

2005-06-22
rev 2006-01-25

PLA 2004/20014-1

Detaljplan för

Dp 04/20014

**Sågenområdet, Gredelby 7:51 m fl
Knivsta kommun**

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning med illustrationer
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att, nu när sågindustrin lagts ner, utnyttja möjligheterna för nya centralt belägna bostäder och arbetsplatser, expansionsmöjligheter för centrum, förbättring av trafiknätet i Knivsta tätort och förbättring av förutsättningarna för kollektivtrafiken, utvecklade grönytor och grönstråk från centrala Knivsta till omgivande natur, och naturligtvis att förbättra den nu sargade stadsbilden i centrala Knivsta.

Planen medger därför bebyggelse med bostäder, handel, kontor, service mm. Den södra delen av sågverksfastigheten får karaktär av småstad med blandad bebyggelse, smala gator, torg, tydliga kvarter som är kopplade till den befintliga centrumbebyggelsen.

Norr om Gredelbyleden får den större delen karaktär av trädgårdsstad med huvudsakligen radhus och kedjehus, trädgårdar, parker och tydliga gatustråk.

Inom området kommer också att finnas grönområden med olika karaktär, där det största är parkstråket längs med Knivstaån. Den dominerande gatan blir Centralvägen som förlängs under Gredelbyledens bro och ansluts till ledens norra sida.

PLANDATA

Läge. Avgränsning

Planområdet är beläget omedelbart öster om järnvägen och avgränsas av Staffansvägen, Gredelbyvägen, sågverkstomtens gräns mot Gredelby 7:1, mot grönområdet väster om Hasselbacken-Högåsen och mot Gredelby Hage. Planområdet är ca 25 hektar.

Planen, och därmed planområdet, har efter samrådet delats upp så att arbetet förs vidare i två planer, en för fastigheten Gredelby 7:1 intill Gredelbyvägen och den nu aktuella för Gredelby 7:51 m fl.

Markägoförhållanden

Följande fastigheter ingår i planområdet:

- Gredelby 7:51, som utgör själva sågverksfastigheten och ägs av Heisun Fastighets AB. Fastigheten är uppdelad i två delar, en norr om Gredelbyleden och en söder därom. Marken under Gredelbyleden ingår i Gredelby 1:3 (se nedan)
- En liten del av Gredelby 7:1, som ägs av JM med option för Lidl Sverige KB
- Gredelby 3:12, Gredelby 21:2 och delar av Gredelby 1:3, som alla ägs av Knivsta kommun
- Särsta 27:1 som ägs av Banverket (Staten).

Området är i dag uppdelat i två kvarter. Söder om Gredelbyleden ligger kvarteret Sågen och norr därom kvarteret Stocken.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Detaljplaner, rivningslov mm

Detaljplaneområdet berör fem äldre detaljplaner som gäller för närvarande: en som omfattar bl a sågverksfastigheten (Gredelby 7:51) samt fyra för omgivande trafikytor. För Gredelby 7:51 gäller bl a att marken får användas för industri respektive småindustri och att utrymme ska avsättas för breddning av Staffansvägen. För den berörda mindre delen av Gredelby 7:1, gäller att den får användas för småindustri.

Om den nu föreslagna detaljplanen vinner laga kraft, innebär det att bestämmelserna i ovannämnda planer upphör att gälla i de delar de avser den nya planens planområde.

Rivningslov beviljades i juni 2003 för återstående industribyggnader, utom för virkesladan. Besked om rivningslov för "disponentvillan" avvaktar pågående planarbete.

I ett förslag till fördjupad översiktsplan för Knivsta från 1995 illustreras en utveckling där bostäder byggs i de södra och östra delarna, medan arbetsplatser förläggs i de mer bullerstörda lägena längs Gredelbyvägen och järnvägen. Där föreslås också att Centralvägen förlängs och ansluts direkt till Gredelbyleden, samt att ett promenadstråk anläggs längs ån.

Detaljplaneprogram

Ett detaljplaneprogram för Sågenområdet godkändes av bygg- och miljönämnden i september 2004. Den nu aktuella detaljplanen följer i huvudsak detaljplaneprogrammet. I programmet ges en i vissa avseenden mer utförlig beskrivning än i denna detaljplan, av dagens förhållanden och bakgrunden till den föreslagna utvecklingen.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Vegetation mm

Sågenområdet domineras idag av outnyttjade upplagsytor, husgrunder och byggnader från den tidigare trävaruindustrin.

