

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för f.d. Ängby IP och del av Förrådsvägen, del av Ängby 2:1, Knivsta kommun, Uppsala län



Planområdets läge

Bygg- och miljökontoret

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

Innehåll

INLEDNING	3
Handlingar	3
Syfte	3
Bakgrund och tidigare ställningstaganden	4
Planområde	5
Behovsbedömning	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER.....	7
Bebyggelse, verksamheter och service	7
Natur, mark och vatten	9
Gator och trafik	12
Kulturmiljö och fornlämningar	12
Sociala förhållanden	13
Teknisk försörjning	13
Störningar	14
Hållbarhet	14
GENOMFÖRANDE	16
Organisation	16
Fastighetsrättsliga frågor	16
Ekonomi och avtal	17
Utredningar	17
Teknik	17
Administrativa frågor	18
MEDVERKANDE I PROJEKTET.....	18

Bygg- och miljökontoret

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

INLEDNING

Handlingar

Till förslaget hör:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Dagvattenutredning
- Bullerutredning
- Miljöteknisk markundersökning

Syfte

Detaljplanens syfte är att skapa en byggrätt för ett vårdboende med tillgänglig service dygnet runt med 40 lägenheter på den f.d. grusplanen, även kallad Ängby IP.

Bakgrund och tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I gällande översiktsplan från 2006 ligger aktuellt planområde inom område avsett för bostäder i Knivsta tätort.

Fördjupad översiktsplan

Fördjupad översiktsplan för Knivsta och Alsike tätorter (FÖP) anger det aktuella området som bollplan i en del av en översiktlig grönyta, större grönområde.

Detaljplaner

Planområdet täcks av detaljplan (0380-P88/6). Den del som är berörs av föreslagen åtgärd kommer att upphävas i och med detta antagandet av detta förslag.

Vision 2025

Knivsta kommuns kommunfullmäktige antog 21 mars 2013 "Vision 2025". I den beskrivs Knivsta som en del av tillväxtregionen Stockholm-Uppsala med 20000-25000 invånare. Knivsta ska vara en modern småstad samt en föregångskommun och mötesplats för ett hållbart samhälle, med ett näringsliv i utveckling och en ökande andel av befolkningen arbetandes i Knivsta.

Bygg- och miljökontoret

Parkeringsnorm för Knivsta kommun

Parkeringsnormen anger ett minimikrav för antalet parkeringsplatser för olika ändamål och ger vägledning vid detaljplaneläggning och bygglov. Normen för centrumzonen säger minst 0,6 parkeringsplatser och 2,5 cykelparkeringar per 100 kvm BTA. Vid införande av en bilpool kan normen sänkas med 30 %. Exploatörens möjligheter till parkeringslösen prövas i en särskild utredning.

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

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.

Strategi för vatten och avlopp

VA-strategin från 2012 kan kortfattat beskrivas att alla kommuninvånare har en hög medvetenhet om sambandet mellan vatten, avlopp och miljö; alla kommuninvånare har en trygg dricksvattenförsörjning med avseende på kvalitet och kvantitet. Allt avloppsvatten i kommunen avleds och renas så optimalt som möjligt med avseende på hälsa, miljö och genomförbarhet samt allt dagvatten i kommunen berikar i stället för belastar miljön. Kommunen har en hög servicegrad och ett kostnadseffektivt utförande av kommunala VA-tjänster. Alla sjöar och vattendrag i kommunen har god ekologisk status. Kommunen har kretsloppsanpassade VA-system, där näringsämnen i avloppsvattnet återförs till produktiv mark och övriga tillgängliga resurser utnyttjas på ett så miljö- och resurseffektivt sätt som möjligt.

Kommunala beslut i övrigt

Ett markanvisningsavtal mellan Näckström fastigheter och kommunen har beslutats 2014-04-28. Positivt planbesked som är prioriterat beslutades 2014-10-06. Planuppdrag för Centrala Ängby beslutades i Kommunstyrelsen 2015-03-23. Förvaltningen ansåg att det var motiverat att dela upp området i två separata detaljplaner då det var olika prioritering på de olika områdena och detta förslag även är ett av de områden som är av stor vikt i den storskaliga planeringen runt Nydal, Knivstas nya stadsdel. Planuppdrag för detta förslag beslutades 2015-04-28.

