

Handläggare
André van der Kaay

Datum
2014-11-13
Rev 2015-02-13
Rev 2015-04-23

Diarienummer
PLA 2003-020009

Antagandehandling

DETALJPLAN FÖR GREDELBY 4:33 M FL



PLANBESKRIVNING

BAKGRUND

Handlingar	Plankarta med bestämmelser Planbeskrivning
Övriga handlingar	Behovsbedömning Fastighetsförteckning Samrådsredogörelse
Syfte	Detaljplanens syfte är att utöka byggrätten för fastigheten Gredelby 4:33 för att rymma cirka fem radhus och garage där anslutning ska ske via Forngravsvägen. Befintlig byggnad ska dock fortsätta användas för skoländamål fram till juni 2015.

Kringliggande vägar tas med i planen för att aktualisera dem i plan. Exempelvis är del av Rågångsvägen och Forngravsvägen angiven som parkmark i gällande plan. Vägarna ska bekräftas i detaljplanen och ges användningen lokalgata.

Plandata

Läge och areal	Planområdet ligger strax söder om Gredelbyleden och omfattar Gredelbyskolan samt anslutande vägar. Planområdet är cirka 1,5 ha.
Planområdets avgränsning	Planområdet omfattar fastigheterna: <ul style="list-style-type: none"> • Gredelby 4:33 (radhus/tillfällig skola) • Gredelby 4:52 och 4:138 (friliggande bostad) • Gredelby 4:115 (parkmark, gc-väg) • Gredelby 7:52 (lokalgata, naturmark, teknisk anläggning, gc-väg) • Gredelby 2:1 (del av Forngravsvägen, parkmark/lokalgata)

Fastigheten Gredelby 7:52 omfattar del av Rågångsvägen, del av Häradsvägen, Småskolevägen och Fots väg inklusive förlängningen av denna.

Markägo-förhållanden	Fastigheten Gredelby 4:33, 4:52 och 4:138 är i privat ägo. Övrig mark tillhör Knivsta kommun.
-----------------------------	---

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan	Enligt Översiktplan för Knivsta kommun 2006 ligger planområdet inom tätortsområde med krav på fördjupad ÖP och detaljplan.
Fördjupad översiktsplan	För området gäller Fördjupad översiktsplan för Knivsta och Alsike tätorter, antagen 2012-09-13. Planförslaget är förenligt med den fördjupade översiktsplanen.
Detaljplaner	<p>För området gäller stadsplan PL 207, fastställd 1983-03-16. Gällande plan stämmer i stora delar överens med den föreslagna ändringen. Följande skiljer gällande plan mot planförslaget:</p> <ul style="list-style-type: none"> • PL 207 innebär att utfartsförbud gäller från radhusen mot förlängningen av Fots väg. • Byggrätten för radhusen är endast ca 40 m lång jämfört med 55 m i förslaget. • Forngravsvägen är föreslagen som parkmark. • Förlängningen av Fots väg har utfart för biltrafik mot Gredelbyleden, vilken föreslås stängas av i planförslaget. • Sträckan på Småskolevägen som idag är gångväg är planerad som gata för biltrafik. Planförslaget anger sträckan som gång- och cykelväg. • Ytan för transformatorstation är större än i planförslaget. I planförslaget används del av ytan för vändplats. Vändplatsen är i gällande plan placerad söder om transformatorstationen där istället natur föreslås i planförslaget. • Gredelby 9:1 är angiven som ”allmänt ändamål”. Anslutande väg ligger inom kvartersmark. Utfart till Häradsvägen är parkmark i gällande plan. Byggrätten är begränsad till ett område mitt på tomten. Anslutande väg föreslås som lokalgata som ansluter till Häradsvägen.
Gestaltningssprogram för Knivsta entré för E4	<p>Ett gestaltningssprogram har tagits fram för entrén till Knivsta österifrån. Programmet behandlar Gredelbyleden i den sträckningen som passerar planområdet. För den aktuella sträckan föreslås vägen/gatan utformas så att den tydligt visar att man nu närmar sig alternativt passerar nära de centrala delarna av Knivsta. Hela sträckan ska bli säkrare för alla trafikslag. Separering av olika trafikslag bör göras tydligare, mer välordnat och konsekvent. Restytorna bör bli färre och bearbetning i mötet mellan gata och omgivande ytor successivt öka.</p>

Planen föreslår att utfarten för biltrafik till Gredelbyleden stängs av för att göra vägen mer säker. Gång- och cykelöverfarten behålls för att inte försämra framkomligheten för gående och cyklister. De åtgärder som föreslås i detaljplanen anses stämma överens med gestaltungsprogrammet.