I den södra delen finns i stort sett bara mager, låg vegetation. Längs ån, mellan brandstationen och Gredelbyleden, finns dock en något frodigare grönska.

Norr om Gredelbyleden är vegetationen rikare. Här finns grupper av halv vuxna alar, sälj m.m. längs ån. Mellan ån och järnvägen finns en relativt tät björkdunge, c:a 200 meter lång och 30-80 meter bred. Ungefär mitt i den norra delen av sågverksområdet finns en långsmal höjdsträckning av berg och morän, som är bevuxen med en blandad vegetation av träd och buskar, ett naturparti som är mycket typiskt för landskapet. I höjdsträckningens fortsättning söderut finns en sluttning med schaktmassor och liknande samt ett smalt stråk av, för stadsmiljön, mindre värdefull vegetation. Ytterligare några mindre sådana vegetationspartier finns mot den östra fastighetsgränsen och längst i norr.

Sågverksområdet omgärdas av ett ca två meter högt stängsel. Stängslet följer i stort sett fastighetsgränsen, men i norr ligger en del av fastigheten, ca 90x190 meter, utanför stängslet.

Geoteknik. Markföroreningar

Marken sluttar idag c:a 12 meter inom sågverkstomten. Stora delar täcks av barkfyllning, främst norr om Gredelbyleden. Tjockleken på barkfyllningen uppgår som mest till 4,3 meter. Därunder finns ett lerlager som är upp till 11,5 meter tjockt. Under leran finns relativt fast lagrad morän. Barklagret måste tas bort när man bygger och pålning kan krävas i delar av området.

Enligt en översiktlig undersökning av markmiljön upp till nuvarande staket i norr, inkluderande vissa markprover, finns inga indikationer på utbredda allvarliga markföroreningar. Dock finns föroreningar av olja i ett begränsat område i norra delen som måste avlägsnas före eventuell utbyggnad med bostäder där.

I den nordligaste delen av planområdet, huvudsakligen norr om staketet, finns en äldre deponi. Inga av ovannämnda markprover togs i deponin. För att ytterligare klarlägga risknivån för denna deponi har Knivsta senare låtit utreda deponin, huvudsakligen utifrån redan befintliga uppgifter, ingen ny provtagning (den s.k. MIFO-metodikens fas 1). Resultatet av denna utredning visar att risk för stor miljöpåverkan från deponiområdet (riskklass 2) inte kan utslutas, vilket innebär att det är angeläget med översiktliga provtagningar och därefter en ny riskbedömning.

Kulturmiljö. Befintlig bebyggelse

Vid utgrävningar av nuvarande Hasselbacken, strax öster om planområdet, fann man lämningar från övergången mellan bronsålder och järnålder. I planområdets västra del, strax norr om åns passage under järnvägen, finns en runsten från 1000-talet.

I planområdet har förekommit industriell verksamhet i över 100 år. Här har funnits mejeri, tegelbruk och såg. Mejeriet fanns kvar till 1946, tegelbruket till 1956 och sågen fram till 1999.

Spår av industriverksamheten finns kvar, t.ex. virkesladan och kontoret i söder, mejeribyggnaden som nu är brandstation, några relativt sentida industrihallar och ett stort antal mindre byggnader för olika ändamål. Virkesladan är den byggnad som, genom sin storlek och speciella utformning, talar tydligast om tidigare verksamheter, men även bland de mindre finns några som har särpräglad karaktär. Flertalet av byggnaderna är förfallna och/eller delvis rivna.

Öster om planområdet, intill Gredelbyvägen ligger den s.k. disponentvillan, som byggdes för sågverkets disponent omkring år 1900 och som utnyttjades som bostad till förra året. På den tomten finns också en fornlämning som enligt länsstyrelsen ska undersökas (grävas ut) om exploatering blir aktuell.

Miljöstörningar

De störningar som kan påverka framtida boende inom området, är främst buller och vibrationer från järnvägstrafik och vägtrafik. Ljus, luftföroreningar och strålning bedöms ge små eller inga störningar.