Bygg- och miljökontoret

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

Avsteg från Översiktsplan och Fördjupad Översiktsplan

Gällande Översiktsplan omarbetas och en ny Översiktsplan beräknas att tas för beslut under 2017. Gällande Fördjupade Översiktsplan redovisar bollplan vilket inte längre används och behovet av ett vårdboende är stort i kommunen och motiverar avsteg från denna. Detta planförslag anpassas med hänsyn till framtida strukturer för den nya stadsdelen Nydal.

Planområde



Figur 1. Ortofoto över planområde (svart) med befintliga detaljplaner (rödmarkerat).

Området för den planerade exploateringen är beläget cirka 400 m väster om Knivsta järnvägsstation i Knivsta kommun. Området angränsar mot Gredelbyleden i nordväst, i öst och sydöst av cykel-och gångbana mot befintliga radhus på Bandyvägen. Området angränsar i väster mot Ängby industriområde. Planområdet innefattar fastigheten Ängby 2:1 som ägs av Knivsta kommun och ett markanvisningsavtal mellan kommunen och Näckström Fastigheter har upprättats.

Bygg- och miljökontoret

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

Behovsbedömning

Avsikten med 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.

Samlad behovsbedömning

Nedanstående bedömning av Detaljplan för fd Ängby IP och förlängning av Förrådsvägen, del av Ängby 2:1 har gjorts utifrån kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4.

Ett genomförande av detaljplanen:

- står i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner.
- påverkar nuvarande markanvändning i stor utsträckning genom att området blir bebyggt.
- påverkar i måttlig grad landskaps/stadsbild.
- påverkar inga skyddade kulturvärden eller naturvärden internationellt, nationellt eller lokalt.
- påverkar inte rekreation/friluftsliv
- påverkar inga känsliga mark- och vattenområden.
- har ingen negativ påverkan på områden av betydelse för hushållning med natur- och samhällsresurser nationellt eller lokalt.
- leder inte till några ökade störningar för omgivningen eller risker för människors hälsa och säkerhet.
- motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.

Kommunförvaltningens ställningstagande

Med utgångspunkt från ovanstående gör förvaltningen den bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan.

Miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Bygg- och miljökontoret

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse, verksamheter och service

Planområdet är centralt beläget i Knivsta tätort och den grusplan som finns används inte till någon form av organiserat bollspel. Behov av ytterligare bostäder i form av särskilt boende och lämplig plats har diskuterats genom åren och har resulterat i detta förslag.

Detta förslag ger förutsättningar för att utnyttja en central plats lämplig för ny bebyggelse då befintlig infrastruktur är lätt tillgänglig för olika människors behov.

Bostäder

De 40 lägenheter i vårdboendet planeras i och med detta förslag tar utgångspunkten i omkringliggande radhusbebyggelse kring Bandyvägen. Närmast dessa föreslås det särskilda boendet utformas huvudsakligen i 2 våningar, där västra delen föreslås bli 3 vån för att få utrymme med tekniska installationer såsom fläktrum etc.

Placeringen och utformningen av vårdboendet inom planområdet tar hänsyn till hur man kan lösa dagvattenhanteringen inom området på olika sätt. Knivsta kommuns parkeringsnorm löses med en parkering på kvartersmarken och för att bryta upp en dominerande parkeringsplats föreslås dessa att anläggas med markbeläggning som även släpper igenom dagvattnet inom området.