**Kulturmiljö-
program
Knivsta tätort**

Kulturmiljöprogram för Knivsta tätort ska vara ett vägledande kunskapsunderlag om vilka kulturvärden som är viktiga att värna om i hanteringen av bygglovärenden och i detaljplanearbetet. Det ska också vara en vägledning för kommunens invånare. Byggnader som sticker ut särskilt i Knivsta tätort finns omnämnda som märkesbyggnader. I kulturmiljöprogrammet beskrivs Gredelbyskolan (den äldre delen) som en av Knivstas mest värdefulla kulturmiljöer.

Energistrategi

Energistrategi för Knivsta kommun samt handlingsplan för 2011-2014 är ett nyligen antaget dokument som ska ligga till grund för den fortsatta bebyggelseutvecklingen i kommunen.

Målsättningen är att alla nybyggda hus är energisnåla lågenergihus och att planeringen utgår från en energieffektiv bebyggelsestruktur.

Miljöprogram

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

**Policy för full
delaktighet**

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

Trafikstrategi

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

FÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

Verksamheter Fastigheten Gredelby 4:33 används till skolverksamhet för Gredelbyskolan årskurs F-3.

Fastigheten Gredelby 4:33 är bebyggd med en byggnad som tillfälligt används för skoländamål. En ny skola (Högåsskolan) i norra delen av Sågenområdet planeras att invigas till höstterminen 2015 och ska ersätta både den gamla Gredelbyskolan och den provisoriska skolbyggnaden på Gredelby 4:33.



Fastigheten Gredelby 4:33, Gredelbyskolans entré



Del av Gredelbyskolans skolgård

Sociala förhållanden

Trygghet och säkerhet

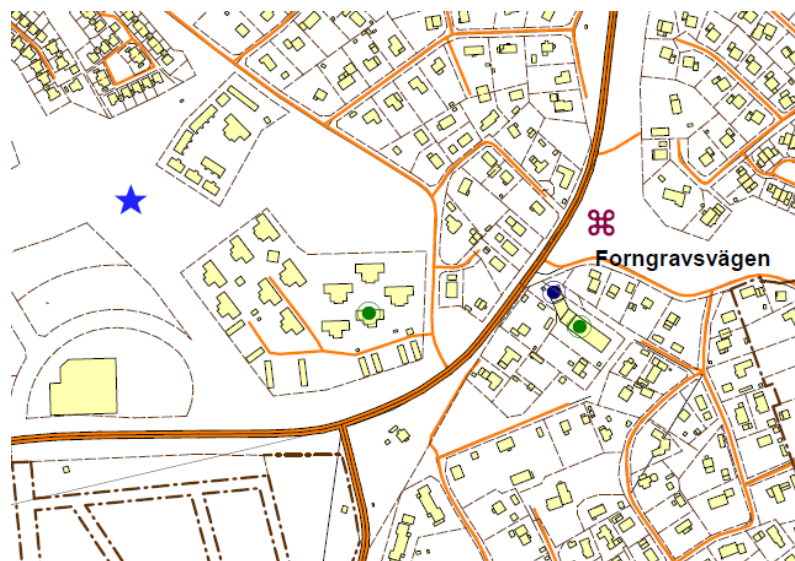
Området har många kvalitéer och är i stort ett tryggt område. Ur barnperspektivet har skolbyggnaderna vissa brister. Den tillfälliga skolbyggnaden ligger på en tomt där markföroreningar tidigare har konstaterats.

Utfarten från Forngravsvägen till Gredelbyleden är en osäker utfart där man har dålig sikt och trafiken håller en relativt hög hastighet. I området finns flera återvändsgränder där vändmöjligheterna är begränsade.

Fritid, sport, rekreation, lek

Planområdet angränsar till ett mindre skogsparti norr om Forngravsvägen och ett norr om Småskolevägen som utgör viktiga närrekreationsområden.

Marken på fastigheten Gredelby 4:33 är delvis förorenad vilket kan vara en olägenhet för lekande barn. Marken är dock sanerad på skoltomten till en godtagbar nivå. Den misstänkta kvarvarande föroreningen är belägen under den befintliga byggnaden och är därför inte åtkomlig i dagsläget. Närmaste lekplats utanför planområdet belägen ca 500 meter norr om Gredelbyleden.



Blå stjärna visar närmaste lekplats ca 500 m ifrån planområdet.

