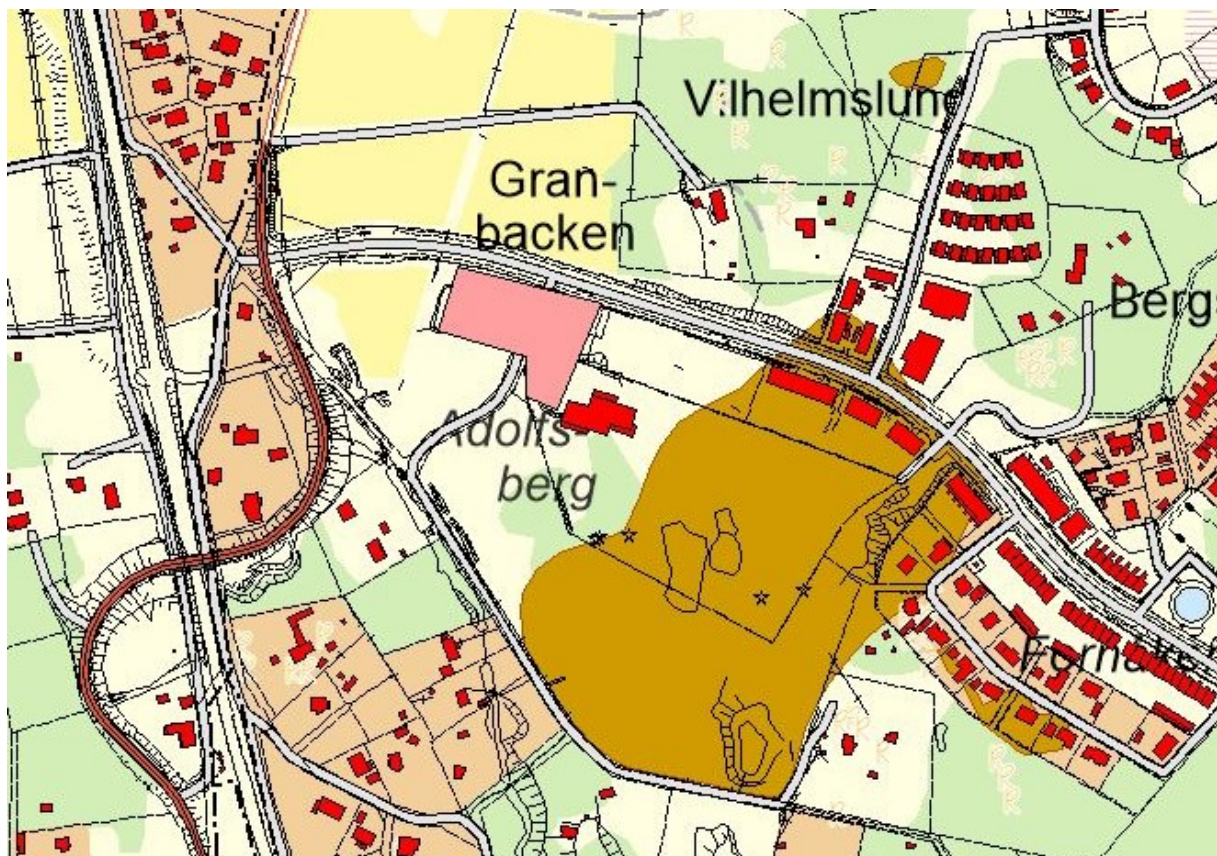


Laga kraft

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för delar av Vrå 1:150 m.fl, Idrotts- och aktivitetshus i
Norra Alsike, Knivsta kommun, Uppsala län



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

Innehåll

INLEDNING	3
Handlingar	3
Bakgrund och tidigare ställningstaganden	3
Planområdets avgränsning, markägoförhållanden och area	6
Syfte	6
Behovsbedömning	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER.....	7
Bebyggelse, verksamheter och service	7
Natur, mark och vatten	9
Gator och trafik	11
Namnsättning	13
Kulturmiljö och fornlämningar	13
Sociala förhållanden	14
Teknisk försörjning	14
Störningar	16
Hållbarhet	17
SAMMANFATTNING AV FÖRSLAGETS KONSEKVENSER.....	17
GENOMFÖRANDE	20
Organisation	20
Tidplan	20
Konsekvenser utanför planområdet	21
Fastighetsrättsliga frågor	22
Ekonomi och avtal	23
Rätt till ersättning	24
Teknik	24
Administrativa frågor	25
MEDVERKANDE I PROJEKTET.....	25

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

Övriga handlingar:

- Behovsbedömning (2016-03-21, Alsike Nord etapp II)
- Fastighetsförteckning (2017-07-10, Metria, rev 2017-09-26, uppd 2018-01-12)
- Trafikutredning Alsike Nord etapp II (2016-09-26, Ramböll)
- Projekterings PM Geoteknik (2017-03-20, Sweco)
- Markteknisk undersökning (MUR) (2017-03-20, Sweco)
- Dagvattenutredning Alsike Nord Etapp 2 (2015-12-04, Sweco)
- PM dammdimensionering Alsike idrottspark (2018-01-04, Sweco)
- Samrådsredogörelse (2018-01-23)
- Granskningsutlåtande 2018-03-05)

Bakgrund och tidigare ställningstaganden

Detaljplanen för Idrotts- och Aktivitetshuset i Alsike har varit utställd på samråd mellan den 2017-08-16 och 2017-09-06 och granskning mellan den 2018-01-31 och 2018-02-21. Inkomna yttranden under samråd och granskning finns sammanställda och besvarade i respektive samrådsredogörelse och granskningsutlåtande som medföljer detaljplanen.

Översiktsplan

Planområdet ligger enligt kommunens Översiktsplan 2017 inom prioriterade utvecklingsområden för bebyggelse. I översiktsplanen står att det i den framtida knutpunkten vid den nya pendeltågstationen i Alsike ska finnas inslag av närservice. Vidare ska en högre täthet av bebyggelse planeras längs viktiga stråk så som vid Brunnbyvägen och Björkkällevägen.

Planområdet ligger enligt kommunens översiktsplan (Översiktsplan för Knivsta kommun 2006) inom utredningsområdet för tätorten Alsikes framtida utveckling (TAU).

Fördjupad översiktsplan

Den fördjupade översiktsplanen för Knivsta och Alsike tätorter, antagen av kommunfullmäktige 2012, anger *Ny grönyta/park* och *Utbyggnadsområde (ny bebyggelse, främst bostäder)* för berört område. Området närmast en pendeltågshållplats är lämpligt att bebygga

Samhällsbyggnadskontoret

som kvarterstad med småstadskaraktär som kontrasterar mot omgivande äldre och glest bebyggda miljöer. Centrumfunktioner bör lokaliseras till denna del av den framväxande tätorten. Planen redovisar vidare att Brunnbyvägen ska förlängas fram till Björkkällevägen och att gång- och cykelväg ska anläggas på båda sidor om denna. Dessa åtgärder genomfördes under 2013.

Detaljplaneprogram

Kommunen upprättar inget planprogram inför detaljplaneläggningen då tillräcklig styrning bedöms finnas i översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen för Knivsta och Alsike tätorter.

Detaljplaner

De delar av fastigheterna Vrå 1:4 och 1:150 som berör planområdet är inte tidigare planlagda. Berörda delar av Vrå 1:791 och 1:801 omfattas av detaljplan *Alsike nord etapp 1* (dnr: 10/20014-1) antagen av kommunfullmäktige 2013-06-04 och med genomförandetid på 5 år. Grundregeln är att en detaljplan inte får ändras före genomförandetidens utgång om inte berörda fastighetsägare godkänner det. Undantag är om ändringen är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt eller för att föra in bestämmelser om fastighetsindelning och bestämmelser om rättighetsområden (Plan- och bygglag 2010:900 4 kap 39 §).