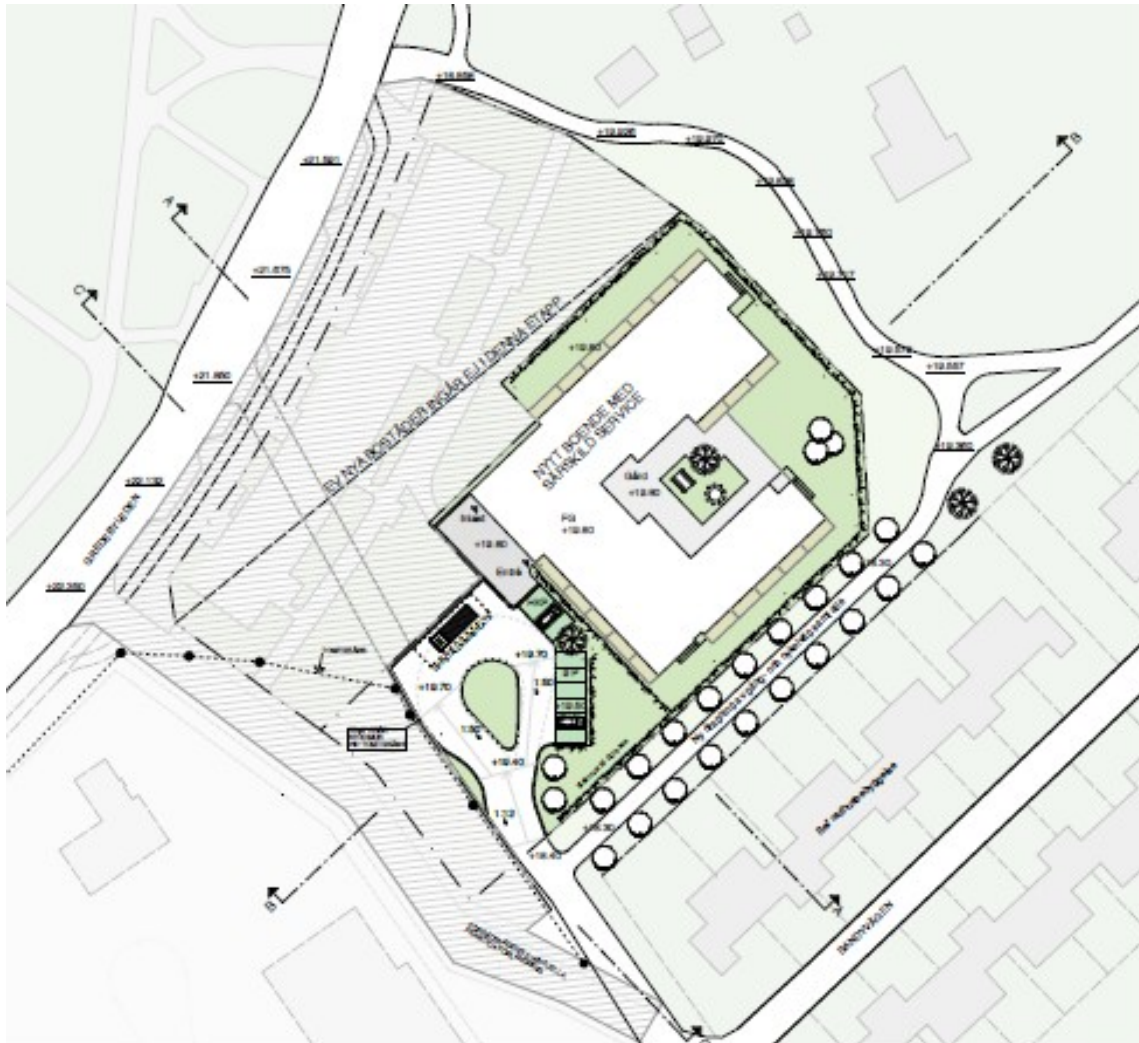
Platsens förutsättningar gör att marknivåns höjdskillnader tas upp i placering och utformningen av byggnaderna och även på detta sätt skapar mer variation på platsen.

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 byggsamrådsskedet. Följande ska vara tillgängligt för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga:

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

Bygg- och miljökontoret



Figur 2. Situationsplan, Thomas Eriksson Arkitekter



Figur 3, sedd från Förrådsvägen, sektioneritning Thomas Eriksson arkitekter

Bygg- och miljökontoret

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



Figur 4, sedd från gång-och cykelvägen norr om radhusen vid Bandyvägen, sektionsritning Thomas Eriksson arkitekter

Konsekvenser

Planförslaget innebär att en exploatering blir möjlig jämfört med gällande planer som redovisar grönområde/park. Dessa delar av gällande plan upphävs därmed i och med detta förslag. Planförslaget innebär att marken bebyggs men även att nya planteringar av både träd, buskar, perenner och gräsmattor kommer att lyfta upp området jämfört med dagens användning. I övrigt bidrar förslaget till en mer stadsmässig utformning av en central plats i tätorten. Planförslaget skulle kunna innebära upp mot ca 40 nya bostäder för vård och även nya arbetsplatser i vårdboendet.