Mark och vegetation

All mark inom planområdet är ianspråktagen och delvis bebyggd. Skoltomterna består av grus eller gräs med enstaka träd, främst björk, tall och ek. Delar av marken på Gredelby 4:33 består av berg i dagen.

Geoteknik

Enligt SGU:s jordarskartor består marken inom Gredelby 4:33 mestadels av morän och i de nordvästra delarna av berg. I områden med morän bedöms byggnader kunna grundläggas utan förstärknings-åtgärder. Innan byggnation bör mer utförliga markundersökningar göras.

Markföroreningar

Markföroreningar (främst metaller) förekommer under byggnaden på Gredelby 4:33 och troligen på några av de kringliggande villatomterna utanför planområdet. Ingen ansvarsutövare finns. Naturvårdsverket har bekostat akuta saneringar för att säkra människors hälsa under tiden fastigheten används för skolverksamhet. Fastigheten Gredelby 4:33 är sanerat i två omgångar. På den södra delen av fastigheten (pulkabacken) är alla föroreningar mellan byggnad och staket borttagna. I den norra delen har man inte lyckats få bort allt. Troligen finns föroreningar även under byggnaden. Vid exploatering är det exploatören som ansvarar för att sanera.

Markradon

Inga uppgifter om markradon finns för planområdet. Utanför planområdet har höga värden uppmätts. I kommunens översiktsplan anges att all nybebyggelse ska ske på ett radonsäkert sätt och förekomsten av radon noggrant ska undersökas.

Fornlämningar



Fast fornlämning inom Gredelby 7:52, enligt Riksantikvarieämbetet 2013-06-10.

Inom planområdet, strax söder om den befintliga transformatorstationen (Gredelby 7:52), finns en fast fornlämning (7). Fornlämningen är en rest sten, daterad till bronsålder/järnålder.

Fasta fornlämningar omfattas av skydd genom lag (1988:950) om kulturminnen m.m. (KML). Alla typer av markgrepp, som schakt, fyllnad, grundläggning etc. inom ett fornlämningsområde kräver tillstånd från länsstyrelsen. Fornlämningsområdet är den fasta fornlämningen inklusive det skyddsområde som länsstyrelsen definierar enligt 2 kap 2§ lag (1988:959) om kulturminnen m.m.

Gator och trafik

Gatunät och trafik

Angöring till Gredelbyskolan (Gredelby 4:33) sker idag från Gredelbyleden. Parkering sker direkt efter avfarten i den norra delen av tomten.

Utfarten mot Gredelbyleden anses idag vara osäker och planer på att stänga av utfarten finns.

Fastigheten Gredelby 4:2 angörs idag via parkeringsplatsen på Gredelby 4:33.

Bostadsfastigheterna 4:123, 4:85, 4:86, 4:52 och 4:138 angörs från Forngravsvägen i norr. Forngravsvägen i gällande plan är planlagd som

parkmark, men är en hävdad väg med utfart mot Gredelbyleden.



Karta över planområdet med vägnamn

Gång- och cykeltrafik

Separerad gc-väg finns på Gredelbyleden. Inom planområdet är cyklisterna hänvisade till körbanan. Gång och cykelbanan fortsätter i Rågångsvägens förlängning norrut och i Forngravsvägens förlängning österut.

Mellan Fots väg och Småskolevägen finns en grusad gångstig som i gällande plan är reglerad som gata.

Kollektivtrafik

Planerade bostäder ligger inom gångavstånd (ca 1,5 km) till Knivsta station där pendlingsmöjlighet finns till Stockholm, Uppsala och Arlanda. Närmaste hållplats för lokalbuss till bl.a. Knivsta station finns ca 250 m från planerade radhus och 100 m från bebyggelsen inom Gredelby 9:1. Området bedöms ha god kollektivtrafikförsörjning.

Parkering

Parkering till Gredelby 4:33 (Gredelbyskolan) sker i den norra delen av fastigheten, intill Gredelbyleden.

Störningar

- Buller** En trafikbullerutredning (2012-06-21) har gjorts för Gredelbyleden där en prognos för år 2030 redovisas. Prognosen visar en årsmedeldygnstrafik för Gredelbyleden på 9600-13300 fordon/dygn.
- Hastigheten på Gredelbyleden där den passerar planområdet är 40 km/h och andel tung trafik 8 %.
- Utan åtgärder kommer Gredelbyleden att innebära bullerstörning för ett flertal bostäder intill leden. Byggrätten för de nya radhusen ligger på tillräckligt avstånd från Gredelbyleden för att bebyggelsen ska innehålla gällande riktvärden (ekvivalent ljudnivå under 55 dB(A)).