Grönstrukturplan

Grönstrukturplan för Knivsta kommun antogs 2016 av Samhällsutvecklingsnämnden. Målsättningen är att stärka de gröna sambanden i kommunen för att trygga tillgången samt hushålla med kommunens grönytor och de ekosystemtjänster som de bistår oss med.

Enligt grönstrukturplanen består stommen i Alsike av skogen som omgärdar nybyggnadsområdet i söder, öster och norr och de korridorer skog som sparas mellan de olika enklaver som bebyggelsen är samlad i och dels mellan den nya bebyggelsen och dalgången med äldre bebyggelse i väster. Den gröna strukturen inom de färdigbyggda kvarteren varierar i omfattning och karaktär. Idag finns en park och en brukspark i Alsike.

I Alsike är det viktigt att bibehålla de gröna stråk som finns mellan skogsområdena på båda sidorna om bebyggelsen längs Brunnbyvägen. Detta för att skapa tillgång till närrekreation samt för spridningsmöjligheter för växter och djur. Det är också viktigt att vid fortsatt utbyggnad av Alsike planera och anlägga ytterligare gröna mötesplatser i form av parker.

Grönstrukturplanen anger riktlinjer för att säkra tillgången på gröna rum för rekreation, hälsa, ekosystemtjänster och friluftsliv. Riktlinjerna innefattar både avstånd till olika gröna rum samt ytmått framtagna för att säkerställa såväl kvalitet och kvantitet. Avstånden grundar sig på Boverkets riktlinjer.

I Alsike visar analysen på stor brist i tillgång till både mikropark och friluftsområde. De delar av Alsike som ligger längst norrut och som nu också planeras för vidare exploatering är mest

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

utsatta. Det krävs en tydlig strategi för att koppla ihop Alsike med Lunsen genom gröna stråk. Tillgången till närnatur kan ses som god i Alsike men med stora brister i tillgängligheten. Entréerna för att hitta ut i de omliggande skogarna är mycket otydliga.

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 samt gång- och cykeltrafiken.

Policy för full delaktighet

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

Trafikstrategi

Kommunfullmäktige antog 2014 en trafikstrategi för kommunen. Målet med trafikstrategin är att främja en väl fungerande balans mellan gång-, cykel-, kollektiv- och biltrafik så att invånarna får tillgång till ett attraktivt och hållbart transportsystem, men även tillgång till attraktiva boendemiljöer och en levande stadskärna. Prioriteringsordningen enligt strategin är gång- och cykeltrafik, följt av kollektivtrafik och sist biltrafik.

VA-strategi, VA-plan och dagvattenstrategi

Kommunfullmäktige antog 2012 en strategi för vatten och avlopp. Samhällsutvecklingsnämnden antog 2017-03-20 en VA-plan för kommunen. I VA-planen anges att *Knivsta är en av Sveriges snabbast växande kommuner, och VA-försörjningen påverkar och påverkas av bebyggelseutvecklingen*. Huvuddelen av den nya bebyggelsen uppförs i tätorterna Knivsta och Alsike. Eftersom VA-försörjningen och bebyggelseutvecklingen går hand i hand är VA-planen starkt kopplad till översiktsplanen. VA-planen redovisar inget specifikt för berörd del av Vrå 1:150. En utbyggnad av Knivsta och Alsike tätorter bedöms utgöra kärnan i kommunens utbyggnad. Exploateringen av Alsike nord etapp 2 går hand i hand med VA-planen där det står att den exploateringen sker i tätorten Alsike (östra sidan spåret).

Dagvattenstrategi för Knivsta kommun antogs av kommunfullmäktige 2017-12-13. Strategins syfte är att Knivsta kommun genom gemensamma mål ska kunna arbeta för en långsiktigt hållbar och effektiv dagvattenhantering. I strategin anges riktlinjer och är vägledande för hur kommunen ska förhålla sig till dagvattenhanteringen. Bland annat ska dagvattenhanteringen bidra till att förbättra vattenkvaliteten i Knivstas sjöar och vattendrag samt vara anpassade till ökade nederbörds mängder och längre perioder av torka så att skador på allmänna och enskilda intressen minimeras.

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

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade 2016-02-01 att uppdra till förvaltningen att tillsammans med Kommunfastigheter arbeta vidare med ett idrotts- och aktivitetshus intill skoltomten i Alsike nord enligt intentionen i behovsprogram daterat 2016-01-21. Kommunstyrelsen uppdrog även samhällsutvecklingsnämnden att inleda ett detaljplanearbete för en ny sporthall/idrotts- och aktivitetshus intill skoltomten i Alsike Nord samt utökad skolgårdsyta.

Samhällsutvecklingsnämnden beslutade 2016-11-17 att ge kommunförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för idrotts- och aktivitetshus i norra Alsike. Planen bedrivs med standardförfarande.

Planområdets avgränsning, markägoförhållanden och area

Planen består av ett obebyggt markområde som i huvudsak utgörs av del av fastigheten Vrå 1:150. Delar av Vrå 1:4, 1:791 och 1:801 ingår också i planområdet. Kvarteretsmarken ämnad för idrotts- och aktivitetshuset ligger utmed södra sidan av Brunnbyvägen ca 140 meter öster om korsningen Björkkällevägen/Brunnbyvägen i norra Alsike. Öster om planområdet finns den nyligen uppförda förskolan och söder och väster om området återfinns öppen ängs-/åkermark.

Fastigheten Vrå 1:150 ägs av Alsike Fastighets AB och berörda delar utgör ca 4200 m². Berörd del av Vrå 1:4 ägs av Alsike vägförening och utgör ca 500 m². Vrå 1:791 ägs av Knivstabostäder AB och utgör ca 100 m². Vrå 1:801 ägas av Kommunfastigheter i Knivsta AB och planen berör ca 1150 m² av denna fastighet.

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ett idrotts- och aktivitetshus i anslutning till Adolfsbergsskolan i norra Alsike. Byggnaden är tänkt att utgöra en karaktärsbyggnad som ska rama in det torg som avses anläggas direkt väster om byggnaden samt därmed bli en central punkt i Alsikes kommande utbyggnad. Vidare syftar planen till att revidera tillåten markanvändning enligt gällande detaljplan, Alsike Nord etapp 1, på delar av fastigheterna Vrå 1:791 samt Vrå 1:801.

Behovsbedömning

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

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

Aktuellt planområde ligger inom ett markområde som kommunen redan tidigare påbörjat ett planuppdrag för, nämligen detaljplanen för Alsike nord etapp 2. En behovsbedömning daterad 2016-03-21 gjordes för denna detaljplan. Slutsatsen i denna behovsbedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan och att någon miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning därför inte behöver upprättas. Kommunen har samrått med Länsstyrelsen om denna behovsbedömning, som i sitt yttrande 2016-04-05 delar kommunens uppfattning. Då aktuell plan utgör en del av den ursprungliga planen bedöms en ny behovsbedömning inte krävas. Behovsbedömningen daterad 2016-03-21 bör därför gälla även för denna detaljplan. Länsstyrelsen meddelade i samrådet att de delar kommunens bedömning om att det inte behöver tas fram någon ny behovsbedömning.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse, verksamheter och service

Centrum och besöksanläggning

Planen anger markanvändningarna C (Centrum) och R (Besöksanläggning/idrottshall) för delar av kvartersmarken inom planområdet. Idrotts- och aktivitetshuset är tänkt att placeras inom området CR. Byggnadens bottenvåning ska användas för centrumfunktioner medan besöksanläggning anläggs i de övre våningsplanen. Användningsbestämmelsen *Centrum* medger en kombination av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Delar av området som försetts med ”prickmark” regleras i gällande detaljplan Alsike Nord etapp 1 som BCS (bostäder, centrum, skola).