Natur, mark och vatten

Mark och vegetation

Planområdet är beläget ca 400 meter väster om järnvägsstationen och kommunhuset i Knivsta och ligger i direkt anslutning söder om Gredelbyleden. Området består av en relativt plan yta avsatt som grusplan med buskage och sly längs med den bullervall som angränsar till Gredelbyleden.

Runt om planområdet finns bebyggelse i form av fristående villor vid Ängby byväg och radhus utmed Bandyvägen. Tillgång till grönstruktur finns på andra sidan Gredelbyleden dit man kan ta sig via en gång-och cykeltunnel som förbinder övriga delar av Knivsta.

Mellan fastighetsägarna utmed Bandyvägen och det föreslagna planområdet är det enligt gällande plan parkmark och kommer fortsättningsvis även vara så. På parkmark kan det anläggas en gång-och cykelbana varefter ett behov skulle uppstå. Befintliga större värdefulla träd och buskar kan med fördel kompletteras med nya träd så det skapas en trivsamt passage utmed gång-och cykelbana.

Geoteknik

En geoteknisk utredning samt en markmiljöundersökning är gjord för att få en bra bild av markens egenskaper. Den geotekniska utredningen kartlägger grundvattennivåer och markens förmåga att infiltrera dagvatten medan markmiljöundersökningen är viktig för att verifiera

Bygg- och miljökontoret

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

eventuella behov av marksanering. Infiltration av dagvatten är inte lämpligt om det finns risk för spridning av markföroreningar till grund- och ytvatten.

Markmiljöundersökningen är baserat på iakttagelser i samband med provtagning och utförda analyser bedöms området generellt innehålla låga haltnivåer av föroreningar under riktvärde för bostadsmark. Spår av oljeämnen och PAH (cancerogena ämnen) över riktvärde för KM (känslig markanvändning) har dock påträffats ställvis i fyllningen.

Inför bostadsproduktion kommer sannolikt jordmassor i området att behöva schaktas ur för grundläggning etc. Massor utgörs enligt undersökningarna i huvudsak av blandade KM-massor som kan återanvändas förutsatt att den tekniska kvaliteten på fyllningen medger återanvändning.

Då ställvisa mindre föroreningar har påträffats och då utförda undersökningar är att betrakta som stickprov bör man i samband med urschaktning och borttransport av massor till mottagningsanläggning utta kontrollprov om förslagsvis ca var 400/kbm för analys av PAH och alifater. Analysresultaten meddelas mottagningsanläggningen för rätt hantering. Eftersom utförd undersökning är av översiktlig karaktär bör man vara uppmärksam på eventuella tecken på förorening såsom avvikande lukt etc i samband med schakt i området.

Dagvatten

Inom planområdet finns inga öppna diken förutom vägdiket vid Gredelbyleden.

Roslagsvattens dagvattenledningar korsar ytan men några intagsbrunnar för dagvatten har inte noterats inom planområdet. Idag infiltrerar troligtvis nederbörden marken till stor del och avrinner från planområdet endast vid kraftig nederbörd (söderut). Dagens markanvändning bedöms ge väldigt små föroreningshalter och mängder.

Den nya fastigheten kommer i samband med detaljplanens genomförande att ligga inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten vilket innebär att det kommunala VA-bolaget Roslagsvatten blir ansvarig för mottagandet av dagvatten från fastigheten.

Ledningsnät för dagvatten som försörjer området väster och nordost om planområdet passerar idag genom området och går vidare söderut, se PM dagvatten. Även fjärrvärmeledningar samt spill- och dricksvattenledningar korsar planområdet. Enligt uppgift från Roslagsvatten finns det i dagsläget ingen reningsanläggning för dagvatten längs ledningssträckan på vägen ner till utloppet i Knivstaån.

Omläggning av ledningsnätet som passerar genom detaljplaneområdet kommer att bli nödvändigt i samband med realisering av byggnationerna. Innan bygglov ges ska exploitören avtalat med ledningsägaren om omläggning av ledningsnätet.

