parken inom planområdet är placerad centralt med bostadsbebyggelse på vardera sida. Bostadsbebyggelsen bildar på så vis ”ögon” på parken. Planbeskrivningen kompletteras med informationen ovan.

Barnperspektivet

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

Detaljplanen innefattar bostäder, skola och diverse verksamheter. Ett genomförande av planen kommer därmed att öka närheten till samhällsfunktioner i Alsike och bidra till utökad samhällsservice. Planen inkluderar även bostadsnära park- och naturmiljöer, vilket bidrar till närliggande lek- och rekreationsmöjligheter.

Området har goda gång- och cykelförbindelser till offentlig service, vilket ses bidra till en trafiksäker miljö för barn samt medför att barnen i större utsträckning själva kan ta sig till skola och sina fritidsaktiviteter. Det finns även möjlighet att gå eller cykla till Knivsta tätort (cirka 4-5 km från planområdet). Alternativt ta någon av de passerande bussarna mot Knivsta tätort eller Uppsala.

Kulturmiljö och fornlämningar

Planområdet ligger i en fornlämningsrik bygd med flertalet fornlämningar. Människor har bott och verkat i området sedan åtminstone bronsålder, då det var beläget i närområdet till en långsträckt havsvik. Inom planområdet finns en boplats (Knivsta 257:1). Lämningarna är oftast dolda under markytan, men på en boplats återfinns även en skärvstenshög. Vidare finns intill boplatsen ett område med sex gravar eller möjliga gravar (Knivsta 14:1, 14:2, 14:3, 14:4, 14:8, 14:9), tillsammans med några terrasseringar och/eller röjda ytor (Knivsta 14:5, 14:6, 14:7). Några gravar återfinns även i planområdets sydöstra del (Knivsta 474 och 30:1).

Länsstyrelsen har meddelat kommunen att fornlämningarna inte ska vara ett hinder för bebyggelsen och att de avser lämna tillstånd till ingrepp i samtliga lämningar inom planområdet, vilket för med sig krav på genomförande av arkeologiska för- och slutundersökningar. Inga historiska byggnader eller identifierade kulturmiljöer finns inom planområdet.

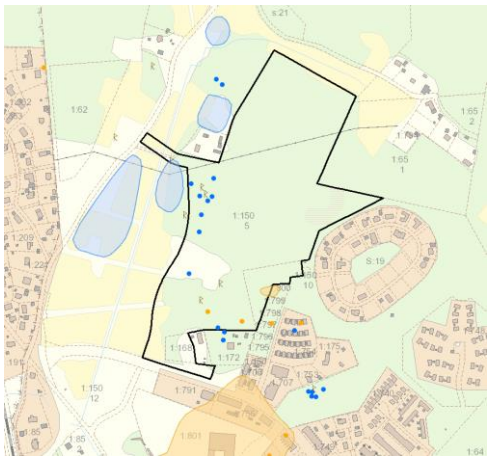
Kommunen vill upplysa om att det är förbjudet att utan tillstånd rubba, gräva ut, bygga bort, övertäcka eller på annat sätt skada en fornlämning utan tillstånd enligt Kulturmiljölagen.

Utredningar

Större delen av planområdet utreddes arkeologiskt under början av 1990-talet som ett led i projektarbetet för den då nya tätorten Alsike stad. De fornlämningar som framkom vid dessa tillfällen finns registrerade i Fornreg. (tidigare FMIS).(Planområde Alsike stad, Arkeologisk utredning etapp 1 1990, Riksantikvarieämbetet Byrån för arkeologiska undersökningar, rapport dnr 1795/90; Arkeologisk utredning etapp 2 1990, RAÄ dnr 5484/90, 6564/90).

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

Arkeologerna, Statens historiska museer har även de genomfört en arkeologisk utredning i Alsike. Detta utifrån beslut från Länsstyrelsen, 2015-03-23, om att en arkeologisk utredning ska utföras inom fastigheten Vrå 1:150 och Vrå 1:68 i Knivsta socken, Knivsta kommun. Vid den arkeologiska utredningen (Rapport 2016:2, Arkeologerna, Statens historiska museer) registrerades 12 objekt varav fem var registrerade sen tidigare i FMIS (Riksantikvarieämbetets fornminnesinformationssystem). Hela eller delar av de fem objekten är nu klassade som lagskyddade fornlämningar. Fyra objekt klassades som övriga kulturhistoriska lämningar. Objekten utgörs sammantaget av en skärvstenshög, stensättningar, härdar samt fynd av två delar av en malsten. Inga historiska byggnader eller identifierade kulturmiljöer finns inom planområdet.



Figuren visar berörda fornlämningarna (R samt ljusblått område) samt möjliga fornlämningar (markerat med blå prick) inom planområdet (svart heldragen linje). Källa: Knivsta kommun.