Teknisk försörjning

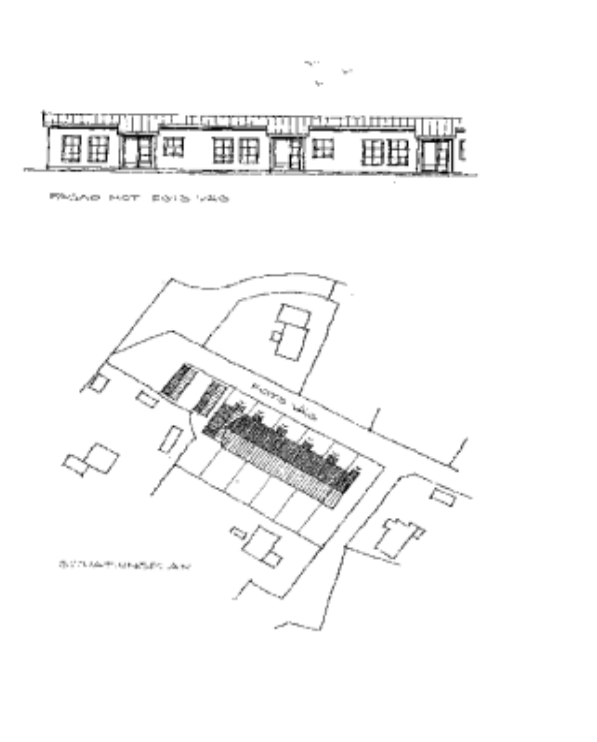
- Vatten och avlopp** Skolan på Gredelby 4:33 är ansluten till den allmänna va-anläggningen. På fastigheten finns ledningar för dricks-, spill och dagvatten som förutom Gredelby 4:33 även försörjer fastigheterna Gredelby 4:123 och 4:85. Ledningarna har kapacitet att försörja den planerade bebyggelsen.
- Ei, tele, bredband och värme** Genom planområdet löper Vattenfalls lågspänningskabel. Mellan Gredelby 9:1 och Gredelby 4:33 finns idag en transformatorstation.
- Avfall** Gredelbyskolans avfall hämtas med sopbil som backar upp för lokalgatan/cykelvägen, Häradsvägen-Småskolevägen.
- Sophämtning för friliggande villor sker för respektive villa från gatan. Backning med transportbilar för avfall ska undvikas på grund av olycksrisken. Återvändsgator bör ha en vändplan där vändytan är 18m i diameter plus en hindersfri remsa om 1,5 meter.
- Dagvatten** Fastigheten Gredelby 4:33 är ansluten till allmänna dagvattenledningar i Fots väg och leds därifrån via Rågångsvägen och Staffansvägen ned till Knivstaån.
- Dimensionering på dagvattenledningarna i området är begränsade. Inom planområdet ska lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) eftersträvas. Dagvatten bör hanteras inom varje fastighet. De höga berglägena kan dock försvåra detta. I dessa fall ska istället fördröjning ordnas inom kvartersmarken.

FÖRSLAG

Bebyggelse

Bostäder

På fastigheten Gredelby 4:33 ges en byggrätt om ca 18x55 meter som avser att rymma ca 5 radhus. Endast radhus tillåts. På den norra delen av fastigheten, mot Gredelbyleden ges möjlighet att uppföra gemensamt garage eller uthus.



Service

Fastigheten Gredelby 4:33 får fortsätta användas tillfälligt som skola tills det att den nya skolan (Högåsskolan) i Sågenområdet är färdigställd, september 2015.

Placering och utformning

Radhusen inom fastigheten Gredelby 4:33 får uppföras i högst två våningar. Radhusen ska placeras minst 6 meter från det planerade parkområdet med gc-väg och 4 meter från fastighetsgränsen i sydost.

Enligt gällande detaljplan för området så får byggnadsarean vara högst 20 % av fastighetens area. Detta gäller fortsatt på fastigheterna Gredelby 4:52 och 4:138.

- Grundläggning** Innan byggnation bör mer utförliga markundersökningar göras för att kunna avgöra grundläggningssätt. Grundläggningen regleras inte i detaljplanen.
- Tillgänglighet** Ny byggnad för allmänt tillträde ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig för personer med funktionsnedsättningar och deras livsvillkor. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglov- och byggsamrådskedet. Följande ska vara tillgängligt för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga:
- offentliga byggnader och platser
 - servicelokaler
 - nya arbetsplatser
 - bostäder, undantag medges dock för övervåning i tvåvåningshus

Sociala förhållanden

Sociala förhållanden

Gredelbyskolan flyttas till bättre, permanenta lokaler. Marken där den nuvarande tillfälliga lokalen står är markförorenad och i den äldre delen av skolan är lokalerna undermåliga som undervisningslokaler.