Sågenområdet är i dag utsatt för buller från både järnvägen, Gredelbyleden, Gredelbyvägen och Staffansvägen. Av dessa är järnvägen den dominerande bullerkällan. Om den nu föreslagna detaljplanen genomförs, tillkommer buller från den förlängda Centralvägen. Följande tabell visar bullersituationen ca år 2010 utan avskärmning av källorna (gjord med underlag från en utredning av Bernström akustik HB, 2004). Banverket antar att området då passeras av 177 tåg per dygn.

Delområde	ekvivalentnivå (dBA)
omedelbart öster om den förlängda Centralvägen	60-65
omedelbart väster om Gredelbyvägen	55-60
omedelbart öster om ån, norr om G-leden	60-65
intill staketet mot Högåsen	50-55

Enligt riksdagsbeslut gäller följande långsiktiga mål för bostäder:
 Ekvivalentnivå högst 55 dBA utanför fasad och högst 30 dBA inomhus
 Maximalnivå högst 70 dBA på uteplats och 45 dBA inomhus nattetid.

För vissa situationer anges så kallade avstegsfall, som innebär att ekvivalentnivån utanför fasad får vara högre än 55 dBA om bostadshuset har en sida där nivån är högst 45 dBA och minst hälften av boningsrummen i varje bostad ligger mot den sidan. Inomhus ska dock övre gränsen för trafikbuller alltid vara 30 dBA ekvivalentnivå och, nattetid, 45 dBA momentannivå. Detta synsätt har tillämpats i bland annat Stockholm och andra centrala lägen där de långsiktiga målen är mycket svåra att uppnå, och där man uppnår stora fördelar för boendet i andra avseenden.

Tänkbara åtgärder mot bullret redovisas i avsnittet om bullerskydd nedan.

FÖRÄNDRINGAR

Tillkommande bebyggelse

Planområdets södra del blir en del av centrala Knivsta, och kan ses som en utvidgning av centrum. Karaktären är hämtad från den svenska småstaden. Här finns täta gator, torg, parktytor, gröna gårdar och tydligt skillnad mellan privata och offentliga rum. Kvarteren kan användas för flera olika funktioner: bostäder, handel i bottenvåningarna, kontor och service samt parkeringsytor. Hushöjden kan variera mellan två och tre våningar med undantag för bostadshusen närmast Gredelbyleden, som kan vara upp till fyra våningar, och kvarteret i sydväst, där bebyggelsen delvis kan vara fem våningar.

Bebyggelsen i småstaden bör vara relativt sammanhängande längs gatorna, men inte helt sammanbyggd som i den traditionella stenstaden. De flesta av fastigheternas huvudbyggnader ska ha sina fasader direkt mot gatornas gångbanor. Det är viktigt att kvarterhörnen är bebyggda. Där luckor finns mellan husen kan plank, murar och häckar bidra till att skapa ett tydligt gaturum. På torgen får kiosker och serveringar inrymmas.

Merparten av bebyggelsen kommer att bestå av bostäder. Hustyperna kan vara blandade. Flerbostadshus dominerar, men radhus kan förekomma i viss utsträckning. När det gäller husens utformning eftersträvas inom varje kvarter viss samhörighet längs gatan i volym och takform. Men samtidigt bör enformighet motverkas.

Närmast norr om Gredelbyleden, mellan leden och den nya avfarten, anges ett kvarter för handel eller kontor. Och norr om detta, på andra sidan avfarten, ett par kvarter som mer liknar kvarteren närmast söder om Gredelbyleden med huvudsakligen bostadshus i två till fyra våningar. Här finns även en tomt för skola/förskola. Detta parti avgränsas i norr av ett parkstråk.

Norr om parkstråket vidtar en annan karaktär, trädgårdsstadens. Bebyggelsen blir lägre, med bostadshus i två plan. Husen kommer att ligga relativt samordnat utefter gatorna, med förgårdsmark mellan gata och byggnad, och med gränsen mellan tomt och gata markerad med häckar och annan vegetation, i några avsnitt med låga murar. Längs vissa gator förstärks gatans status och den gröna karaktären med rader av träd.