Dagvatten, vattendrag och miljökvalitetsnormer

Förutsättningar

Dagvattenstrategi

Knivsta kommuns dagvattenstrategi, KS-2017/821, förespråkar lokalt omhändertagande och öppna dagvattenlösningar. Dagvattenhanteringen ska användas som ett positivt inslag i närmiljön och gröna lösningar som bidrar till ekosystemtjänster ska därmed premieras. Sekundära avrinningsvägar och översvämningsytor måste säkerställas och dagvattenhanteringen ska ta hänsyn till ett förändrat klimat. Dagvattenhanteringen ska vara kostnadseffektiv.

Recipient och dess statusklassning

Detaljplaneområdet avvattnas till Pinglaström som rinner vidare söder ut via Trunsta träsk där vattendraget byter namn till Knivstaån. Knivstaån rinner sedan vidare till Lövstaån.

Pinglaström/Knivstaån är statusklassade att erhålla måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status i juli 2019 (Vatteninformation Sverige, VISS). Den skologiska statusen beror på kvalitetsfaktorerna övergödning samt konnektivitet och morfologi. I korthet kan sägas att statusen beror på tillrinning av närsalter och förändrad markanvändning i vattendragets närområde. Den kemiska statusen baseras på förekomst av Kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE). Pinglaström/Knivstaån har idag inga miljökvalitetsnormer. Miljökvalitetsnormer beslutas under 2021.

Lövstaåns ekologiska status är måttlig och vattendraget uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer för Lövstaån är god ekologisk status samt god kemisk ytvattenstatus till år 2021.

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

Förslag och konsekvenser

Övergripande dagvattenhantering

Ett övergripande PM om dagvattenhanteringen för Alsike Nord är framtagen för att påvisa dagvattenhanteringen för området i stort. Promemorian ska vara vägledande för hantering av dagvatten för Alsike Nord och alla dess etapper. Dokumentet syftar även till att säkerhetsställa att till att de framtida miljökvalitetsnormerna för Pinglaström nås.

Dagvattenanläggningar i området ska rena och fördröja 20 mm nederbörd från hårdgjorda ytor. Rening och fördröjning av dagvatten sker på den fastighet (kvartersmark som allmän platsmark) som genererar avrinning av dagvattnet, i enlighet med kommunens dagvattenstrategi. I den allmänna platsmarken finns utrymme för att den ska kunna fungera som en ytterligare säkerhet för att rena och fördröja dagvatten, i det fall att dagvattenhanteringen på kvartersmark inte är optimal.

En grundprincip i all dagvattenhantering i området är att naturliga lågpunkter ska reserveras för att kunna omhänderta höga flöden. I samrådsförslaget för Alsike Nord etapp 2 föreslogs ett parkstråk, med förutsättningar för fördröjning av dagvatten, längs det befintliga dike som är den naturliga lågpunkten. Den del av Alsike Nord som återfinns norr om Brunnbyvägen skulle då avvattnas mot detta dike. Det planerade parkstråket sträcker sig genom området i nord-sydlig riktning. I framtida etapper ska denna principlösning arbetas vidare med. Diket möjliggör på så sätt ytterligare rening innan recipienten och den allmänna platsen kan således fungera som en säkerhet.

Dagvattenutredning

En dagvattenutredning har tagits fram för detaljplanen, Dagvattenutredning för Alsike Nord etapp 2a 2019-12-11. Den föreslagna exploateringen inom detaljplaneområdet medför en kraftig ökning av andelen hårdggjorda ytor och således en kraftig ökning av flöden från detaljplaneområdet. Dagvattenhanteringen har utformats för att rena och fördröja 20 mm nederbörd innan utsläpp till vattendraget Pinglaström. Kravet om att rena och fördröja 20 mm nederbörd innebär att ungefär 90 procent av den årliga nederbörden kan renas och fördröjas, (Dagvattenutredning, Ramböll, 2019-12-11 s.2). De reningsåtgärder som föreslås för allmän plats är främst regnbäddar med bioteknik och för kvartersmarken har underjordiska makadammagasin föreslagits då utformningen av kvartersmarken inte är specificerad.

Föroreningsberäkningar indikerar att med föreslagna reningsåtgärder för planerad exploatering inom detaljplanen, minskar halten för majoriteten av de studerade ämnena i dagvattnet jämfört med nuvarande situation. På grund av den ökade hårdgöringsgraden beräknas dock den årliga belastningen av samtliga studerade ämnen att öka. För att säkra reningen innan vattnet når recipienten har regnbäddar med bioteknik valts.

Resultatet av dagvattenhanteringen påvisar ett robust dagvattensystem för planområdet som sammantaget inte försvårar möjligheterna att nå en god vattenkvalitet i recipienten. De föreslagna åtgärderna har bedömts vara rimliga och genomförbara då ytor har reserverats i plankartan. Detaljplanen kommer att ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avlopp.