Den del av planen som berör fastigheten Vrå 1:801, vilken förskolan och skolan är uppförda på, får ändrade bestämmelser i jämförelse med gällande plan (Alsike Nord etapp 1) vilken möjliggjorde för skola och bostäder. I denna plan tas bestämmelsen bostäder bort och ersätts med besöksanläggningar (R). Bestämmelsen skola kvarstår.

Planen anger markanvändningen BCS (Bostäder, Centrum och Skola) för ett mindre markområde direkt öster om parkeringen. Syftet med detta är att släcka ut den rest av det E-område (återvinningsstation) som gällande plan anger. Denna mark får dock inte förses med någon byggnad, i syfte att skapa ett respektavstånd mellan parkeringen och befintlig byggrätt för bostäder, centrum och skola omedelbart öster om parkeringen.

Byggnadsplacering och utformning

Byggnaden kommer att angränsa det planerade torgets östra sida och byggnadens huvudentré ska därför vara vänd mot torget i väster. Planen har en bestämmelse om att byggnaden ska placeras minst 4,5 meter från plangräns mot huvudgata i norr, men den exakta placeringen av byggnaden är inte reglerad. Detta för att underlätta smärre justeringar av byggnadens

Samhällsbyggnadskontoret

anpassning till angränsande mark, i samband med bygglov. Byggnaden kommer att utgöra en karaktärsbyggnad i Alsikes norra delar och vikten av utformning och ytmaterial är därför viktig. Plankartan har därför försetts med en bestämmelse om att byggnaden ska ges hög arkitektonisk kvalitet. Detta med anledning av att byggnaden kommer att placeras med Brunnbyvägen strax norr om, stadsdelsparken söder om och torget väster om den. Byggnadens gestaltning är därmed av stor vikt då flertalet människor kommer att vistas i området omkring.

Med hänsyn till de höga grundvattennivåer som råder i området får källare ej uppföras.

Geoteknik, Grundläggning

Ett geotekniskt projekteringsunderlag daterat 2017-03-20 har tagits fram av SWECO Civil AB för idrottshallens föreslagna placering. I undersökta punkter utgörs ytskiktet av 0,2 – 1,0 meter mulljord eller fyllning. Ytskiktet underlagras av upp till 11 meter kohesionsjord. Därunder följer friktionsjord av begränsad mäktighet ovan berg. Utifrån undergrundens geotekniska förutsättningar bedöms planerad idrotts-/aktivitetshus behöva grundläggas med hjälp av stödpålar till fast botten. Källarvåning bör undvikas med hänsyn till de höga grundvattennivåerna. Eventuella enklare/lättare byggnader som kan tåla sättningsdifferenser kan troligen grundläggas med platta på mark. En sakkunnig geotekniker bör rådfrågas inför projektering av enskilda objekt.

I god tid före pålnings- och schaktarbetenas start bör en riskanalys upprättas för att inventera eventuella angränsande byggnader och anläggningar. Vidare anges erforderlig omfattning av exempelvis syneförrättning, kontrollavvägning och vibrationsövervakning.

Höjdsättning

I den geotekniska undersökningen konstaterades att grundvattennivån i området är hög. Grundvattennivån varierade mellan 0,13 meter under befintlig marknivå och 0,15 meter över befintlig marknivå, vilket innebär att artesiska förhållanden råder. I de sonderingspunkter som var placerade där byggnaden är tänkt att placeras noterades grundvattennivån till 0,57 resp 0,53 meter under befintlig marknivå. Grundvattennivåerna varierade under provtagningsperioden mellan som lägst ca +20,0 och som högst +21 m. Beroende på höjdsättning kan grundvattensänkning/avvattning av området bli aktuellt. Inför granskningsskedet har planen kompletterats med bestämmelser om lägsta nivå för färdigt golv över nollplanet (+21,7 m).

Tillgänglighet

Ny byggnad för allmänt tillträde ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig för personer med funktionsnedsättningar och deras livsvillkor. Tillgängligheten regleras inte i planen utan prövas i detalj i bygglovskedet. Följande ska vara tillgängligt för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga:

- alla offentliga byggnader och platser

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

- alla servicelokaler
- alla nya arbetsplatser
- alla bostäder, undantag medges dock för övervåning i tvåvåningshus

Natur, mark och vatten

Mark och vegetation

Berörd del av Vrå 1:150 utgörs av öppen åker-/ängsmark som är obebyggd. Området är förhållandevis plant (+20,5 meter) i den västra delen. Öster om Norra Alängsvägens befintliga sträckning, mot förskolan, sluttar marken uppåt till nivån +25 meter.

Byggnaden kommer att gränsa till parkmark mot söder och mot torget i väster. Utformningen och utbredningen av parken och torget regleras inte i denna plan utan i det pågående planprojektet för Alsike nord etapp 2.



Bild 3. Ungefärlig placering av idrotts- och aktivitetshuset samt Norra Alängsvägens nuvarande anslutning mot Brunnbyvägen.

Dagvatten

Rening och fördröjning

En befintlig dagvattendamm för fördröjning är idag anlagd och belägen i de västra delarna av planområdet där idrotts- och aktivitetshuset är tänkt att placeras. Dammen hanterar dagvatten från området nordöst om planområdet och Brunnbyvägen (Alsike Nord etapp 1). Innan arbetet med uppförandet av det nya idrotts- och aktivitetshuset kan påbörjas måste dammen flyttas till det parkområde som kommer anläggas söder om planområdet.

En utredning daterad 2015-12-04 som behandlar dagvatten inom planprojektet *Alsike Nord Etapp 2* har gjorts av SWECO på uppdrag av Alsike Fastighets AB. Denna redovisar rådande

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

dagvattenförhållanden i området och även synpunkter på den tidiga strukturskiss som kommunen tagit fram för utbyggnadsområdet.

Inför granskningen av detaljplanen har ett PM om dammdimensionering tagits fram av Sweco (2018-01-04). PM:et berör flytten av den befintliga dammen och dimensioneringen av den samma. Området för denna detaljplan kommer att anslutas till den nya flyttade dammen där rening och fördröjning kommer att ske. Enligt de beräkningar som genomförts i PM:et ger den föreslagna dammen tillräcklig rening och fördröjning för ett regn med 20-års återkomsttid (i enlighet med rekommendationerna i P110) för att det sedan ska kunna släppas ut i recipienten.

Planområdet är beläget längst ned i ett avrinningsområde och marken består av ett mäktigt lager postglacial lera. Artesiskt vatten har noterats i omgivningen.

Sekundära avrinningsvägar

Detaljplanen tillåter att byggnad uppförs i suterräng. I projekteringen av idrotts- och aktivitetshuset och dess omkringliggande utemiljö är det viktigt att säkerställa sekundära avrinningsvägar för dagvattnet.

Liksom vid all byggnation ska marken runt en byggnad anordnas så att byggnaden inte kan skadas av markvatten eller markfukt. Marken runt en byggnad bör därför luta bort från byggnaden, lutningen bör vara minst 1:20 inom 3 meters avstånd.

Recipient och miljö kvalitetsnorm

Planområdet avvattnas mot Pinglaström, vilken är recipient för dagvattnet. Pinglaström är i dagsläget en preliminär vattenförekomst enligt VISS (SE662939-160925)¹. Det innebär att den i framtiden ska klassas som en vattenförekomst och ges miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas innan en angiven tidpunkt. Med hänsyn till kommande MKN är det viktigt att tillräcklig rening sker i dammen. Pinglaström mynnar först ut i Knivstaån (vilken också är en preliminär vattenförekomst) för att sedan nå Lövstaån som mynnar ut i Garnsviken vilken är en del av Mälaren. Lövstaån är en utpekad vattenförekomst (EU_CD:SE662760-161234). Åns ekologiska status är klassad som måttlig på grund av övergödning, förhöjda halter av ammoniak och hydromorfologiska kvalitetsfaktorer så som vandringshinder samt fysiska ändringar i ån. Målet är att vattenförekomsten ska ha god ekologisk status till år 2027 (MKN). Ån uppnår idag inte god status vad gäller den kemiska statusen. Detta beror på förhöjda halter av kvicksilver och bromerad difenyleter. Målet är att vattenförekomsten ska ha god kemisk status med undantag för kvicksilver (VISS, 2018-01-15.).