I väster anger planen också, i hörnet mellan Gredelbyleden och järnvägen, mark för en panncentral för gemensam uppvärmning av den nya bebyggelsen. Söder om detta, i anslutning till ett framtida resecentrum, får byggnader i en till två våningar uppföras. Brandstationen väntas vara kvar inom detta område under överskådlig tid.

Bostäder

Merparten av den nya bebyggelsen i Sågenområdet kommer att vara bostäder. I den södra delen, småstaden, finns bostäderna till största delen i flerfamiljshus men även i radhus. Upplåtelseformen kan vara bostadsrätt, hyresrätt eller äganderätt. Antalet bostäder söder Gredelbyleden beräknas bli omkring 300 st.

I den norra delen, trädgårdsstaden, är bostäderna företrädesvis i kedjehus eller radhus. Villor på små tomter kan också förekomma, liksom tvåvånings flerbostadshus. Antalet bostäder norr om Gredelbyleden beräknas bli omkring 120 st.

Där planen medger att bostäder byggs, gäller detta även gruppboende och bostäder särskilt utformade för äldre personer respektive ungdomar.

Arbetsplatser

Flera skäl talar för arbetsplatser i Sågenområdet. De bidrar till variation i ett annars ensidigt bostadsområde, de kan dra nytta av närheten till goda kollektivförbindelser, de kan utnyttja lägen som är för bullerstörda för bostäder och andra känsliga verksamheter. Inte minst är det angeläget att det i området erbjuds möjligheter för centrum att expandera.

Planen ger möjlighet att etablera arbetsplatser i flertalet av kvarteren i den södra delen. Framst gäller det kontor, handel och annan service. I den norra delen finns arbetsplatserna framförallt i kvarteret för handel norr om Gredelbyleden, men det finns även möjligheter för arbetsplatser i kvarteren närmast norr om avfarten från Gredelbyleden.

Service

Sågenområdet gränsar till nuvarande centrumkvarter och bör erbjuda utrymme för en utvidgning av centrum. Det innebär att detaljplanen medger lokaler för handel, kontor, restauranger, kaféer, samlingslokaler mm. Möjligheter för sådana lokaler i bottenvåningarna finns i den södra delen, och längs Centralvägens förlängning upp till Gredelbyleden. Att hålla öppet för en sådan utveckling, åtminstone på sikt, är särskilt viktigt i kvarteren längs Staffansvägen och längs förlängningen norrut av den nuvarande tvärgatan genom kvarteret Segerdal söder om planområdet, som därigenom med tiden skulle kunna utvecklas till något av ett "centrumstråk".

Större butiker som genererar mycket biltrafik, bör förläggas till kvarteret omedelbart norr om Gredelbyleden.

Planen avsätter mark för skola och förskola norr om avfarten från Gredelbyleden, intill grönstråket upp mot Hasselbacken och Högåsen. Förskolor och liknande mindre serviceenheter kan för övrigt också inrymmas i bostadskvarteren i söder.

Rekreation och friluftsliv

Området är idag inte tillgängligt för rörligt friluftsliv. Förslaget innebär att grönstråk med promenadvägar avsätts, vilket förbättrar rekreativsmöjligheterna för boende i området och hela centrala Knivsta. I grönstråken kan mindre lektytor och bollplaner anläggas, bland annat mellan ån och järnvägen.

Trafik

Gång- och cykelvägar

Idag finns gång- och cykelvägar längs Gredelbyleden och Gredelbyvägen. I detaljplanen föreslås en GC-väg längs med Staffansvägen och ned mot järnvägen och en längs den förlängda Centralvägen från Gredelbyleden. I den norra delen föreslås en GC-väg längs med huvudgatan i nord-sydlig riktning. Den fortsätter genom trädgårdsstaden fram till fastighetens gräns mot Gredelby Hage. Genom en länk i den tvärgående parken knyts detta centrala GC-stråk till dem som redan finns i Hasselbacken och Högåsen.

Längs med Knivstaåns östra sida föreslås en promenadväg som, i området under Gredelbyledens bro, ansluts till ovannämnda nordsydliga GC-stråk. Gångstråket längs ån bör också förlängas under järnvägen och vidare söderut längs ån på den västra sidan. En sådan korsning med järnvägen måste samordnas med en eventuell framtida utbyggnad av stationen.