Dagvattenhantering på allmän platsmark

På allmän platsmark ska det dagvatten som genereras där omhändertas. Ytor för dagvattenhantering på allmän platsmark ska vara utformade så att de också kan fungera som en garanti för en erforderlig rening av dagvatten i det fall att dagvattenhanteringen på kvartersmark inte är optimal efter detaljplanens genomförande.

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

Huvudgatan och lågfartsgatorna utgör de mest förorenade ytorna därför har dagvattenanläggningar med hög reningsgrad föreslagits. Dagvattnet på gatorna ska tas om hand om i regnbäddar med bioteknik som har en god förmåga att binda tungmetaller.

Huvudgatans bredd om 22 meter möjliggör att planerade regnbäddar kan fördröja en nederbördsmängd på 30 mm. Syftet med detta är att säkra att allmän plats kan fungera som en garanti. Regnbäddarna möjliggör för trädplantering och en grönare upplevelse av gaturummet. Dagvatten från lågfartsgatorna planeras också att avledas till regnbäddar med bioteknik. Regnbäddarna planeras att anläggas på båda sidor av gatan för att förstärka känslan av ett lågfartsområde.

För de två torgen planeras regnbäddar eller skelettjordar med bioteknik. Dessa ska även kombineras med trädplanteringar. Slutligen kommer ett svackdike att anläggas i parken för att omhänderta dagvatten.

Ovannämnda åtgärder har säkrats i plankartan genom att tillgodose tillräckliga ytor på allmän platsmark för dagvattenhantering.

Dagvattenhantering på kvartersmark
Utformningen av kvartersmarken är ännu inte specificerad utöver plankartans bestämmelser. Detta har medfört att underjordiska makadammagasin har föreslagits som dagvattenhantering för kvartersmarken. Inom bostadskvarteren genererar takytor en hög avrinning. Takvatten ska därför infiltreras på fastigheten som genererar avrinning. Takvattnet föreslås hanteras lokalt genom underjordiska magasin och/eller regnbäddar på gården eller förgårdsmarken.

Plankartan reglerar att det finns tillräckliga ytor att hantera dagvatten på kvartersmark. Detaljplanen styr detta genom att reglera största byggnadsarea, att marken inte får bebyggas (så kallad prickmark), att marken endast får förses med komplementbyggnader (så kallad korsmark), att takvatten ska infiltreras på fastigheten samt att 35 procent av den obebyggda fastighetsarean inte får hårdgöras.

Dagvattenhantering för mobilitetshus
Detaljplanen möjliggör för två stycken mobilitetshus. Dagvatten från dessa omhändertas främst på innergården. Takytor som lutar mot innergården planeras att avvattnas via stuprör till regnbäddar med ett jorddjup på minst 0,8 meter. Takytor som lutar mot förgårdsmarken omhändertas på förgårdsmarken i makadammagasin.

Plankartans bestämmelser om förgårdsmark tillsammans med att det övre bjälklaget ska vara planterbart och kunna hålla ett jorddjup om minst 0,8 meter säkerhetsställer god dagvattenhantering på dessa kvarter.

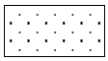
Skyfallshantering
Dagvattenutredningen omfattar en lågpunktskartering som beskriver hur dagvatten rör sig in i, genom, och ut ur området vid extremregn då ledningsnätets kapacitet överskrids. Entréer och tomtmark ska höjdsättas så att de är belägna högre än gator och så att gatorna kan fungera som sekundära avrinningsvägar vid sådana tillfällen. Höjderna i plankartan ska vara vägledande vid förprojektering av gata och parkmark för att säkerställa detta. Bostadsgårdarna ska så långt som möjligt höjdsättas så att dagvatten kan rinna ut mot gata vid skyfall. Majoriteten av området ska avvattnas mot befintligt dike i naturmark väster om planförslaget, så som det gör innan exploatering. Diket ägs i skrivande stund av det kommunala bolaget Alsike Fastighetsaktiebolag som har rådighet över marken.

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

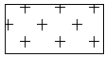
Lågpunktskarteringen har identifierat två potentiella instängda områden där vatten skulle kunna bli stående intill byggnader vid skyfall efter planens genomförande. Det ena området ligger i parkmarken i planområdets norra del. Höjdsättningen av bebyggelsen ska inför genomförandet av detaljplanen här göras så att området kan avvattnas genom ytlig avrinning. I det andra området, där huvudgatan möter Brunnbyvägen i sydväst, i ska samma sak ske inför genomförandet. Detaljplanen säkrar i denna del också att vatten inte blir stående intill den planerade byggnaden genom att begränsa byggrätten med prickmark. Delar av prickmarken längst i sydost ska fungera som angöringsgata till ovanliggande privat fastighet. Vid genomförande av anläggningsgatan ska den utformas med ett avskärande stråk som avleder vatten längs med Brunnbyvägen för att avleda skyfall.