Skoltomten bebyggs med radhus. Om behov av skola/förskola uppstår kvarstår i gällande detaljplan möjlighet till detta på fastigheten Gredelby 9:1. Möjlighet till skola kvarstår i den tillfälliga lokalen tills den nya Högåsskolan på Sågenområdet är inflyttningsklar (höstterminen 2015).

Lek och rekreation

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksamats, inte minst i stadsbyggnadssammanhang. Behoven växlar över tid i takt med barnens ålder och utveckling. Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för att allsidigt tillgodose behoven, men huvudsakligen formuleras förutsättningarna i detalj först vid genomförandet av planen.

I och med planens genomförande försvinner skolgårdens lekplats på Gredelby 4:33. Skolgårdarna används som närlekplats när skolorna är stängda vilket innebär att området kommer att mista två närlekplatser. Närmaste lekplats utanför området ligger ca 500 meter nordväst om planområdet, på den norra sidan av Gredelbyleden.

Natur och kultur

Mark och vegetation

Förlängningen av Fots väg föreslås som parkmark med gc-väg. Parkmarken norr om Forngravsvägen förlängs ner mot utfarten till Gredelbyleden och blir därmed en naturlig avstängning, endast ett släpp för gc-väg behålls.

Det befintliga naturområdet norr om gamla Gredelbyskolan (Gredelby 9:1) föreslås utökas något då området för transformatorstation kan minskas och vändplatsen anordnas något längre österut.

Fornlämningar

Fasta fornlämningar omfattas av skydd genom lag (1988:950) om kulturminnen m.m. (KML). Det är enligt lag (KML) förbjudet att utan tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fast fornlämning. Den som vill rubba, ändra eller ta bort en fast fornlämning ska ansöka om tillstånd hos länsstyrelsen. På plankartan anges detta i en upplysande text.

Detaljplanen skyddar inte fornlämningarna utöver KML. Planen bedöms vara möjlig att genomföra utan ingrepp på fornlämningarna.

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.

Gator och trafik

Gatunät och trafik (även gång och cykel)

Forngravsvägen bekräftas som lokalgata i planen. Tillkommande radhus inom Gredelby 4:33 föreslås trafikförsörjas från Forngravsvägen som avslutas med vändplats. Förlängningen av Fots väg läggs som parkmark med gc-väg och förses med pushhöjder för en bättre anslutning till tomternas markhöjder.

Utfarten mot Gredelbyleden stängs av på grund av trafiksäkerhetsskäl. Gång- och cykelöverfarten behålls. Forngravsvägen slutar i en vändplats intill Gredelbyleden. Angöring till fastigheten Gredelby 4:2 sker efter planens genomförande via vändplatsen.

Den del av Rågångsvägen, som är reglerad som parkmark i gällande plan, bekräftas som lokalgata i planen.

Småskolevägen bekräftas som lokalgata i planen och avslutas med en vändplats vid transformatorstationen i öster. Vägen fortsätter som en gång- och cykelväg som ansluter till Fots väg vilket bekräftas som gång- och cykelväg i planen.

Utfart för fastigheterna Gredelby 4:44 och 4:125 säkerställs mot Småskolevägen.

Återvändsgränder som nu saknar möjlighet att vända föreslås kompletteras med vändplatser.

Kollektivtrafik

Planens genomförande innebär inga förändringar på kollektivtrafiken.

Parkering

Parkering sker inom kvartersmark. Möjlighet till gemensam parkering för radhusen finns i den norra delen av fastigheten.

Störningar

Buller

Föreslagen byggrätt för radhusen ligger 41 meter från väggkant Gredelbyleden. Befintlig skolbyggnad ligger 16 meter ifrån väggkant.

För att utreda bullersituationen intill Gredelbyleden gjordes under 2012 en trafikbullerutredning (2012-06-21). Utredningen visar att de nya radhusen ligger på tillräckligt avstånd från Gredelbyleden för att bebyggelsen ska innehålla gällande riktvärden (ekvivalent ljudnivå under 55 dB(A)). Möjlighet att uppföra garage närmast Gredelbyleden kan ytterligare förbättra bullersituationen för radhusen.

Möjlighet till ytterligare åtgärder ges i detaljplanen genom att bullerplank tillåts intill Gredelbyleden. Bullerplanket behövs i första hand för att förbättra bullersituationen för fastigheterna Gredelby 4:123 och 4:2 som

inte ingår i planområdet.