”PM dammdimensionering Alsike idrottspark” (2018-01-04, Sweco) visar på att genom att anlägga den nya dagvattendammen kommer vattnet både att renas och fördröjas till skillnad från tidigare då dammen enbart var fördröjande. Förutsättningarna att hantera dagvattnet lokalt inom fastigheten är begränsad men det finns goda förutsättningar att åstadkomma en god dagvattenhantering i områdets närhet i och med den park och damm som kommer

¹ [<http://viss.lansstyrelsen.se/Waters.aspx?waterMSCD=WA54662298>]. Åtkomst 2017-12-20.

Samhällsbyggnadskontoret

anläggas strax söder om fastigheten. De beräknade föroreningshalterna beräknas minska vid anläggandet av den nya dammen vilket är positivt för vattenförekomsten.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger mycket centralt i det område som avses utgöra det nya centrumet för Alsike tätort. Det kommer att vara möjligt för barn att röra sig mellan angränsande skolan, förskola och idrotts- och aktivitetshuset utan att korsa en trafikerad väg.

Separata gång- och cykelvägar finns utmed båda sidor om Brunnbyvägen vilket möjliggör för boende i hela Alsike att på ett säkert sätt färdas till fots eller med cykel till planområdet och dess samhällsfunktioner.

Kollektivtrafik

Området har goda kollektivtrafikförbindelser i riktning mot både Knivsta och Uppsala. På grund av en kommande höjning av Brunnbyvägen kommer busshållplatsen Lärkdrillsvägen Alsike att behöva flyttas till en närliggande plats.

Kommunen arbetar därutöver med att få till en pendeltågshållplats i Alsike som förväntas stå klar år 2032-2034².

Gatunät och trafik

Ramböll har på uppdrag av Alsike Fastighets AB gjort en trafikutredning för Alsike nord etapp 2 daterad 2016-09-26. Syftet med trafikutredningen var att studera trafikstringen som exploateringen i Alsike Nord etapp 2 samt andra exploateringar i området väntas medföra. Tidshorisonten för flera av de planerade förändringarna i Alsike är lång och den totala exploateringsvolymen är i det här skedet grovt uppskattad, vilket innebär att även beräknade trafikmängder är en grov uppskattning av ett framtida scenario. De beräknade trafikmängderna beräknas till ca 8900 fordon per dygn på Brunnbyvägen och 9000 fordon per dygn på Björkkällevägen vid en full utbyggnad. Framkomligheten längs dessa vägar bör vara prioriterade eftersom den utgör en viktig länk mellan Alsike och den planerade trafikplatsen med påfart på E4 vid Moralund.

I trafikutredningen för Alsike Nord etapp 2 har utöver förväntade trafikstringar vid en full utbyggnad även en trafikmätning genomförts för att se hur stor trafikstring det är idag. Trafikmätningen genomfördes i juni 2016 under förmiddagens och eftermiddagens maxtimmar. Längs Brunnbyvägen beräknades antalet fordonsrörelser till 1400 ÅDT.

² *Avtal avseende bostadsbyggande i Alsike, Nydal och "Nysala" i Knivsta kommun. 2017-12-18, N2017/07384/PBB, Regeringskansliet*

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

Idrotts- och aktivitetshuset kommer att ha sin tillfart från Brunnbyvägen som passerar direkt norr om planområdet med öst-västlig sträckning. Tillfarten är gemensam med Lustigkulla förskola sydost om planområdet.

Norra Alängsvägen och Lustigkullagatan

I samband med en exploatering enligt planen omöjliggörs Norra Alängsvägens nuvarande utfart mot Brunnbyvägen. I samrådsskedet av planen föreslogs en ny utfart mot Brunnbyvägen. Inför granskningen av planen presenteras en ny lösning där Lustigkullagatan, öster om planområdet, förlängs åt söder och ansluter till den östra delen av Norra Alängsvägen. Anledningen till att en ny lösning föreslås är att det i detaljplanen för ANE2 har uppdragats att marken önskas nyttjas på annat sätt.

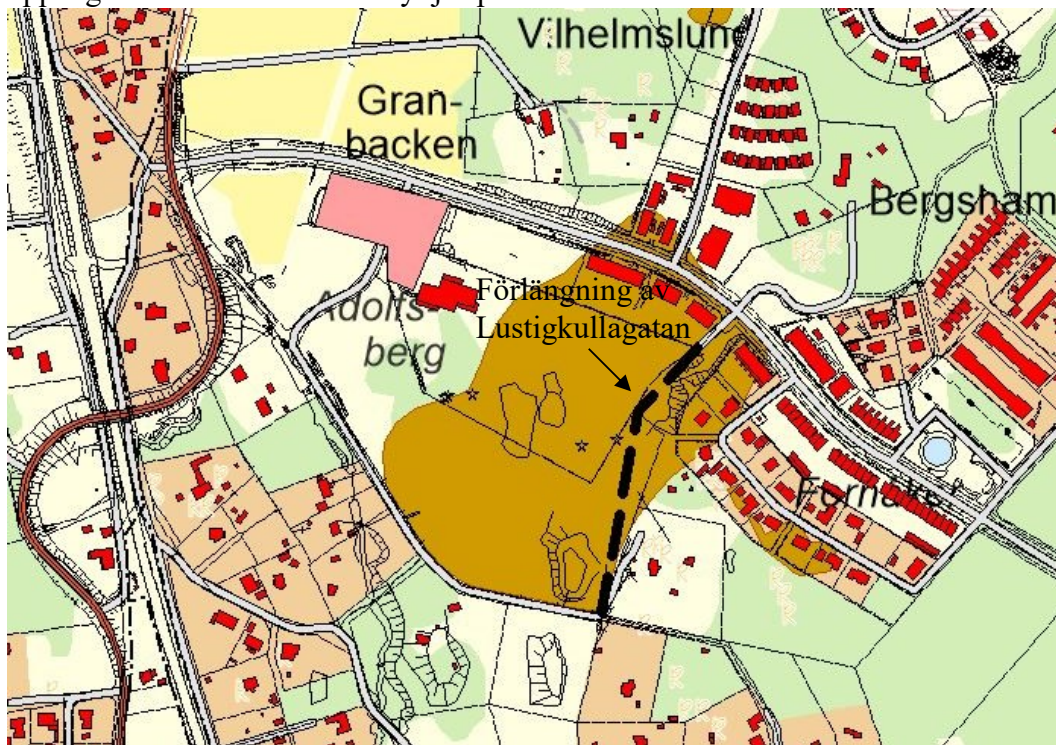


Bild 4. Den svartstreckiga linjen är en illustration av Lustigkullagatans förlängning. Planområdet är markerat i rosa.

Parkering

Parkeringsplatser anordnas direkt öster om byggnaden och samordnas med den nyligen uppförda Lustigkulla förskola sydost om platsen för idrottshallen. Med anledning av att delar av parkeringen är belägen på fastigheten Vrå 1:801 kan servitut behövas för att säkerställa rätten att nyttja även dessa parkeringar. Antalet parkeringsplatser för de som ska angöra Idrotts- och aktivitetshuset ska hållas lågt och vara i förhållande till det mål kommunen har satt upp i den promemoria som är kopplad till "Avtal avseende bostadsbyggande i Alsike, Nydal och "Nysala" i Knivsta kommun". Det p-tal som rekommenderas att eftersträvas i PM:et är max 0,3 parkeringar per 100 kvm BTA bostad. Det saknas rekommendationer för besöksintensiva verksamheter men även detta bör hållas lägre med tanke på möjligheterna att ta sig till anläggningen till fots eller med cykel och kollektivtrafik. Antalet parkeringsplatser

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

för cykel bör som lägst vara i enlighet med kommunens gällande parkeringsnorm, alltså minst 2,5 cykelparkering/100 BTA.