Kollektivtrafik. Resecentrum

Tillgången på kollektivtrafik blir god för boende och verksamma i Sågenområdet. Närheten till station och busslinjer gör området till det bäst tillgängliga i kommunen vid sidan av kvarteren närmast söderut.

För närvarande förbereds utökning av tågtrafiken via Knivsta. I första steget ska enligt dessa planer Upplands Lokaltrafiks tåg gå söderut från Uppsala via bl a Knivsta och Arlanda till Upplands Väsby. I ett senare steg kan Storstockholms Lokaltrafiks pendeltrafik komma att förlängas till Knivsta. Förutom att detta kan ge ännu bättre tillgänglighet för Sågenområdet, kan det ställa krav på större utrymme för station och för kringtytor för angöring, parkering od. Planen reserverar mark för en sådan utökning av trafikaneläggningarna vid stationen.

Två preliminära alternativ för en sådan framtida station har skisserats av Banverket, ett som innebär förlängning norrut av nuvarande station med ett hundratal meter, och ett som innebär att stationen flyttas norrut. I det senare fallet sträcker sig den framtida stationen från nuvarande tunnel till ca 80 meter norr om Gredelbyledens bro. Stationens centrala del, med en ny gångtunnel, kommer då strax norr om åns nuvarande passage under järnvägen.

Med två spår förbi den framtida stationen ryms denna inom nuvarande järnvägsområde, men inte om det blir fyra spår. I båda stationsalternativen behövs då ett utrymme som är 10-20 meter bredare än nuvarande järnvägsfastighet. Banverket kan ännu inte avgöra hur mycket av denna breddning som skulle behöva göras på östra sidan. Av flera skäl finns således inte underlag för att i denna plan mer precist avsätta utrymme för det framtida spårområdet. Att marken längs järnvägens östra sida avsätts för trafikändamål, motverkar ändå i viss mån risken för större hinder för utvidgning av spårområdet åt detta håll.

Gator och vägar

Gatunätet består av huvudgator, som betjänar även andra områden i Knivsta, och lokalgator för trafiken till och från kvarteren i Sågenområdet. Huvudgator är Gredelbyvägen och förlängningen av Centralvägen norrut, under bron och upp till Gredelbyleden. Merparten av trafiken till området från Gredelbyleden, och till kvarteren söderut bör ledas via den förlängda Centralvägen. Gredelbyleden har en förhållandevis stor andel genomfarts- trafik med tunga fordon och anges därför i planen som genomfart.

Staffansvägen behöver då inte ingå i huvudgatunätet utan bör utformas som en lokalgata i centrum. Gatan kan utformas för relativt låg hastighet och omsorgsfullt utformade parkeringar, mindre torgytor och planteringar bör finnas längs gatan.

Gatunätet inne i södra delen utformas så att det ger flexibilitet för trafiken, alltså med ett rutnätsliknande mönster som ger flera möjligheter till val av färdvägar. I den nordligaste delen, trädgårdsstaden, föreslås gatorna bli gemensamhetsanläggningar på kvartersmark. Trafiken härifrån samlas upp av en lokalgata utformad som allé ner mot den förlängda Centralvägen.

Parkering

Den parkering som behövs för bostäder och verksamheter ska ske på kvartersmark. I trädgårdsstaden kommer de flesta husen att ha minst en p-plats i omedelbar anslutning till bostaden. I kvarteren i den södra delen ligger parkeringarna samlade i en eller ett par p-ytor i varje kvarter. De kommer att vara avskärmade mot gatan och gårdarnas grönytor med plank och häckar. För bostäderna närmast söder om Gredelbyleden kan eventuellt parkeringsbehovet lösas genom p-ytor i ett separat område nedanför vägbanken. Vid området för större handelsetablering, omedelbart norr om Gredelbyleden, tillkommer större samlade p-ytor för handelns räkning.

Kantstensparkering ska vara möjlig utefter i stort sett samtliga gator inne i det södra området. Ett hundratal bilplatser kan inrymmas på detta sätt, med enkelsidig parkering. Större samlade allmänna parkeringar för centrumändamål föreslås på torget och längs Staffansvägen, sammanlagt närmare hundra bilplatser.