Markradon Höga radonvärden har uppmätts i närheten av planområdet varför det är av stor vikt att förekomsten av radon noggrant undersöks för respektive tomt. Alla nya byggnader ska utföras radonsäkert.

Markföroreningar Markföroreningar förekommer på Gredelby 4:33. Fastigheten har sanerats i två omgångar. I den norra delen har man dock inte lyckats få bort allt och troligen finns förorening även under byggnaden. Vid exploatering är det exploitören som ansvarar för att sanera. Då tomten ska bebyggas med bostäder får bygglov inte ges förrän förorenad mark sanerats så att värden för känslig maranvändning uppnåts. I de fall byggnader skall byggas om för ny användning skall sanering av dessa utföras innan bygglov kan beviljas. Villkoret om sanering regleras med bestämmelsen a₁ på plankartan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp De planerade radhusen på Gredelby 4:33 kommer att kunna anslutas till befintliga allmänna va-ledningar. Då va-ledningarna delvis ligger inne på planerad fastighetsmark måste planen förses med u-område och ledningsrätt skrivas in i fastigheterna. Alternativt flyttas ledningarna på fastighetsägarens bekostnad till området inom allmän platsmark (PARK), nordost om Gredelby 4:33, i detaljplanen. Förbindelsepunkt upprättas till samtliga fastigheter i fastighetsgräns eller gräns mot u-område.

El, tele, bredband och värme Radhusen inom Gredelby 4:33 kan elförsörjas via lågspänningsledning från transformatorstationen.

Avfall Möjlighet till gemensamt sophus finns för radhusen i den norra delen av fastigheten.

Till friliggande villor sker sophämtning för respektive villa från gatan.

Vändplatser anordnas med tillräcklig dimension för att vända med sopbil enligt gällande standard.

Dagvatten Då kapaciteten på dagvattenledningarna nedströms planområdet är begränsad ska lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) eftersträvas. Dagvatten bör hanteras inom varje fastighet. De höga berglägena kan dock försvåra detta.

KONSEKVENSER AV FÖRSLAGET

De konsekvenser som förslaget bedöms ge upphov till beskrivs nedan. Förslaget kan jämföras mot ett nollalternativ som är en framskrivning av dagens förhållanden utan föreslagen planändring.

Nollalternativ

Ett nollalternativ för fastigheten 4:33 innebär att radhus kan byggas då gällande detaljplan tillåter sammanbyggda bostäder på liknande sätt som i planförslaget. Byggrätten är dock något mindre i ett nollalternativ och utfartsförbud gäller så att utfart endast kan ordnas i norra delen av fastigheten, intill Gredelbyleden, alternativt ut mot gc-vägen i söder. Det är troligt att Gredelbyleden stängs av för utfart oavsett denna plan. Infarten till fastigheten är då placerad längst bort, vilket innebär mertrafik i området.

Ett nollalternativ innebär att detaljplanen inte ställer krav på sanering av markföroreningar innan bygglov kan ges.

Förorenad mark

Inom planområdet på fastigheten Gredelby 4:33 har tidigare verksamhet bedrivits som förorenad marken. Kommunen har sanerat delar av området i två omgångar. Det finns misstankar om att förorenad mark fortfarande finns kvar under den byggnad som tillfälligt används för Gredelby skola. För området rekommenderas att sanering utförs vid en förändrad markanvändning till bostadsområde. För att säkerställa att påträffad förorening inte sträcker sig in på angränsande fastigheter, vilka nyttjas för boendeändamål, rekommenderas att en provtagning utförs även på dessa fastigheter.

Bedömningen har gjorts att de saneringar som utförts inom den aktuella fastigheten är tillräckliga för att uppnå en godtagbar miljö för skoländamål, dvs pågående användning i befintlig lokal. Vid nybyggnation och en förändrad markanvändning till bostadsändamål ställs i planen krav på sanering. Kravet ställs med den administrativa bestämmelsen a₁. Bygglov får inte ges förrän förorenad mark sanerats så att värden för känslig markanvändning uppnås. I de fall byggnader skall byggas om för ny användning skall sanering av dessa utföras innan bygglov kan beviljas.

Fornlämningar

Fasta fornlämningar omfattas av skydd genom lag (1988:950) om kulturminnen m.m. (KML). Alla typer av markingrepp, som schakt, utfyllnad, grundläggning etc. inom ett fornlämningsområde kräver tillstånd från länsstyrelsen. Fornlämningsområdet är den fasta fornlämningen inklusive det skyddsområde som länsstyrelsen definierar enligt 2 kap 2§ lag (1988:959) om kulturminnen m.m.