En utbyggnad av detaljplanen påverkar inte översvämningsrisk för bebyggelse nedströms planområdet.

Planbestämmelser i tillhörande plankarta



Marken får inte förses med byggnad.



Marken får endast förses med komplementbyggnad. Skärmtak, taksprång, balkong, burspråk och liknande tillåts.

e_1 *Största byggnadsarea inom användningsområdet, angivet värde i m^2. Komplementbyggnader ska inte räknas som en del av byggnadsarean.*

e_2 *Största byggnadsarea är angivet värde i % av egenskapsområdet. Komplementbyggnader ska inte räknas som en del av byggnadsarean.*

b_1 *35 % av den obebyggda fastighetsarean får inte hårdgöras.*

b_2 *Överbyggd gård är tillåtet med max två våningar. Vid överbyggd gård ska det övre bjälklaget vara planterbart och kunna hålla ett jorddjup om minst 0,8 meter.*

Takvatten ska infiltreras på fastigheten.

Geoteknik

Ett geotekniskt utlåtande har tagits fram av WSP daterat 2019-09-09.

Aktuellt området utgörs främst av kuperad skogsmark som sluttar mot mer låglänt åkermark i väst och syd. Enligt SGU:s jordartskarta utgörs området främst av sandig morän och ytligt berg. I området återfinns även enstaka mindre områden med lera, troligen av begränsad mäktighet, återfinns lokalt. Det har även noteras en del block i ytan.

Området lämpar sig väl för byggnation. På grund av mycket ytligt berg kan man framåt förvänta sig betydande mängd bergschakt beroende på höjdsättning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Knivstavatten är huvudman för det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Planområdet ska kopplas till de allmänna VA-ledningarna.

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

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

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

El, tele, bredband och uppvärmning

Fjärrvärme

Fjärrvärmenätet i Alsike försörjs genom Vattenfalls verk i Knivsta. I dagsläget ägs ledningarna i Alsike av Veolia, dessa sträcker sig dock inte till eller förbi Alsike Nord etapp 1.

Elförsörjning och telekommunikation

Vattenfall äger luftledningar inom planområdet, en 10 kV högspänningsledning och 0,4 kV lågspänningsledning. Luftledningarna kommer vid utbyggnaden av området att ersättas med markförlagda kablar. Nedgrävning av ledningarna bekostas av Alsike Fastighets AB.

TeliaSonera har markförlagda kablar som kommer ersättas med nya vid utbyggnaden av området. Befintliga luftledningar och jordkablar som passerar genom planområdet utgår och ersätts med nya jordkablar förlagda till allmän platsmark och upplåtna med ledningsrätt.

Inom planområdet planeras för två områden för tekniska anläggningar, så kallade E-områden. E-områdena är till ytan 10 x 10 meter. Nätstationerna ska i sin gestaltning inspireras av närliggande park respektive närliggande bebyggelsen genom utformning och vegetation i närheten av stationerna. Detaljplanen styr detta med en bestämmelse om särskild omsorg vid gestaltning.

Avfall

I det planerade området är grundprincipen att det ska vara lätt att hantera avfall och göra rätt återvinning utan bil. Ambitionen är att sophämtning ska ske klimatsmart och icke störande genom exempelvis mindre bilar eller elbilar.

Knivsta kommun ansvarar för att hushållsavfall tas om hand. Brännbara hushållssopor och komposterbart matavfall hanteras med sopkärl i anslutning till bostaden där kommunen sköter transporten.

Inom Knivsta kommun tillämpas FNI, fastighetsnära insamling, vilket innebär att fastighetsägare måste se till att de boende kan lämna sopor ifrån sig nära sin bostad. Det ska dessutom finnas möjlighet att lämna grovsopor i eller nära huset. Fastighetsägaren ska ordna ett särskilt rum för grovsopor eller regelbundet beställa en container där avfallet kan lämnas. Verksamheter inom planområdet förutsätts avsätta utrymme för sophantering inom respektive tomt.

Vid nybyggnation av avfallsutrymme ska krav på tillgänglighet och arbetsmiljö uppfyllas. Soputrymmen ska utformas och placeras så att källsortering kan ske och så att de kan nås av sopbilar utan backande rörelser. Utformningen av utrymmet ska även anpassas så att personer med funktionsnedsättning obehindrat kan lämna avfallet. Avfallshantering regleras inte i detaljplanen utan i efterföljande bygglov.