I det område som reserveras för ett framtida resecentrum kan ytterligare 100-200 bilplatser i markparkering avsättas för resecentrums behov och allmänt bruk, utöver de befintliga. Bygger man parkeringsdäck kan detta antal minst fördubblas. Till detta kommer att det för resecentrum är en fördel att parkeringsplatser anläggs även på västra sidan av järnvägen. (Där finns gott om obebyggd mark, men detaljplanen där behöver ändras innan parkeringsplatser och eventuell ny infart kan anläggas.)

Det totala antalet möjliga bilplatser för allmänt bruk och för resecentrum uppgår således till många hundra. För det fall att behov och intresse för ytterligare parkeringsplatser i de mest centrala lägena skulle uppstå, medger planen undermarksparkering under torget och parkeringshus/-garage i kvarteren i områdets sydvästra hörn.

Teknisk försörjning

VA-försörjning ska ske med kommunens ledningar eller, fram till dessa, med gemensamhetsanläggningar. VA-ledningar skall i största möjliga utsträckning läggas i gatumark eller allmän parkmark.

Dagvatten ska infiltreras i marken där så är möjligt. Övrigt dagvatten skall ledas till Knivstaån via fördröjningsmagasin med föroreningsfälla.

Områdets bebyggelse ska anslutas till fjärrvärmenät eller till lokalt nät med värmeproduktion som är likvärdig från lokal och global miljösynpunkt. Ett område nordost om Gredelbyledens korsning med järnvägen reserveras för en lokal värmecentral.

Mark reserveras för en ny transformator i trädgårdsstaden i norr, och en i småstadens nordöstra hörn, intill Gredelbyledens södra sida.

Avfallshantering ska lösas inom kvartersmark. Möjlighet till återvinning ska finnas. I ett läge nära centrum ska utrymme för en miljöstation finnas.

Tillgänglighet

Ny byggnad för allmänt tillträde ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig för funktionshindrade. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglov- och byggsamrådsskedet. Följande ska vara tillgängligt för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga:

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

Parker och grönytor

Knivstaån är en mycket värdefull resurs för området och för resten av centrala Knivsta. Planen visar översiktligt hur denna resurs kan tas tillvara. Gångväg ska finnas längs hela åns sträckning genom planområdet. På västra sidan tas större delen av björkdungen tillvara. Runt runstenen skapas en lugn plats som framhäver stenen bättre än i dag. Ån rensas och kanterna bearbetas på vissa sträckor så att vattnet blir mera synligt och lättillgängligt, men även partier med naturmiljöer bör sparas. Flera gångbroar anläggs över ån.

Mellan parken längs Knivstaån och befintliga grönstråket utanför Sågenområdets östra gräns mot Hasselbacken och Högåsen skapas en grön länk i form av dels ett naturområde på det befintliga höjdpartiet, dels en park. Denna "tvärpark" bör få en tydlig gräns mot bostäderna i form av häckar. Här kan man anlägga en gemensam lekplats. Ett gångstråk mellan de två norra bostadskvarteren bidrar också till kopplingen mellan trädgårdsstaden och de befintliga bostadsområdena i öster.

Mötet mellan gång- och cykelstråket norrifrån och "centrumstråket" i söder sker under Gredelbyledens bro. För att kunna åstadkomma en positiv miljö av denna plats, krävs både kreativitet och resurser. Platsen bör utformas som ett torg, om möjligt med grönska. Och om möjligt bör man bearbeta själva bronns undersida, som nu inte är utformad på ett sätt som är lämpat för ett centralt stråk.

Gårdarna i småstaden skall vara gröna och innehålla plats för lek.

Bullerskydd

Planbestämmelserna anger krav på ljudmiljö i bostäder och vid uteplatser. I avsnittet om områdets förutsättningar ovan redovisades också en beräkning av framtida buller. Innebörden i detta, sammantaget, är att särskilda utformningskrav kommer att ställas på bostadsbebyggelsen i vissa kvarter.

Det krävs också bullerskydd längs järnvägen och Gredelbyleden. Längs järnvägen vore låga skärmar nära spåren det bästa alternativet från stadsbildssynpunkt, men planen medger också bullerskydd i form av vall med plank norr om Gredelbyledens bro, och i form av skärm från bron och söderut. Gredelbyleden förutsätts få skärmar på räckena.