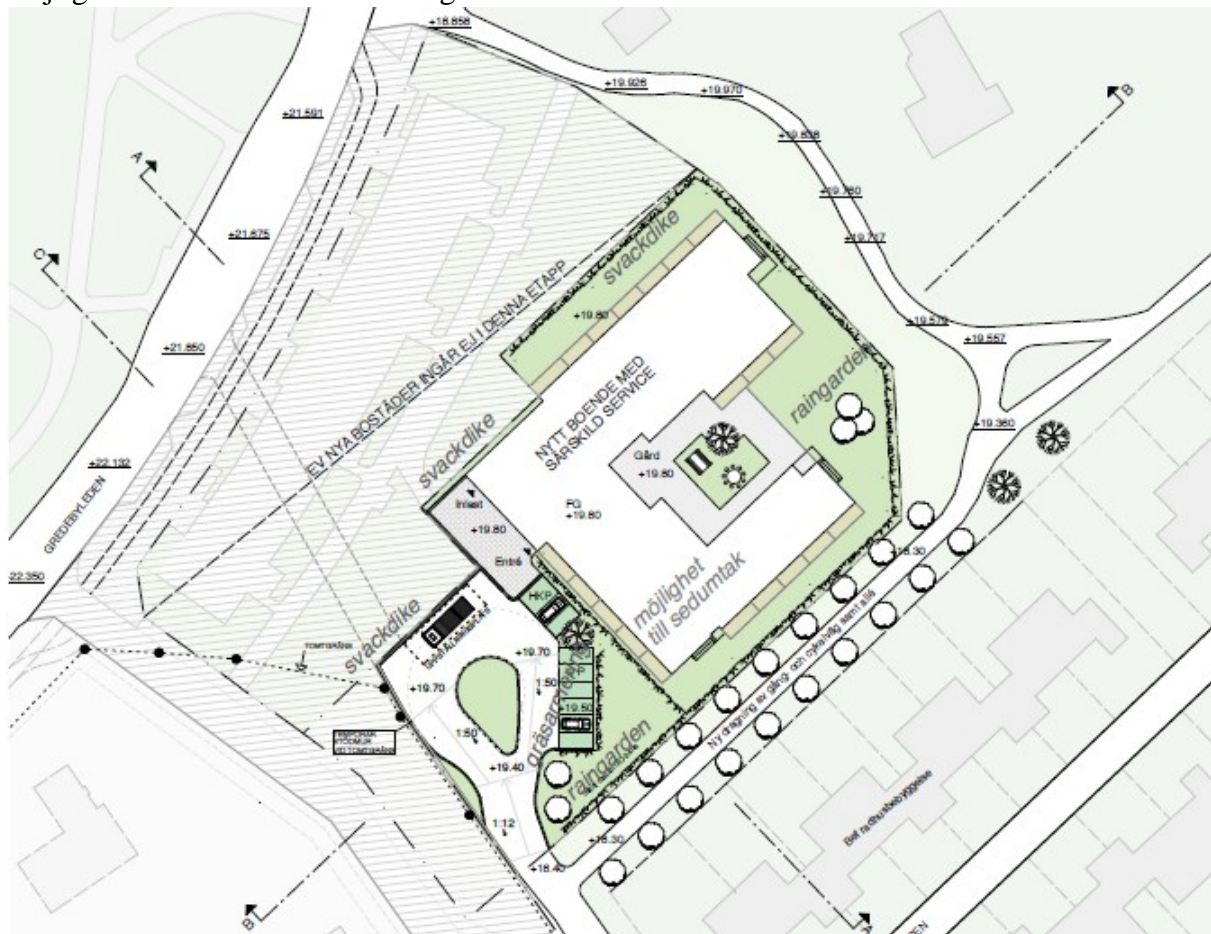
Planområdet avvattnas både innan och efter exploatering naturligt åt söder och åt öster. Vattnet når så småningom Knivstaån som är en del i Lövstaåns avrinningsområde som mynnar i Garnsviken och vidare ut i Mälaren via Sigtunafjärden. Vattenmyndigheten har klassificerat både vattenförekomsten Lövstaån och Mälaren Garnsviken utifrån fastställda miljö kvalitetsnormer (MKN). För Lövstaån är ekologisk status för år 2009 måttlig med krav

Bygg- och miljökontoret

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

på god status till 2021. För Mälaren Garnsviken är ekologisk status 2015 otillfredsställande med krav på god ekologisk status 2027.

Då den största källan är atmosfärisk deposition är det svårt att avgöra inom vilken tid det är möjligt att minska halterna och någon tidsfrist är inte satt.