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

Störningar

Alsike Nord etapp 2a ligger mellan järnvägen (Ostkustbanan) och motorvägen (E4) och strax nordväst om Stockholm-Arlanda flygplats. Avståndet till järnvägen och motorvägen är dock så stort att trafikbullernivåer över rekommenderade riktvärden inte uppnås. Frekventa flygvägar i anslutning till flygplatsen är lagda så att tätorterna Knivsta och Alsike inte berörs av flygbuller över rekommenderade riktvärden. Beroende på trafikintensitet och vindförhållanden kan dock trafiken både på spår, väg och i luften höras i varierande grad och där den upplevda störningen är starkt relaterad till den enskilda personens uppfattning om bullerkällan.

Buller

Vid planläggning ska lokalisering av bebyggelse ske med hänsyn till bullstörningar, PBL 2 kap. 4 § och 5 §. Ett byggnadsverk ska också ha de tekniska egenskaper som är viktiga för skydd mot buller, PBL kap 8. 4 §.

En bullerutredning är framtagen för detaljplanen daterad 2019-12-17. Då arbetet med detaljplanen påbörjades före 2 januari 2015 har nationella riktvärden för trafikbuller samt avsteg från huvudregeln enligt Boverks allmänna råd 2008:1 prövats.
Planförslaget påverkas av vägbuller från Björkkällevägen, Brunnbyvägen och huvudgatan inom detaljplanen. På längre avstånd påverkas planförslaget av spårtrafik i väster och E4:an i öster.

En majoritet av bostäderna inom den aktuella planen klarar högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad från trafik. Avsteg från huvudregeln enligt Boverkets allmänna råd 2008:1 måste dock göras för bostäder utmed huvudgatan inom planområdet och utmed Brunnbyvägen. Avsteg bör kunna motiveras med anledning av områdets ordnade kvartersstruktur och närhet till stråk för kollektivtrafik.

Bostäder utmed den lokala gatan inom planområdet får vid fasad mot väg ekvivalenta ljudnivåer omkring 54-57 dBA och maximala ljudnivåer upp till 78 dBA. Bostäder utmed Brunnbyvägen får vid fasad mot väg ekvivalenta ljudnivåer omkring 60-61 dBA och maximala ljudnivåer upp till 78 dBA. Bebyggelsen utmed dessa vägar är utformad på ett sätt att den lämpar sig väl för genomgående lägenheter där minst hälften av bostadsrummen förläggs mot en ”tyst sida”, dvs högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå, eller i enstaka fall en ”ljuddämpad sida” med i vart fall 45-50 dBA ekvivalent ljudnivå.

För eventuella hörnlägenheter vid Brunnbyvägen/Lokal gata, där genomgående planlösningar kan vara komplicerat att uppnå, bör tekniska lösningar som maximalt 75% inglasade balkonger ovan tätt räcke och med absorbenter i undertak kunna accepteras. Minst hälften av bostadsrummen förläggs då med vädringsmöjlighet mot balkongen, där ekvivalenta ljudnivån inte får överstiga åtminstone 55 dBA. Det rör ett fåtal bostäder inom planen där ett sådant avsteg från huvudregeln görs, omkring 1% av den totala bebyggelsen.

Samtlig bebyggelse i planen har tillgång till en bullerskyddad sida där antingen enskilda eller gemensamma uteplatser kan anläggas i anslutning till bostad. Med lämpliga val av ytterväggskonstruktioner, fönster och ventiler finns goda möjligheter att kunna åstadkomma en god ljudmiljö inomhus i planerade bostäder.

Ingen industriverksamhet i närområdet har identifierats som innebär att riktvärden enligt Naturvårdsverkets vägledning om ”Industri- och annat verksamhetsbuller” överskrids inom planen.

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

En majoritet av skolan/förskolans möjliga gårdsyta klarar högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Att få ner maximala ljudnivån på hela gårdsytan är inte rimligt att uppnå då tomten där skolan/förskolan ligger är upphöjd i terrängen och att ljudet infaller från långt avstånd (spårtrafik) och därmed gör den svår att skärma. Däremot finns en möjlighet att på en del av ytan, i närmast anslutning till ena skolbyggnaden, få ner maximala ljudnivån under 70 dBA genom en 2,5 m hög lokal bullerskyddsskärm.

Eventuella bulleråtgärder så som plank eller liknande måste utföras utanför vägområdet och vägens säkerhetszon på väg 1051.

Planbestämmelser i tillhörande plankarta

Minst en balkong/uteplats till varje bostad alternativt en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna ska utföras så att de utsätts för högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå. (PBL 4 kap 12§ och 14§ punkt 4-5)

Bostäder ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå utanför fönster.(PBL 4 kap 12§ och 14§ punkt 4-5)

Flyghinderanalys

En flyghinderanalys är genomförd av Luftfartsverket för detaljplanen daterad 2019-08-23. Följande flygplatser omfattas av analysen: Uppsala, Stockholm/Arlanda samt Stockholm/Bromma. Flyghinderanalysen visar att planförslaget inte har någon negativ påverkan på flygtrafiken.