Det är viktigt att bullerskyddens inverkan på stadsbilden beaktas. Detta kan innebära att de blir lägre än vad bullerskyddet ensamt skulle tala för, och att eventuella skärmar bör vara genomsiktliga. Det innebär också att skärmar och plank måste underhållas.

Vibrationer

Vibrationsstörningar förekommer i området, främst p g a järnvägstrafiken. Byggnader ska konstrueras på ett sådant sätt att vibrationer inte blir större än 0,4 mm/sekund.

MILJÖKONSEKVENSER

Detta avsnitt koncentreras på inverkan på befintliga förhållanden från förändringar inom planområdet. Inverkan i andra riktningen, omgivningens inverkan på miljön i området i sin föreslagna nya skepnad, beskrivs i planbeskrivningen ovan.

Nollalternativet

I det så kallade nollalternativet antas utvecklingen ske enligt den detaljplan som gäller för området, och som ger markägaren rätt att använda det för industriändamål.

Tillskottet av bostäder med närhet till service och kollektivtrafik i Knivsta kan bli mindre än med den i planen föreslagna exploateringen, vilket ger sämre möjligheter att tillgodose behovet för vissa typer av hushåll i kommunen. Om samma antal bostäder i stället byggs någon annanstans i kommunen, kan det medföra att en mindre andel av de boende utnyttjar kollektiva transportmedel.

Underlaget för service förbättras inte i samma utsträckning med industriarbetsplatser som med bostadstillskott. Inte heller markutrymmet för eventuell ny service.

Det är tveksamt om ån kan göras mer tillgänglig än i dag. Detaljplanen tillåter att naturmiljöerna exploateras för industri.

Efterfrågan på industrimark är liten, det kan leda till att det dröjer länge innan någon förändring av nuvarande nerslitna miljöer genomförs.

Ny bebyggelse kan tillkomma även med gällande plan, men då för industrilokaler, varför man kan knappast räkna med någon större förbättring av stadsbilden.

Nuvarande detaljplaner tillåter verksamheter som kan generera tung trafik. Däremot syftar den inte till att Centralvägen ska förlängas genom området. Den möjligheten att förbättra trafiksituationen i centrala Knivsta finns alltså inte i dag.

PLANFÖRSLAGET

Stadsbild

Nuvarande anblick mot sågverkstomten kommer att förändras från dagens till stora delar övergivna, skräpiga rivningstomt, till en som domineras av ny småstads- respektive trädgårdsstadsliknande bebyggelse och av fler och bättre skötta grönområden. Den i stadsbilden dominerande virkesladan kan komma att tas bort.

För kvartersmarken i väster, längs järnvägen, ställer planen inte samma krav på småstadsliknande kvarter. Här medger planen friliggande, större byggnader. Men under lång tid kan öppna, obebyggda ytor komma att dominera. Detta kan prägla uppfattningen av Knivsta. Utformningen av dessa ytor, och eventuella byggnader där, är således viktig för stadsbilden.

Naturmiljöer. Ekologi

Naturmiljöer inom området, som har någon större variation i växt och djurliv och samtidigt kan erbjuda kvalitéer för människor, är Knivstaån samt det bevuxna höjdpartiet i nordöstra delen. Dessa miljöer kommer att bevaras till stora delar.

Genom de senaste årens igenväxning har även mer ensartade, mindre vegetationspartier utvecklats i delar av området, t ex längst i norr. De senare ingår i det föreslagna bebyggelseområdet och kommer sannolikt att till större delen ersättas av bostadsträdgårdar.

Ån utvecklas till att bli del av ett promenadstråk, vilket kan leda till viss omdaning av stränderna och till att vattenspeglar skapas. Därmed förändras betingelserna för växt- och djurliv, men inte nödvändigtvis till det sämre. Fler människor kommer att röra sig i dessa naturområden, vilket också bidrar till ändrade betingelser genom störningar och ökat slitage.