Figur 5, förslag på åtgärder för dagvattenhantering inom detaljplaneområdet, Thomas Eriksson arkitekter

Konsekvenser

Den planerade utbyggnaden av del av fastigheten Ängby 2:1 kommer att medföra att medelårsavrinningen från området kommer att öka. Med de i dagvattenutredningen föreslagna åtgärderna för hantering av dagvatten såsom utjämningsmagasin kommer dock de framtida flödena att minska något i förhållande till dagens situation.

De delar av kommunens mark som utnyttjas av privatpersoner kommer att ingå i den nya detaljplanen och därför kommer kommunen återta sin egen mark i besittning.

Bygg- och miljökontoret

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

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Det finns goda förutsättningar att röra sig till fots eller med cykel till och från planområdet. En gång- och cykelbana finns längs Gredelbyledens norra sida och en gång- och cykelväg finns öster samt söder om planområdet.

Cykel- och gångtrafiken prioriteras framför kollektiv- och biltrafiken enligt trafikstrategin. Inom planområdets kvartersmark ges utrymme för cykelparkeringar/förråd. Befintlig gång- och cykelväg belägen i södra delen av planområdet flyttas några meter söderut på den idag gällande parkmarken och kan kompletteras med alléträd.

Gatunät och trafik

För att nå det nya vårdboendet redovisar planförslaget ett utrymme att förlänga Förrådsvägen i nordlig riktning. Bandyvägen kan förses med hastighetsbegränsande åtgärder så att genomfartstrafik minimeras.

Kollektivtrafik

Närheten till järnvägsstationen ger goda förutsättningar att ta sig till och från planområdet. Kollektivtrafik i form av busshållplats där lokaltrafik till Alsike, Edeby, Knivsta, Sigtuna och Vassunda finns i direkt anslutning norr om planområdet.

Parkering

Parkeringsnormen anger ett minimikrav för antalet parkeringsplatser för olika ändamål och ger vägledning vid detaljplaneläggning och bygglov. Normen för centrumzonen säger minst 0,6 parkeringsplatser och 2,5 cykelparkeringar per 100 kvm BTA. Vid införande av en bilpool kan normen sänkas med 30 %.

Exploatörens möjligheter till parkeringslösen kan prövas i en särskild utredning. I underlaget till planförslaget finns utrymme för 23 parkeringsplatser varav 1 handikapparkering och 98 cykelparkeringar.

Konsekvenser

Då området bebyggs så kommer trafiken öka. Dock kan trafikmängden inte förväntas påverka befintligt gatunät i stor utsträckning då personal och transporter till vårdboendet är de som i huvudsak använder bil. Förslaget innebär att cykel- och gångbanor kan byggas ut och befintlig cykel- och gångbana i söder föreslås flyttas någon meter söderut för att få plats med vårdboendet.

Kulturmiljö och fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Bygg- och miljökontoret

Sociala förhållanden

Trygghet och säkerhet

Det underlättar människors vardag med utbyggda nya gång- och cykelvägar och även om inga direkta brottsförebyggande åtgärder anges i planförslaget så bedöms mer folk i rörelse skapa en tryggare miljö.

Jämställdhet, tillgänglighet och barnperspektivet

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.

Vårdboendet med särskilt service innebär en trygghet och tillgänglighet för de personer som inte kan ha en fungerande vardag utan hjälp samt att det avlastar de närståendes ansvar och omsorg.

Konsekvenser

Då området blir bebyggt skapas förutsättningar för ett socialt hållbart liv som i sig är en del av det större gemensamma sociala livet som utgör en tätort. Att bygga ett samhälle för alla ur trygghets-, säkerhets-, jämställdhets-, tillgänglighets- och barnperspektiv är att bygga ett socialt hållbart samhälle.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen och kommer att få förbindelsepunkt i fastighetsgräns. Den nya bebyggelsen ansluts till det kommunala ledningsnätet. Anläggningsavgift ska betalas enligt gällande taxa.

Dricksvattnet kommer från Norrvattens vattenverk i Järfälla kommun med Mälaren som råvattentäkt. Spillvatten kommer att ledas till Knivsta reningsverk.