Luft

Knivsta kommun ingår i Östra Sveriges Luftvårdsförbund. SLB-analys (Stockholms Luft- och Bulleranalys) som är en avdelning på Miljöförvaltningen i Stockholm, driver även ett system för luftövervakning på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund. Enligt deras luftföroreningskartor ligger årsmedelhalten av partiklar (PM10) för utsläppningsåret 2015 mellan 0-15 µg/m3 (mikrogram per kubikmeter) i planområdet, vilket innebär att miljökvalitetsmålet på 15 µg/m3 klaras. Påverkan kommer främst från E4:an. PM10 per dygn ligger under 30 µg/m3 och klarar därmed miljökvalitetsmålet. Årsmedelhalten av kvävedioxid (NO2) för utsläppsåret 2015 ligger på 5–15 µg/m3 i planområdet, vilket innebär att miljökvalitetsmålet på max 20 µg/m3 klaras. NO2 per dygn ligger på 9–15 µg/m3 i planområdet. Det finns inget miljömål definierat för dygnsmedelvärdet av NO2 (SLB-analys, 2018).

Vid utbyggnad enligt planförslaget kommer trafikflödet öka inom området och därmed även luftföroreningarna, dock beräknas ökningen inte vara betydande och inte göra så att området överstiger miljökvalitetsmålet. Smala gaturum med bebyggelse på båda sidorna kommer påverka halterna men med prioriteringar för gång, cykel och kollektivtrafik kommer halterna stabiliseras.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

Markradon

All planerad nybebyggelse i Knivsta kommun ska ske på ett radonsäkert sätt och förekomst av radon ska noga undersökas inför varje planerad utbyggnad.

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

Riskbedömning

Räddningstjänst

Insatstiden för räddningstjänsten är 10 minuter till planområdet. Insatstiden innebär anspänningstid, körtid samt angreppstid. Då brandstationen är en deltidsstation, medförs en anspänningstid på 5 minuter på kvällar och helger. Utöver det ingår någon extra minut för angreppstiden. Åtkomligheten för räddningstjänstens fordon säkerställs innan bygglov beviljas. Avståndet mellan räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats ska maximalt vara 50 meter. Om det allmänna gatu- och vägnätet efter detaljutformning inte medger tillräcklig framkomlighet ska en speciell räddningsväg anordnas enligt gällande regler.

Räddningstjänsten i Knivsta saknar stegfordon. Därför krävs att trapphusen utförs som Tr2 (förenklat; brandsluss mellan trapphuset och lägenheterna) för att klara sig med bara en utrymningsväg från bostaden.

Farligt gods

Planområdet ligger, som närmst, cirka 280 meter från nuvarande järnväg, Ostkustbanan, där farligt gods förekommer. Riskfrågor ska beaktas vid fysiskplanering inom 150 meter från transportled för farligt gods, varpå detta inte beaktas för detta granskningsförslag.

GENOMFÖRANDE

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

Organisation och tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen ska antas av Kommunfullmäktige 4:e kvartalet 2020.

Huvudmannaskap, arbetsfördelning

Knivsta kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för att gator, parker och andra kommunala anläggningar byggs ut samt ansvarar för drift, skötsel och underhåll av dessa.

Respektive byggherre ansvarar för genomförande av åtgärder inom kvartersmark. Ansvar för drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark ansvarar framtida fastighetsägare för.

Berörda fastighetsägare har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för genomförande av detaljplanen.

Knivstavatten AB är huvudman för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen, VA, i Knivsta kommun. Det innebär att Knivstavatten AB ansvarar för utbyggnad av samt drift och underhåll av den allmänna VA-anläggningen.

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

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

Ansvarsfördelning:

Kommunens samhällsbyggnadskontor ansvarar för

- att upprätta detaljplan
- att anlägga allmän platsmark
- drift och underhåll av allmän platsmark

Kommunens enhet för mark och exploatering ansvarar för

- att upprätta exploateringsavtal

Kommunens bygg- och miljökontor ansvarar för

- myndighetsutövning vid bygglov och miljötillsyn

Exploatören (Alsike Fastighets AB) ansvarar för

- att bekosta detaljplanens upprättande med tillhörande utredningar och program
- att bekosta samtliga investeringsåtgärder inom allmän platsmark som är en följd av denna detaljplan.
- att bekosta nödvändiga exploateringsåtgärder utanför planområdet
- att bekosta och utföra nya väganslutningar till fastigheterna Vrå 1:172 samt Vrå 1:212
- att bekosta erforderliga åtgärder avseende ledningar
- att blivande byggherrar förbinder sig att följa intentionerna i gestaltningsprogrammet. Processen för detta ska förtydligas i exploateringsavtalet
- att bekosta erforderliga anläggningar för vattenförsörjning och avlopp enligt separat exploateringsavtal med Knivstavatten AB