På plankartan anges detta i en upplysande text.

Samtliga fasta fornlämningar är på plankartan utmarkerade med illustrerande fornlämningsymboler (R).

Detaljplanen skyddar inte fornlämningarna utöver KML. Planen bedöms vara möjlig att genomföra utan ingrepp på fornlämningarna.

Buller

Utan åtgärder kommer Gredelbyleden innebära bullerstörning för ett flertal bostäder intill leden med ljudnivåer som överstiger 55 dBA. Detta föranleder risk för miljöpåverkan, dock ej betydande miljöpåverkan. Bulleraspekten ska beaktas i kommande planarbete.

Markförhållanden

Enligt SGU:s jordartskartor består marken inom Gredelby 4:33 mestadels av morän och i de nordvästra delarna av berg. Marken inom fastigheten Gredelby 9:1 består av lera och silt, också enligt SGU:s jordartskartor. Detta föranleder risk för ras, skred och sättningar. I kommande arbete ska nödvändiga geotekniska markundersökningar genomföras.

Sol- och vindförhållanden och andra klimatfaktorer

Beroende på den nya bebyggelsens utformning, placering och höjd så kan byggnaderna påverka närliggande fastigheters ljusförhållanden. Därav görs en bedömning att viss påverkan gällande sol- och vindförhållanden samt andra klimatfaktorer kan komma att uppstå. Detta bör bevakas i kommande planarbete.

Radon

Uppsala län har naturligt högre halter uran i berggrunden jämfört med riksgenomsnittet, vilket kan ge upphov till höga radonhalter. Enligt miljökonsekvensbeskrivningen för den "Fördjupade översiktsplanen för Knivsta och Alsike tätorter" ska all ny bebyggelse ske på ett radonsäkert sätt och förekomsten av radon ska noga undersökas inför varje planerad utbyggnad. Höga radonhalter har uppmätts på närliggande fastigheter, därför bör en utökad radonmätning göras innan exploatering.

**Störande
ljussken**

Eftersom byggnation av bostadshus planeras i anslutning till Gredelbyleden kan, beroende på husens placering och utformning, visst störande ljussken från förbipasserande bilar uppkomma. Detta bör tas i beaktande vid placering och utformning av husen. I beaktande bör också tas att de planerade husen, beroende på utformning och placering, kan komma att ge upphov till eventuell skuggning av andra fastigheter, vilket bör bevakas i kommande planarbete.

BEHOVSBEDÖMNING

**Avsikten med
behovs-
bedömning**

När kommunen upprättar en ny detaljplan ska en behovsbedömning av planen göras. Avsikten med miljöbedömningen är att kunna förutse och eventuellt förebygga betydande miljöpåverkan.

För att avgöra om en plan eller ett planprogram kräver miljöbedömning görs först en samlad behovsbedömning. Den samlade behovsbedömningen ska klargöra om miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver upprättas. Om planen/planprogrammet kan antas medföra betydande miljöpåverkan krävs att en MKB för planen upprättas. Om planen/planprogrammet inte antas medföra betydande miljöpåverkan krävs ingen MKB.

**Samlad behovs-
bedömning**

Nedanstående bedömning av Gredelby 4:33 m fl har gjorts utifrån kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4.

Ett genomförande av detaljplanen:

- Står i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner.
- Påverkar skyddade kulturvärden i viss utsträckning genom exploatering intill dessa. Befintliga byggnader ska behålla sin karaktär och ny bebyggelse anpassas till de kulturhistoriska värdena.
- Påverkar fornminne i viss utsträckning genom exploatering intill dessa.
- Påverkar inga naturvärden internationellt, nationellt eller lokalt.
- Påverkar inga känsliga mark- och vattenområden.
- Har ingen negativ påverkan på områden av betydelse för hushållning med natur- och samhällsresurser nationellt eller lokalt.

- Leder under exploatering och byggnation till ökade störningar.
- Medför risk för människors hälsa och säkerhet på grund av osäker föroreningsituation i marken.
- Riskerar att få negativ inverkan på det nationella miljömålet en god bebyggd miljö på grund av föroreningsituationen och risken avseende höga bullernivåer.

Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplaneförslaget inte medför en betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt 6:11-6:18 behöver därför inte genomföras.