Parkering för rörelsehindrade ska kunna anordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus enligt BBR 3:122 (BFS 2016:13-BBR 24). P-platser för rörelsehindrade bör kunna anordnas både på östra och västra sidan av byggnaden. Angöring till parkeringen får ske över det kommande intilliggande torg. Frågan hanteras i bygglovet.

Utöver parkeringsbehovet för bil och cykel bör det även möjliggöras för bussparkering då det vid idrottsevenemang kan komma buss med idrottsutövare. I kommunens parkeringsnorm finns inget antal parkeringsplatser för buss angivet. En möjlighet är att anlägga en bussficka

Utfart och parkering Lustigkulla förskola

Lustigkulla förskola har idag sin utfart mot Brunnbyvägen över fastigheten Vrå 1:150. Utfarten är idag inte säkrad med servitut. Vidare ligger delar av Lustigkulla förskolas parkering på fastigheten Vrå 1:150, även dessa saknar servitut. För att säkerställa utfart och parkering kommer servitut behöva bildas.

Namnsättning

Kommunen är ansvarig för att sätta namn på gator, parker och andra allmänna platser, samt kvarter. Kommunen sätter också namn på lokaler för den egna verksamheten. I Knivsta kommun är det Samhällsutvecklingsnämnden (SUN) som fattar de slutgiltiga besluten. I den process som leder fram till nämndens beslut ingår att ha samråd om förslagen till namn.

Namnförslag

Förvaltningen arbetar med att ta fram förslag till namn på Idrotts- och Aktivitetshuset. Namnet förväntas antas i samband med antagandet av detaljplanen.

Kulturmiljö och fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Öster om planområdet inom detaljplanen för Alsike Nord Etapp 1 (ANE1) har arkeologiska inventeringar, förundersökningar och undersökningar utförts av Länsstyrelsen. Inom ramarna för arbetet med ANE1 såg Länsstyrelsen inte något formellt hinder för bebyggelse inom området men att en exploatering inom området måste föregås av arkeologiska utredningar. Länsstyrelsen har även beslutat om att det inom vissa områden krävs förundersökningar för Alsike Nord etapp 2. Området för denna detaljplan har dock inte pekats ut som ett sådant område och ytterligare utredningar och förundersökningar krävs således inte.

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

Sociala förhållanden

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

I detta fall skapar planen förutsättningar för att uppföra ett idrotts- och aktivitetshus vilket, som tidigare har beskrivits, även kommer innehålla bibliotek, café, fritidsgård och kulturskola utöver själva idrottshallen och de tillhörande omklädningsrum och lokaler. Ett genomförande av planen kommer därmed att öka närheten till samhällsfunktioner i Alsike och bidra till utökad samhällsservice.

Lokaliseringen av Idrotts- och Aktivitetshuset intill den planerade parken söderut kommer bidra till ett område som bjuder in till vistelse och aktivitet av olika slag och på så vis även tillföra mer liv och rörelse i området.

Området har idag nivåskillnader vilket gör att tillgängligheten för personer med rörelsesvårigheter är begränsad. Planområdet föreslås göras tillgängligt för alla genom att entrén till Idrotts- och Aktivitetshuset ligger i nivå med det offentliga torg som planeras uppföras väster om planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Det nya idrotts- och aktivitetshuset ska anslutas till det allmänna VA-nätet. Dagvattenledningarna från fastigheten leds direkt till dagvattendammen. För exakt anslutningspunkt ska kontakt tas med Roslagsvatten AB.

Allmänna VA-ledningar finns i nuvarande dragning av Norra Alängsvägen. Markarbeten får inte utföras närmare än 2 meter från den närmaste ledningen utan medgivande från Roslagsvatten. När parkeringsplatsen för idrottshallen och förskolan byggs enligt planförslaget kommer marknivån att behöva höjas med upp till 4 meter, vilket avsevärt försvårar åtkomsten av ledningarna för reparationer m.m. Befintliga dagvattenledningar i området för parkering kommer att ligga kvar och säkras med ett u-område i plankartan. Dagvattenledningen kommer delvis att ledas om för att ledas till den nya dammen för rening och fördröjning. Spill- och dricksvattenledningen kommer att behöva flyttas.

I och med en framtida utbyggnad av Alsike centrum (pågående detaljplan för Alsike nord etapp 2) krävs en omfattande utbyggnad av VA-nätet i området och även förstärkningar av överföringsledningarna ner mot Knivsta. Nya ledningar som ersätter befintliga i Norra Alängsvägen kommer att anläggas i Brunnbyvägen och vidare ner under torget och parken i samband med denna utbyggnad. När detta har gjorts kan befintliga ledningar i Norra Alängsvägen kopplas bort.

Samhällsbyggnadskontoret

Brandpost

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

El, tele, bredband och uppvärmning

Vattenfall har ledningar som berör norra delarna av planens båda delområden. Under förutsättning att Vattenfalls ledningar förläggs i rör vid korsningen av den nya gatan och nya infarterna till bebyggelse har de inget att erinra.

Skanova har markförlagda teleledningar som passerar både gatu- och kvartersmarken som avses bebyggas. Skanovas ledningar kommer att behöva flyttas innan byggnation kan ske på platsen.

Lidén Data Gruppen har fiberledningar i gång- och cykelvägen som angränsar planområdet mot norr.

Uppvärmning

Den nya byggnaden kommer att värmas med bergvärme.

Avfall, återvinning

Närmaste återvinningsstation ligger utmed Brunbyvägen vid infarten till Brännkärsskolan ca 700 meter sydost om planområdet. Byggnaden ska innehålla utrymmen för avfall och återvinning. Detta regleras inte i detaljplanen utan i efterföljande bygglov. Utrymmen för avfall planeras anläggas inom våningsplan 2 i östra delen av byggnaden, med angöring från parkeringsplatsen.

Riskbedömning

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

Planområdet ligger inom 10 minuters insatstid från brandstationen i Knivsta dagtid. Övriga tider på dygnet samt helger är anspänningstiden 5 minuter istället för 1 ½ minut vilket leder till att insatstiden överstiger 10 minuter. Framkomligheten för räddningstjänstens fordon ska säkerställas innan bygglov beviljas. Avståndet mellan uppställningsplats och räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats får vara maximalt 50 meter. Om det allmänna gatu- och vägnätet efter detaljutformning inte medger tillräcklig framkomlighet skall en speciell räddningsväg anordnas enligt gällande regler.

Detaljplanen medger idrottshall, bibliotek och andra publika funktioner vilka inte tillåter utrymning med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning. I framtiden kan nya regler komma att ändra beroendet av räddningstjänst vid utrymning. Detta för att säkerställa att byggnader uppförs som klarar av att lösa de problem som kan tänkas uppkomma samt att inte låsa byggnadens användningsområde till vad för typ av räddningstjänst som finns i kommunen eller hur pass nära brandstationen byggnaden ligger.

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

Risker för farligt gods (järnvägen) är i dagsläget på behörigt avstånd och någon särskild riskutredning bedöms därför inte behöva göras.

Störningar

Buller

Ingen bullerutredning görs i samband med planen då byggnaden inte får innehålla några bostäder.