Vatten- och avloppsledningar som finns inom området behöver flyttas i samband med ny byggnation. Exploatören bekostar flytt av ledningar.

En ny brandpost inom 75 meter från uppställningsplats för brandbil kan ordnas vid vårdboendet då denna verksamhet behöver tillgång till konventionellt brandvattensystem.

El, tele, bredband och värme

Fjärrvärmeledningar och en fjärrvärmekammare finns i angränsande gator till planområdet. Befintlig kanalisation för tele finns utmed fastighetsgränser. Anläggningar för el finns i anslutning till planområdet. Kablar kan förläggas i lokalgator för att försörja planerad bebyggelse. Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och anläggningarna måste uppfylla de säkerhetsavstånd som finns enligt föreskrifter.

Bygg- och miljökontoret

Kanalisation för fiberdragningar för tele, bredband och övrig kommunikation finns i gatumark runt kvarteren. Områdets bebyggelse kan anslutas till fjärrvärmenät eller till lokalt nät med värmeproduktion som är likvärdig från lokal- och global miljösynpunkt.

Avfall

Avfallshantering ska lösas inom kvartersmark. Möjlighet till återvinning ska finnas. 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.

Riskbedömning

Planområdet ligger inom 7 minuters insatstid från brandstationen i Knivsta. Framkomligheten för räddningstjänstens fordon skall säkerställas innan bygglov beviljas. Avståndet mellan uppställningsplats och räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats skall vara maximalt 50 meter. Om det allmänna gatu- och vägnätet efter detaljutformning inte medger tillräcklig framkomlighet skall en speciell räddningsväg anordnas enligt gällande regler.

Störningar

Buller, Ljus och luftföroreningar

Små eller inga störningar bedöms från ljus, luftföroreningar och strålning. De störningar som kan påverka framtida boenden inom området är främst buller och vibrationer från vägtrafik. Det nya vårdboendet klarar bullerriktvärden utan några åtgärder.

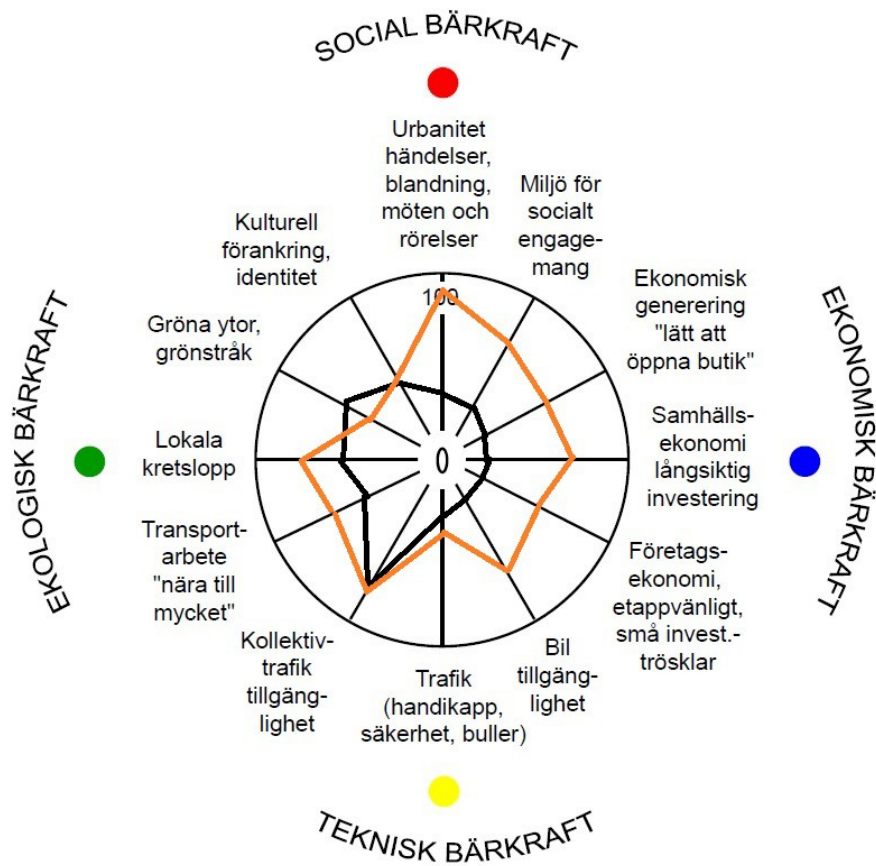
Hållbarhet

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 ska en balans mellan de olika aspekterna av hållbarhet eftersträvas.