Om grönområdesstrukturen blir den som skisserats i programmaterialet, kommer det att finnas ett sammanhängande nät av grönytor inom området som har kopplingar österut och norrut, i viss mån även söderut längs ån. Detta nät bör kunna fungera som spridningskorridor för vissa växter och djur.

Kulturmiljö

Planen medger att en stor del av nuvarande spår av de tidigare industriverksamheterna tas bort. Av de ännu kvarvarande kulturmiljöerna har virkesladan framhållits som värdefull. Även den tidigare mejeribygnaden finns kvar, men är förändrad genom nuvarande användning som brandstation. Av de mindre industribyggnaderna finns några verkstadsbyggnader och en panncentral som är relativt tydliga tecken på tidigare verksamhet.

Runstenen vid ån kommer att finnas kvar, bli bättre tillgänglig och få en mer ordnad omgivning.

Friluftsliv

Området är i dag inte tillgängligt för rörligt friluftsliv. Planen innebär att grönstråk med promenadvägar avsätts, vilket förbättrar rekreativsmöjligheterna för boende i centrala Knivsta. Skulle idrottsanläggningar uppföras i någon del av området, vilket planen i viss utsträckning medger i parkerna, bidrar detta ytterligare till att främja det rörliga friluftslivet.

Buller

Den föreslagna utbyggnaden ger ett tillskott om 3- 4000 fordonsrörelser per dygn sammanlagt. Denna trafik fördelas på olika gator och ger inte en så stor ökning, jämfört med dagens trafik, att man uppfattar en höjning av bullernivån. För det skulle krävas att trafikmängderna på omgivande gator fördubblades. I stället kan den bulleravskärmning som behövs för utbyggnad inom området, bidra till att bullret i omgivningen minskar, från de dominerande källorna järnvägen och Gredelbyleden.

Dagvatten. Energi

Allt dagvatten från den nya bebyggelsen kommer att kunna omhändertas lokalt eller ledas till Knivstaån. Visst tillskott till åns vattenflöde är positivt, bland annat för åns roll i det föreslagna promenadstråket. Anläggs de föreslagna föroreningsfällorna, är risken liten att åns vattenkvalité försämras.

Förutsättningarna är goda när det gäller anslutning till fjärrvärme eller lokal gemensam uppvärmning, och när det gäller tillgång till kollektivtrafik. Från energisynpunkt är en utbyggnad i Sågenområdet således gynnsam.

Markföreningar

Det finns i dag markföreningar från tidigare verksamheter inom området. Vissa av föreningarna är sådana, främst olja, att de inte får finnas kvar om bostäder eller andra känsliga verksamheter tillkommer där. Föreningar måste alltså transporteras bort och omhändertas.

Detta gäller även eventuella markföreningar som upptäcks i fortsatta markundersökningar, eller vid exploatering. Skulle allvarliga föreningar upptäckas kan detta leda till att delar av området bör undantas från exploatering.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Arosgruppen arkitekter AB och eab i Stockholm AB har medverkat i arbetet med plankarta, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, miljökonsekvensbeskrivning och illustrationer.

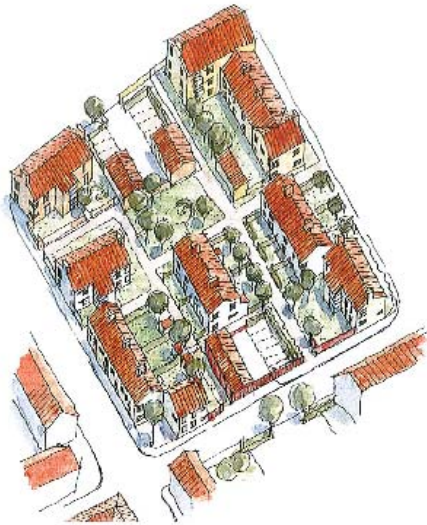
Bernström Akustik har svarat för bullerutredning, Lars Örtenholm Trafikplanering AB har svarat för en översiktlig trafikutredning, Geosigma AB har gjort en översiktlig markmiljö- och geoteknikundersökning.

Kommunförvaltningen

Lennart Holme
stadsarkitekt

Antagen av KF 2006-06-29
Laga kraft 2006-08-07

SMÅSTADEN



TRÄDGÅRDSSTADEN



SÅGEN-OMRÅDET KNIVSTA