Knivstavatten AB ansvarar för

- att anlägga det allmänna VA-nätet
- drift och underhåll av det allmänna VA-nätet
- att träffa skötselavtal gällande dagvattendammar med kommunens park- och naturenhet

Respektive byggherre/exploatör/fastighetsägare ansvarar för

- nybyggnation inom kvartersmark
- att mätningar, undersökningar och andra kontroller inom kvartersmark utförs enligt bestämmelser i denna detaljplan och i gällande lagstiftning
- att eventuella markföroreningar rapporteras till tillsynsmyndighet
- att bekosta de arkeologiska utredningar som är nödvändiga
- att utföra lokal fördröjning och rening av dagvatten (enligt upprättad dagvattenutredning) inom fastigheten innan det når Va-huvudmannens ledningar

Lantmäterimyndigheten ansvarar för

- handläggning av erforderliga fastighetsbildnings-, anläggnings- och ledningsrättsåtgärder samt fastighetsregleringar

Tekniska åtgärder

Vatten och avlopp

Planområdet ska kopplas till den allmänna VA-anläggningen.

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

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

Dagvatten

Planområdet ska ingå i verksamhetsområde för dagvatten.

Dagvattenanläggningar för fördröjning dimensioneras för rening och fördröjning av 20 mm nederbörd. Denna dimensioneringsförutsättning gäller såväl allmän platsmark som kvartersmark. Vid ett omhändertagande av de första 20 mm nederbörd kan ungefär 90 % av den årliga nederbörden fördröjas och renas. Denna fördröjning och rening är en förutsättning för att detaljplanen ska kunna genomföras och regleras bl.a. i exploateringsavtalet.

Fördjupade dagvattenutredningar behöver ske för fastigheterna i samband med exploatering.

Ansvarsgränser för dagvattenanläggningar på allmän plats regleras i särskilda överenskommelser för respektive anläggning eller anläggningstyp, i enlighet med Knivsta kommuns dagvattenstrategi.

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

Fjärrvärme och energi

I nuläget finns det inte möjlighet att ansluta planområdet till fjärrvärmenätet.
Energifrågan kommer att utredas vidare inom ramen för kommande planprogram. Ambitionen är att Alsike ska vara klimatneutralt i bebyggelsen på områdesnivå när hela Alsike är utbyggt. Fjärrvärme kan vara ett alternativ men framför allt kretsloppsbaserad förnyelsebar lokal värme- och energiproduktion. Byggherrar kommer att uppmuntras till nytänkande.

Markföroreningar

Eventuella markföroreningar ska tas bort i samband med byggnation och rapporteras till ansvarig tillsynsmyndighet. Marken ska uppnå kraven för känslig markanvändning innan bostäder och/eller skola får uppföras.

Buller

Under byggtiden ska Naturvårdsverkets allmänna råd (2004:15) om buller från byggplatser följas.

Nödvändiga bullerdämpande åtgärder för Vrå 1:158 bekostas av exploatören. Detta regleras i exploateringsavtalet.

Ledningar

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

Det åligger byggherren att undersöka om det finns ledningar inom fastigheten.

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

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

Markägoförhållande

Fastigheter helt eller delvis inom planområdet samt fastighetsägare

Vrå 1:137 Knivsta Kommun
Vrå 1:150 Alsike Fastighets AB
Vrå 1:158 Privatägd
Vrå 1:168 Alsike Fastighets AB

Fastigheter i anslutning till planområdet som berörs av genomförandet av planen samt fastighetsägare

Vrå 1:172 Privatägd
Vrå 1:212 Privatägd

Konsekvenser för berörda fastigheter

Vrå 1:137
Allmän platsmark samt E-områden (tekniska anläggningar) ska regleras till denna fastighet från i huvudsak Vrå 1:150 men även från del av Vrå 1:158 (väg). De delar av Vrå 1:137 som enligt planförslaget ligger inom kvartersmark ska regleras till fastigheten Vrå 1:150.

Vrå 1:150
Fastigheten kommer att regleras/styckas i ett antal kvarter. Det är möjligt att respektive kvarter kommer att delas i flera fastigheter. Fastigheten är belastad med servitut till fastigheterna Vrå 1:168, Vrå 1:172 samt Vrå 1:212. Del av fastigheten regleras till fastigheten Vrå 1:172 för väganslutning till Brunnbyvägen. Fastigheten (alternativt Vrå 1:168 beroende av förrättningen) är avsedd att belastas med gemensamhetsanläggning för infart till fastigheten Vrå 1:212 samt de nya angränsande bostadskvarteren norr och söder om g1-området. Servitut till Vrå 1:168 kommer att kunna upphävas och servitut till Vrå 1:172 kommer att kunna upphävas då ny infart till Vrå 1:172 har färdigställts.