Förslaget bedöms inte strida mot några lagar, förordningar eller andra riktlinjer och inte beröra något område med särskild skyddsstatus. Inte heller bedöms det medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Dock innebär planen en viss påverkan på miljön, främst i avseendena *fornlämningar, förorenad mark, kulturmiljö, buller och markförhållanden* varför dessa särskilt ska behandlas i planarbetet.

Nationella mål

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

Kommunförvaltningens ställnings tagande

Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplaneförslaget inte medför en betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt 6:11-6:18 behöver därför inte genomföras.

GENOMFÖRANDE

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

Tidplan	Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen ska antas av kommunfullmäktige vinter-vår 2015.
Genomförandetid	Planens genomförandetid är 10 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.
Huvudmannas- skap, arbetsfördelning	<p>Knivsta kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för drift, skötsel och underhåll av dessa.</p> <p>Knivstavatten AB är huvudman för den allmänna va-anläggningen i området. Det innebär att Knivstavatten AB ansvarar för drift, skötsel och underhåll av vatten- och avloppsledningar med tillhörande anordningar.</p> <p>Ledningar, diken och magasin för vägdagvatten tillhör väghållaren, dvs Knivsta kommun.</p> <p>Därutöver kommer det att finnas huvudmän för el-, kommunikations- och fjärrvärmeledningar i området.</p>
Avtal	Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören. Avtalet reglerar utbyggnad av allmänna anläggningar, ansvarsfördelning, markfrågor, servitut och ledningsrätt, tidplan, kvalitet i bebyggelse, miljöfrågor, avgifter och kostnader för anläggningar inom och i direkt anslutning till området.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighets- bildning	<p>Fastigheterna kan delas in i flera fastigheter för radhus respektive friliggande hus. Anläggningar för källsortering, lektyor och parkering ska upprättas som gemensamhetsanläggning på kvartersmark. Detaljplanen ger ett underlag för fastighetsbildning och samfällighetsförrättning.</p> <p>Fastighetsägaren till Gredelby 4:33 ansvarar för ansökan och alla kostnader som uppkommer vid fastighetsbildningen.</p>
---------------------------------	--

Kommunen ansvarar för ansökan och de kostnader som uppkommer genom fastighetsreglering mellan kommunens fastigheter Gredelby 2:1, 7:52 och fastighetsägaren till Gredelby 4:52 och 4:138.

Kommunen kommer att söka om fastighetsreglering så fort detaljplanen vunnit laga kraft för att fastställa de fastighetsgränser som blir berörda av denna plan.

Fastighetsplan

Någon fastighetsplan för fastighetsbildningen inom planområdet behöver inte upprättas.

Ekonomi

Kommunen bekostar utförandet av gator, belysning, parkyta, stigar och gc-vägar på allmän platsmark. Kostnaden för detaljplanen fördelas mellan kommunen och exploatören i ett planavtal.

Övriga fastighetsägare som inte har tecknat plankostnadsavtal med kommunen kommer att betala planavgift vid bygglovsansökan.

Exploatören överlåter utan ersättning allmän platsmark (gata, park, och natur) samt eventuella teknikområden till kommunen.

För fastigheternas anslutning till den allmänna va-anläggningen debiteras fastighetsägaren anläggningsavgift enligt vid anslutningstillfället gällande va-taxa.

Utredningar

Trafikbullerutredning, Gredelbyleden, Knivsta, 2012-06-21

PM Översiktlig mark-, grundvatten- och inomhusluftundersökning och utredning samt riskklassning enligt MIFO fas 2, Länsstyrelsen i Uppsala län, Fd Melvolds karosseri, 2011-09-23.

Teknik

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ansluts till befintligt VA-nät. Ledningsarbetena för radhusen på Gredelby 4:33 utförs i sammanhållen entreprenad.

Dagvatten	<p>Ledningar, diken och dagvattenmagasin för vägdagvatten i förlängningen av Fots väg byggs ut. Dimensionering på dagvattenledningarna i området är begränsade.</p> <p>Inom planområdet ska lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) eftersträvas. Dagvatten bör hanteras inom varje fastighet.</p> <p>De höga berglägena kan dock försvåra detta. I dessa fall ska istället fördröjning ordnas inom kvartersmarken.</p>
Fjärrvärme	<p>Planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet. Beslutas i ett senare skede. Fjärrvärme ska förläggas i gata med ledningsrätt.</p>
Överskotts- massor, markarbeten, marklov	<p>Massbalans eftersträvas inom planområdet.</p>

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Förslaget har tagits fram av kommunförvaltningen.

KOMMUNFÖRVALTNINGEN
Bygg och miljökontoret

Björn Sjölund
Stadsarkitekt

André van der Kaay
Fysisk planerare