Luffföroreningar

Knivsta kommun ingår i Östra Sveriges Luftvårdsförbund. Förbundets kartläggning för år 2010 visade att halten kvävedioxid och partiklar ligger mycket under miljökvalitetsnormen för utomhusluft i centrala Knivsta. Dygnsmedelvärdet av kvävedioxid ligger generellt på 15-24 µg/m³ jämfört med gränsvärdet 60 µg/m³. Motsvarande värde för partiklar är på 14-20 µg/m³ jämfört med gränsvärdet 50 µg/m³. Sedan 2010 har halten luftföroreningar inte förändrats i stort. För kvävedioxid har halten minskat något och partikelhalten är i stort sett oförändrad. Vid nybebyggelse är risken att överskrida miljökvalitetsnormen störst om det bildas smala gaturum med bebyggelse på båda sidorna. Dock krävs att trafikmängden på gatan överskrider de kritiska gränserna som anges i tabellen nedan. Dessa kan användas även i nuläget. Om trafikflödena ligger i nivå med de kritiska flödena i tabellen bör detaljerade spridningsberäkningar göras. Trafikflödena i planens närområde, främst utmed Brunnbyvägen, är betydligt lägre än de värden som redovisas i tabellen.

Vägtyp	Kritiskt trafikflöde år 2010 för NO ₂ fordon/dygn	Kritiskt trafikflöde år 2010 för PM10, fordon/dygn
Öppen väg	85 000 - 90 000	58 000 - 71 000
Enkelsidig bebyggelse	40 000 - 45 000	30 000-35 000
Dubbelsidig bebyggelse Ex. 10 -15 m gaturum	12 000 - 14 000	10 000 - 12 000

Källa, rapport LVF2011:19, Stockholm Uppsala läns luftvårdsförbund.

Markföroreningar

Området är inte utpekade i MIFO.

Markradon

All nybebyggelse ska ske på ett radonsäkert sätt och eventuellt behov av radonsäkert byggnadssätt bevakas i bygglovet.

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

Hållbarhet

Hållbar utveckling är en utveckling som tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov. Om vi vill leva hållbart kan vi alltså inte använda mer råvaror eller energi än vad naturen klarar av att återskapa, eller lämna efter oss utsläpp till luft och vatten och sopor som naturen inte klarar av att ta hand om utan att ta skada. Inom stadsplanering lyfts ofta ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet fram som tre viktiga aspekter av hållbarhet.

Målet med denna detaljplan är att den ska balansera de olika aspekter av hållbart samhällsbyggande och möjliggöra ett förslag som ligger i linje med Knivsta kommuns vision och miljömål. Inom ramen för denna detaljplan möjliggörs bland annat för en utökning av serviceutbudet i Alsike samt laddstolpar för elbilar.

De verksamheter som förväntas etablera sig på platsen kommer att bidra med utökade möjligheter för de boende att delta i kulturella aktiviteter i form av bland annat bibliotek och kulturskola.

SAMMANFATTNING AV FÖRSLAGETS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Om planen inte genomförs kan idrotts- och aktivitetshuset inte byggas, vilket innebär att den nya skolan inte har någon idrottshall. Detta innebär att barnen måste skjutas till andra anläggningar och att kapacitetsproblem kan uppstå.

Vidare innebär ett nollalternativ att den befintliga dagvattendammen blir kvar och att dagvattnet från berört område fortsatt endast kommer att fördröjas och inte renas innan det leds vidare till recipienten.

Norra Alängsvägen behåller sin nuvarande sträckning och behöver ej dras om.

Mark och vegetation

En befintlig dagvattendamm och Norra Alängsvägen måste flyttas/ersättas i samband med planens genomförande.

Tidigare ej i anspråkstagen mark bebyggs.

Grönstruktur, djurliv

Planen påverkar inga utpekade skyddsvärda djur- eller växtarter eller något viktigt grönstråk enligt grönstrukturplanen.

Klimat

Planen beräknas generera en del tillkommande trafik med tanke på de servicefunktioner som är tänkta att inrymmas i byggnaden. Med tanke på planområdets lokalisering i Alsike finns

Samhällsbyggnadskontoret

förutsättningar för att boende kan ta sig till och från området med klimatsmarta resealternativ, så som till fots, med cykel eller med kollektivtrafik. Byggnaden avses värmas med bergvärme.

Trafikstrategi

Idrotts- och aktivitetshuset lokaliseras mitt i det framväxande samhället med god tillgänglighet till kollektivtrafik. Området mellan skolan, förskolan, parkområdet och idrotts- och aktivitetshuset hålls bilfritt utan avskärmande gator. Planområdet ligger i direkt anslutning till gång- och cykelvägar samt med närhet till kollektivtrafik. Planen bedöms vara förenlig med trafikstrategin.

Hälsa

Byggnaden innehåller lokaler för idrottsverksamhet, vilket gynnar barns möjlighet till fysisk aktivitet.

Landskaps-, stadsbild

Berörd del av Vrå 1:150 utgörs av öppen åker-/ängsmark som är obebyggd. Området är förhållandevis plant (+20,5 meter) i den västra delen. Öster om Norra Alängsvägen, mot förskolan, sluttar marken uppåt till nivån +25 meter. Denna detaljplan tillsammans med detaljplanen för Alsike nord etapp 2 syftar till att genomföra översiktsplanens och den fördjupade översiktsplanens intentioner om att anlägga ett centrum för tätorten Alsike. Landskapsbilden lokalt kommer ändras radikalt som ett led av detta.

En stor offentlig byggnad har naturligtvis stor påverkan på stadsbilden i närområdet. Byggnaden ska utformas som en karaktärsbyggnad som bl.a. syftar till att rama in östra sidan av det torg som planeras inom ramen av detaljplanen för Alsike nord etapp 2.

Kultur- och naturmiljö

Utbyggnaden påverkar ingen natur eller kulturmiljö med utpekat skyddsvärde. Inga kända fornlämningar finns redovisade inom berört område enligt Riksantikvarieämbetets *Fornsök*.

VA och dagvatten

Det nya idrotts- och aktivitetshuset ska anslutas till det allmänna VA-nätet. I och med en framtida utbyggnad av Alsike centrum (pågående detaljplan för Alsike nord etapp 2) krävs en omfattande utbyggnad av VA-nätet i området och även förstärkningar av överföringsledningarna ner mot Knivsta. Nya ledningar som ersätter befintliga i Norra Alängsvägen kommer att anläggas i Brunnbyvägen och vidare ner under torget och parken i samband med denna utbyggnad. När detta har gjorts kan befintliga ledningar i Norra Alängsvägen kopplas bort.

Befintlig dagvattendamm inom detaljplaneområdet kommer att omlokaliseras till det kommande parkområdet söder om detaljplanen där dammen är tänkt att placeras. Den nya dammen kommer både att vara renande och fördröjande till skillnad från den befintliga som enbart är fördröjande.

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

Allmänna VA-ledningar finns i nuvarande dragning av Norra Alängsvägen. När parkeringsplatsen för idrottshallen och förskolan byggs enligt planförslaget kommer marknivån att behöva höjas med upp till 4 meter, vilket avsevärt försvårar åtkomsten av ledningarna för reparationer m.m. Befintliga dagvattenledningar i området för parkering kommer att ligga kvar och säkras med ett u-område i plankartan. Dagvattenledningen kommer delvis att ledas om för att ledas till den nya dammen för rening och fördröjning. Spill- och dricksvattenledningen kommer att behöva flyttas.

Grundvatten

Grundvattennivån är hög inom området enligt de mätningar som genomförts (Projekterings PM Geoteknik (2017-03-20, Sweco) . Grundläggning och höjdsättning av byggnaden ska göras med detta i beaktande. Inför granskningen har planbestämmelsen om lägst golvhöjd över angivet nollplan tillkommit (+21,7 möh).