För att utvärdera planförslaget ur ett hållbarhetsperspektiv så används värderosen som är ett mätverktyg för att jämföra ekologisk, ekonomisk, social och fysisk hållbarhet hos olika förslag. Ju fler höga poäng som ett projekt får, desto större yta får värderosen - vilket indikerar hög hållbarhet.

Bygg- och miljökontoret

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



Figur 8. Värderosen, nuläge (svart) och förslag (orange)

Bygg- och miljökontoret

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

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 med målsättningen att planen ska antas av Samhällsutvecklingsnämnden andra kvartalet 2016.

Huvudmannaskap, arbetsfördelning

Knivsta kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för drift, skötsel och underhåll av dessa.

Knivsta kommun ansvarar för utbyggnaden av vatten- avlopps- och dagvattenledningar i anslutande gatumark.

Knivstavatten AB är 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 mm.

Exploatören ansvarar för och bekostar alla byggnadsåtgärder inom kvartersmark. Därutöver kommer det att finnas huvudmän för el-, kommunikations- och fjärrvärmeledningar i området. Nödvändiga åtgärder såsom flyttningar av ledningar i mark inom kvartersmark bekostas av exploatören. Innan bygglov beviljas ska exploatören avtalat med ledningsägaren om omläggning av ledningsnätet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen ger ett underlag för fastighetsbildning. Då exploatören kommer att köpa marken av kommunen när planen vinner laga kraft kan en fastighet bildas. Anläggningar för dagvattenhantering, källsortering, lektyr och parkering kan upprättas som gemensamhetsanläggning på kvartersmark.

Kommunen ansöker om fastighetsbildning och exploatören bekostar alla lantmåteriförrättningskostnader.

Bygg- och miljökontoret

Ekonomi och avtal

Detaljplanen har bekostats via plankostnadsavtal. Det innebär att ingen planavgift tas ut i samband med bygglov. Ett köpeavtal kommer att upprättas mellan kommunen och Näcksström fastigheter i samband att detaljplanen vinner laga kraft.

Knivsta kommun ska bekosta utförandet av gator, belysning, parkyta, stigar, gc-vägar och lekplatser på allmän platsmark.

Näckström Fastigheter AB svarar för de kostnader som belastar den del av fastigheten Ängby 2:1 inom kvartersmarken i förslaget till detaljplanen.

För kommunens del innebär detta förslag en uppskattad nettointäkt om ca 2 400 000 kr för den del som har markanvisats till Näckström Fastigheter AB.

Utredningar

Dagvattenutredning daterad 2015-08-14	Structor Mark Stockholm AB
Miljöteknisk markundersökning daterat 2015-09-28	Structor Miljöbyrå AB
Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik 2016-02-19	Structor Geoteknik Stockholm AB
PM Geoteknik daterat 2016-02-19	Structor Geoteknik Stockholm AB

Teknik

EI

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för elnätet i området. All eventuell flytt/förändring av befintligt nät utförs av Vattenfall men bekostas av exploitören. Vid eventuella schaktningsarbeten ska kabelutsättning begäras. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

Vatten och avlopp

Roslagsvatten upprättar förbindelsepunkt för allmänna va-ledningar i fastighetsgräns. Exploatörerna ansvarar för byggnation av fastighetens VA-installation.

Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas och renas innan det leds till allmänna dagvattenledningar för att dels undvika grundvattensänkningar och dels rena dagvatten från parkeringsytor.

Bygg- och miljökontoret

Fjärrvärme

Vattenfall AB Värme Uppsala är huvudman för fjärrvärme i området. Planområdet kan anslutas till fjärrvärmenät. Beslut gällande detta tas i ett senare skede. Eventuell flyttning, rivning och deponering av befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av byggherren eller regleras via markavtal mellan Knivsta kommun och Vattenfall

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 Näckström Fastigheter AB och Thomas Eriksson arkitekter.

KOMMUNFÖRVALTNINGEN
Bygg och miljökontoret

Björn Sjölund
Stadsarkitekt

André van der Kaay
Fysisk planerare

Bygg- och miljökontoret

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