Vrå 1:158
Fastighetens infart från Björkkällevägen kommer enligt planförslaget ersättas av allmän platsmark. Den del av infartsvägen som enligt detaljplanen ska vara allmän platsmark regleras till Vrå 1:137. Fastigheten får en ny anslutning direkt till planområdets huvudgata.

Vrå 1:168
Är tänkt att regleras och omfatta kvartersmark för bostäder mm i den södra delen av planområdet. Fastigheten belastas med gemensamhetsanläggning för infart till fastigheten Vrå 1:212 samt de nya angränsande bostadskvarteren norr och söder om g1-området.

Vrå 1:172
Fastigheten kommer att få en ny infart från Brunnbyvägen. Marken som behövs för den nya infarten är tänkt att regleras till fastigheten från Vrå 1:150. Kommunalt vatten- och avlopp kommer att förläggas i den nya infartsvägen till Vrå 1:172 med anslutningspunkt även till fastigheten Vrå 1:212. Vrå 1:172 kommer att belastas med ledningsrätt.

Vrå 1:212
Fastigheten kommer att nås från den nya gatan i planområdet via gemensamhetsanläggning.

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

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

En fastighet ska både vid ombildning och vid nybildning vara lämplig för sitt ändamål samt uppfylla krav på tillgänglighet. Lantmäterimyndigheten prövar lämpligheten vid förrättning.
Kommunen har med stöd av detaljplanen rätt att lösa in allmän plats utan överenskommelse med berörd fastighetsägare.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

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

Ansökan om lantmäteriförrättning

Alsike Fastighets AB ansöker om och bekostar lantmäteriförrättningar för genomförande av planen där Alsike Fastighets AB är berörd fastighetsägare.

Kommunen ansöker om och bekostar eventuell lantmäteriförrättning mellan kommun och privatperson. Reglering av kostnader mellan Alsike Fastighets AB och kommunen sker genom exploateringsavtalet.

Ekonomi och avtal

Plankostnadsavtal

Detaljplanen bekostas via plankostnadsavtal som undertecknats mellan kommunen och Alsike fastighets AB. Det innebär att ingen planavgift uttas i samband med bygglov för den byggrätt som planen medger om inte annat anges.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal daterat 1992-04-13 har upprättats mellan kommunen (dåvarande Uppsala kommun) och Alsike Fastighetsaktiebolag AB. Avtalet reglerar byggande av vatten och avloppsanläggningar, gator och övrig allmän plats samt övriga gemensamma anläggningar, kostnadsfördelning, tidplan, betalningsplan och överlåtelse av mark m.m. Med stöd av detta avtal ska kommunen och bolaget samt Knivstavatten AB träffa ett exploateringsavtal för denna detaljplan som mer i detalj reglerar utbyggnaden av vatten och avlopp, gator och övriga allmänna platser och övriga gemensamma anläggningar samt parkeringsorganisationen m.m.

Knivstavatten AB tecknar separat exploateringsavtal med Alsike Fastighets AB gällande den allmänna VA-anläggningen.

Knivsta kommun och Knivstavatten AB tecknar genomförandeavtal gällande samordnad utbyggnad av väg och VA-anläggning. Ansvaret för blivande dagvattenanläggningar klargörs och fördelas i samråd mellan Knivsta kommun och Knivstavatten AB inför genomförande av detaljplanen.

Alsike Fastighets AB överlåter allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap till kommunen utan ersättning.

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

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

VA-taxa
Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, avlopp, spillvatten och dagvatten. När förbindelsepunkt för vattentjänsterna meddelats fastighetsägaren infaller avgiftsskyldighet enligt lagen om allmänna vattentjänster. Anläggningsavgiften faktureras den som vid meddelandet äger fastigheten enligt då gällande VA-taxa, om inget annat avtalats. Om fastigheter bygger ut eller ändrar ändamål finns skyldighet att meddela detta till Roslagsvatten enligt av kommunen antagen ABVA, allmänna bestämmelser för vatten och avlopp.

Administrativa frågor
Huvudmannaskap
Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Genomförandetid
Planens genomförandetid är 15 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt). PBL 4 kap. 21 §.

MEDVERKANDE I PROJEKTET
Förslaget har tagits fram av kommunförvaltningen i samarbete med Alsike Fastighetsaktiebolag. Konsulter från Ramböll, SWECO, KTH Arkitekturskolan Ljus & design, Erséus arkitekter, Trafikutredningsbyrån TUB, Akustikkonsulten, WSP, Spridd, White, Calluna och Nivå Landskapsarkitektur AB har medverkat i framtagandet av underlagsmaterial till planen.

KOMMUNFÖRVALTNINGEN
Samhällsbyggnadskontoret

Moa Odin	Sara Andersson	Gabriella Garpefjäll
Planchef	Planarkitekt	Planarkitekt

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013