Miljöprogram

Bebyggelsen ansluts till kommunalt VA. Byggnaden planeras utformas som passivhus med bergvärme. Hållplatser med bussförbindelse till Knivsta och Uppsala kommer att anläggas i anslutning till planområdet. På sikt avser kommunen anlägga en pendeltågshållplats i Alsike. Området ligger mycket centralt i det område som avses utgöra det nya centrumet för Alsike tätort. Det kommer att vara möjligt för barn att röra sig mellan skolan, förskola och idrotts- och aktivitetshuset utan att korsa en trafikerad väg. Separata gång- och cykelvägar finns utmed båda sidor om Brunnbyvägen. Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöprogrammet.

Sociala konsekvenser

Inga människor vistas stadigvarande idag inom den del av Vrå 1:150 som föreslås bebyggas enligt planen.

Den nya byggnaden innehåller verksamheter av offentlig karaktär, såsom idrottshall, bibliotek m.m. Byggnaden kommer att avgränsa ett offentligt torg som planeras väster om byggnaden.

Nivåskillnaden mellan västra (torget) och östra (p-plats) sidan av byggnaden är ca 4 meter, vilket kan utgöra ett fysiskt hinder för personer med nedsatt rörelseförmåga. Byggnaden kommer dock att förses med hiss. Att nya byggnader ska vara tillgänglighetsanpassade regleras inte i planen utan detta regleras i efterföljande bygglov enligt gällande lagstiftning.

Busshållplatser mot Knivsta och Uppsala finns idag i direkt anslutning till planområdet utmed Brunnbyvägen. På längre sikt strävar kommunen mot att få till en pendeltågshållplats i Alsike.

Barnperspektivet

Byggnaden planeras innehålla verksamheter riktade till barn och ungdomar. Separata gång- och cykelvägar finns på båda sidor utmed Brunnbyvägen. Enligt planförslaget kommer det att vara möjligt för barn att röra sig mellan skolan, förskola och idrotts- och aktivitetshuset utan att korsa en väg med biltrafik. Ytor för aktiviteter och idrott utomhus kan anordnas i närområdet.

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

Översiktsplan, Fördjupad översiktsplan

Detaljplanen överensstämmer med både den nya och gamla översiktsplanens intentioner.

Detaljplan

Delar av planområdet är idag reglerat i detaljplanen Alsike nord etapp 1 (ANE1) Då genomförandetiden för ANE1 ej har löpt ut krävs att berörda fastighetsägare godkänner ändringen av detaljplanen. Under rubriken *Rätt till ersättning* i genomförandekapitlet finns mer information.

GENOMFÖRANDE

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

Organisation

Planarbetet bedrivs av kommunens planenhet med målsättningen att planen ska antas av Samhällsutvecklingsnämnden våren 2018.

Tidplan

Antagande – våren 2018

Fastighetsbildning – Sommaren 2018

Utbyggnad av gator, flytt av ledningar och dagvattendamm – påbörjas sommaren 2018

Uppförande av bebyggelse inom kvartersmark – påbörjas 2019

Arbetsfördelning

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

Ansvarsfördelning:

- Samhällsbyggnadskontoret ansvarar för att upprätta detaljplan.
- Bygg- och miljökontoret ansvarar för myndighetsutövning vid bygglov och miljötillsyn.
- Kommunens enhet för mark och exploatering ansvarar för träffande av exploateringsavtal.

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

- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildnings- och fastighetsregleringsåtgärder, på exploatörens initiativ och bekostnad.
- Alsike Fastighets AB ansvarar och bekostar utbyggnaden av allmänna anläggningar m.m. (se rubrik *Ekonomi och avtal*).
- Samhällsbyggnadskontoret ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark.
- Knivstavatten AB ansvarar efter slutförd anläggning för drift och underhåll av den allmänna va-anläggningen.
- Knivstavatten AB ansvarar för träffande av tilläggsavtal gentemot Alsike Fastighets AB som tillägg till befintligt exploateringsavtal där ansvar och hantering av flytt av befintliga vatten-, avlopp- och dagvattenledningar klargörs.
- Alsike Fastighets AB ansvarar för att samordna eventuella ledningsflyttar med respektive ledningsägare.
- Alsike Fastighets AB står för kostnad och flytt av befintlig busshållplats.
- Kommunfastigheter i Knivsta AB ansvarar för byggnationen av idrotts- och aktivitetshuset, anslutande utemiljö samt parkeringen.
- Knivsta kommuns parkenhet och Knivstavatten AB ansvarar gemensamt för att avtal träffas om skötselansvar för dagvattendammen.
- Alsike Fastighets AB står för kostnaden och genomförandet av erforderlig höjning av Brunnbyvägen.
- Alsike Fastighets AB står för kostnaden och anläggandet av den park som planeras sydväst om idrotts- och aktivitetshuset.
- Alsike Fastighets AB står för kostnaden och anläggandet av förlängningen och anslutningen till Lustigkullagatan.
- Alsike Fastighets AB anlägger i anslutning till parken det skolidrottsområde som framöver är tänkt att tillhöra idrotts- och aktivitetshuset.

Konsekvenser utanför planområdet

Parkmark

Intill planområdet sydväst om idrotts- och aktivitetshuset pågår detaljplaneläggning av en större park (Alsike Nord Etapp 2). I den parken ska bl.a. den dagvattendamm som måste flyttas förläggas. Detta får till följd att parken projekteras och anläggs innan Alsike Nord Etapp 2 antas.

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

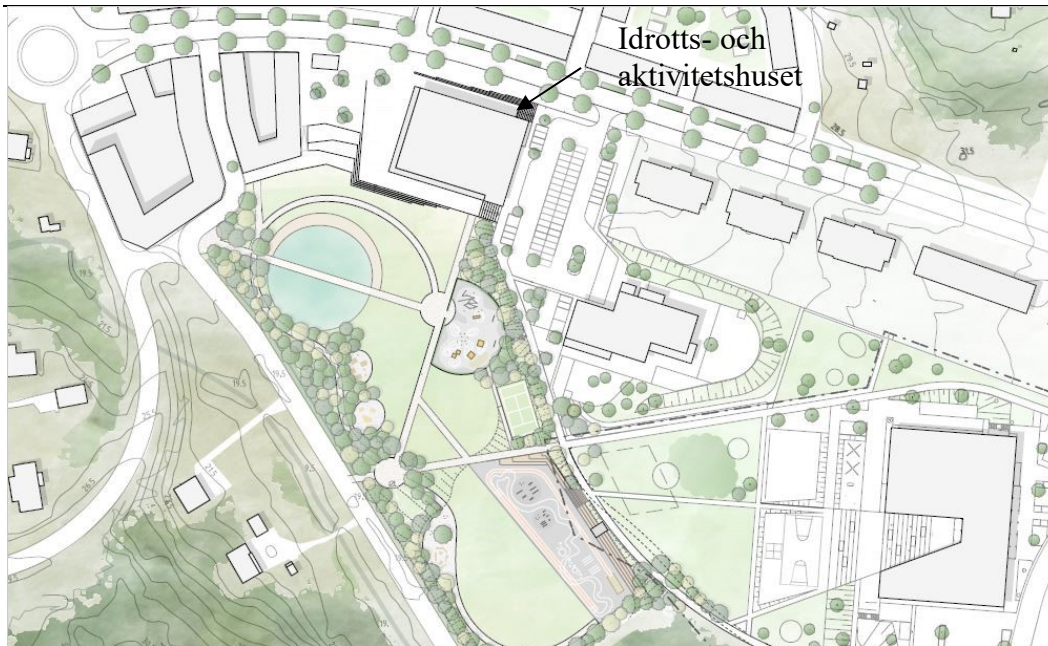


Bild 5. Illustration över hur parken och skolidrottsområdet som angränsar till detaljplanen skulle kunna komma att utformas. I norr sträcker sig Brunnbyvägen i västöstlig riktning och längst i öster syns den nya skolan som är under byggnation. Illustrationen är framtagen av Nivå Landskapsarkitektur AB.

Skolidrottsområde

Söder om och i anslutning till ovan nämnda park så planeras en skolidrottsplats. Även det området ingår i detaljplanen för Alsike Nord Etapp 2. För att möjliggöra att skolan får en idrottsplats så fort som möjligt så kommer området att projekteras och genomföras inom ramen för genomförandet av denna detaljplan. Skolidrottsområdet ska fungera som kvartersmark.

Brunnbyvägen

På grund av ledningsomläggning, flytt av dagvattendamm och dagvatten från Alsike Nord etapp 2 så behöver Brunnbyvägen läge höjas.

Lustigkullagatan

På grund av att Norra Alängsvägens utfart mot Brunnbyvägen stängs när byggnationen av idrotts- och aktivitetshuset påbörjas behöver en ny utfart säkras. Lustigkullagatan, öster om planområdet, förlängs söder ut och ansluter mot Norra Alängsvägen. Förlängningen av gatan kommer att planläggas i detaljplanen för Alsike Nord etapp 2.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning- och anläggningsåtgärder

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

Planens genomförande förutsätter fastighetsbildningsåtgärder, vilket ska initieras och bekostas av Alsike Fastighets AB. Ansökan om fastighetsbildnings- eller anläggningsåtgärder lämnas till lantmäteriet.

Kvartersmarken benämnd CR ska regleras från Vrå 1:150 till Vrå 1:801, vilken är den fastighet som den nya skolan och Lustigkulla förskola återfinns på. Fastigheten Vrå 1:801 kommer tillföras med ca 4000 m² från Vrå 1:150 och ca 500 m² från Vrå 1:4.

En omprövning av anläggningsbeslutet för gemensamhetsanläggningen Ekeby Ga:2 ska göras i och med att en del av den befintliga gatan tas bort. Det är Alsike Fastighets AB som initierar och bekostar omprövningen.

Det kan även bli aktuellt att upprätta servitut eller ledningsrätter för befintliga ledningar inom planområdet.

Ekonomi och avtal

Plankostnadsavtal

Detaljplanen bekostas via plankostnadsavtal som undertecknats mellan kommunen och Kommunfastigheter i Knivsta AB. Det innebär att ingen planavgift uttas i samband med bygglov för den byggrätt som planen medger.

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 träffa avtal som mer i detalj ska reglera utbyggnaden av vatten och avlopp, gator och övriga allmänna platser och övriga gemensamma anläggningar samt parkeringsorganisationen m.m.

Alsike Fastighets AB svarar för samtliga fastighetsrättsliga kostnader i samband med planens genomförande.

Alsike Fastighets AB överlåter den kvartersmark som regleras som CR (centrum och besöksanläggning) till Kommunfastigheter i Knivsta AB.

Tilläggsavtal till exploateringsavtalet

Ett tilläggsavtal ska träffas mellan Alsike Fastighets AB och Knivstavatten. Avtalet behöver bland annat omfatta Alsike Fastighets AB:s ansvar för finansieringen av flytt av befintlig VA-anläggning.

Skötselavtal för dagvattendamm

Samhällsbyggnadskontoret

Ansvaret för skötsel av dagvattendammen behöver klargöras i ett avtal mellan kommunen och Knivstavatten AB.

Rätt till ersättning

Om en detaljplan ändras innan genomförandetidens utgång har den som äger en fastighet inom planområdet rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som detta medför (Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap 9 §). Den som vill begära ersättning måste göra detta inom två år från den dag då planbeslutet vann laga kraft (Plan- och bygglag (2010:900) 15 kap. 5 §).

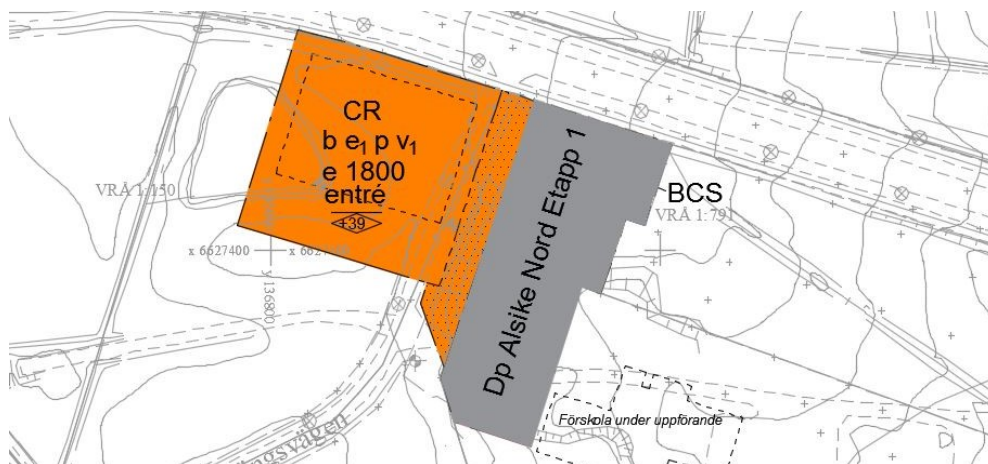


Bild 6. Den grå delen är tidigare reglerad i detaljplan Alsike Nord Etapp 1.

Teknik

Vatten och avlopp

Det nya idrotts- och aktivitetshuset ska anslutas till det allmänna VA-nätet. För exakt anslutningspunkt ska kontakt tas med Roslagsvatten.

VA-ledningar finns i nuvarande dragning av Norra Alängsvägen. Då parkeringsplatsen och angöringen till idrottshallen anläggs kommer marknivån i detta område att behöva höjas med upp till 4 meter. I samband med planläggningen av Alsike nord etapp 2 kommer VA-systemet för området som helhet att behöva byggas ut och delvis göras om. Fram till att detta har genomförts bedöms ledningarna i Norra Alängsvägen att kunna ligga kvar och fortsatt nyttjas. När VA-systemet för området byggts ut kopplas dessa ledningar bort, men bedöms kunna ligga kvar.

Ledningar i området kommer troligtvis att behöva stärkas upp underifrån med tanke på de geotekniska förhållandena. KC-pelare bedöms vara ett tänkbart alternativ, men bör utredas vidare. Rörliga anslutningar mellan ledningar och byggnader är nödvändigt med tanke på den sättningsrisk som föreligger.

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

Brandpost

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

Övriga ledningar

Skanovas markförlagda teleanläggning kommer att behöva flyttas. Alsike Fastighets AB står för kostnaden av flytten.

Vattenfalls befintliga ledningar utefter Brunnbyvägen ska förläggas i rör i korsningen av den nya gatan och de nya infarterna till den nya bebyggelsen. Alsike Fastighets AB står för kostnaden av flytten.

Dagvatten

Den dagvattendamm som återfinns inom detaljplaneområdet, vilken även sammanfaller med placeringen av idrotts- och aktivitetshuset kommer att omlokaliseras till det kommande parkområdet söder om detaljplanen där den är tänkt att placeras permanent. Dammen kommer att ha både en renande och fördröjande funktion.

Överskottsmassor, markarbeten, marklov

I detaljplanen kommer högsta höjd över angivet nollplan att regleras (i granskningskedet). Detta medför att det inte krävs något marklov för att höja marken till denna nivå i enlighet med Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 11 §.

Administrativa frågor

Genomförandetid

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

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Förslaget har tagits fram av kommunförvaltningen i samarbete med Kommunfastigheter. Konsulter från Ramböll, SWECO, LLP arkitektkontor AB och Nivå Lanskapsarkitektur AB har medverkat i framtagandet av underlagsmaterial till planen.

KOMMUNFÖRVALTNINGEN
Samhällsbyggnadskontoret

Moa Odin
planchef

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