

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för Alsike Nord etapp 2A; Knivsta kommun, Uppsala län

Detaljplanen har varit utställd för granskning under tiden 26 februari till och med 25 mars 2020. Handlingarna har under denna tid funnits uppsatta i Knivsta kommunhus samt varit tillgängliga på kommunens hemsida.

Inkomna yttranden	Antal
Totalt antal inkomna yttranden	26 st
Yttrande utan erinran	3 st
Yttrande med synpunkter	23 st

Granskningsutlåtandet behandlar inkomna yttranden från berörda sakägare, myndigheter, förvaltningar m.fl. enligt PBL 5:11 och Miljöbalken 16:13.

Samtliga skriftliga yttranden finns i sin helhet tillgängliga för granskning på Samhällsbyggnadskontoret.

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA YTTRANDE

	Utan erinran	Med synpunkter	Ej tillgodosedda sakägare
Sakägare			
Sakägare 1		x	x
Sakägare 2		x	x
Sakägare 3 och 4		x	
Sakägare 5 och 6		x	x
Sakägare 7		x	x
Sakägare 8		x	x
Sakägare 9		x	
Sakägare 10		x	x
Privatpersoner			
Privatperson 1		x	
Privatperson 2		x	
Privatperson 3		x	
Privatperson 4		x	
Privatperson 5		x	
Myndigheter			
Lantmäteriet		x	
Länsstyrelsen		x	
Kommunala nämnder och bolag			
Brandkåren Attunda		x	
Roslagsvatten AB		x	
Statliga verk och regionala organ m.fl.			
Polismyndigheten		x	
Postnord		x	
Svenska Kraftnät AB	x		
Trafikverket, Region Öst (väg och järnväg)		x	
Vattenfall Eldistribution AB		x	
Region Uppsala		x	
Försvarsmakten	x		
Intresseföreningar och sammanslutningar			
Knivsta Föreningsråd	x		
Fyrisåns vattenvårdsförbund		x	

Under granskningstiden har 23 skriftliga yttranden inkommit från privatpersoner, myndigheter och företag. Efter samrådtiden har ytterligare 3 skriftliga yttranden inkommit. Av de sammanlagt 26 inkomna yttrandena innehåller 23 av yttrandena synpunkter. 10 sakägare enligt fastighetsförteckningen har inkommit med yttrande.

Samhällsbyggnadskontoret

Inför antagandet av detaljplanen har följande ändringar gjorts i granskningsförslaget:

Text om skydd mot buller, som i granskningsskedet endast stod beskrivet i planbeskrivningen, är nu tillagd i plankartan.

Förtydliganden avseende genomförandet av detaljplanen har lagts till i planbeskrivningens genomförandebeskrivning utifrån inkomna synpunkter från Lantmäteriet och Roslagsvatten under granskningsskedet.

Kompletterande text om trygghet har lagts till i planbeskrivningen.

Bestämmelser som gäller för hela detaljplanen och som vid granskningsskedet stod staplade längst ned i plankartans legend är nu placerade under respektive underrubrik med lagstödshänvisning.

Yttranden under granskningsskedet från myndigheter, föreningar och sakägare

Länsstyrelsen

Riksintressen för totalförsvaret

Kommunen har till granskningsskedet gjort en lokaliseringsbedömning (flyghinderanalys) där det framgår att planförslaget inte föranleder någon negativ påverkan på flygtrafiken. Länsstyrelsen noterar att kommunen har remitterat luftfartsverket under samrådskedet men däremot framgår det inte om remissen har skickats till berörda flygplatser under granskningsskedet, såsom LFV har skrivit i sitt samrådsyttrande. Berörda flygplatser ska tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta ca 60 km ut från flygplatsen. Länsstyrelsen har även uppmärksammat att planområdet ligger utanför tätortsgräns för Alsike enligt SCB kartläggning över tätortsgränser från 2018. Kommunen behöver därför inhämta Försvarmaktens synpunkter i fråga då planen medger en totalhöjd på 25 meter inom hela planområdet samt det framgår inte om kommunen har remitterat ärendet till Försvarmakten under tidigare skeden. Alla plan- och lovärenden, t.ex. detaljplaner, förhandsbesked och bygglov, som medger byggnader och objekt oavsett typ, såsom master, torn, skyltar, pyloner, konstverk, byggnader etc. med en totalhöjd på 20 meter eller mer (över markytan eller vattenytan) ska remitteras till Försvarmakten om det är utanför sammanhållen bebyggelse. Inom sammanhållen bebyggelse gäller 45 meter totalhöjd.

Mellankommunala intressen

Länsstyrelsen påtalade i sitt samrådsyttrande om att kommunen behöver klargöra om det går att ansluta planområdet till reningsverket i dagsläget utan att några åtgärder har vidtagits eller om det är möjligt att göra en sådan anslutning först när 1) systemförändrande åtgärder är genomförda, 2) konstaterad utbyggnad av reningsverket är genomförd eller 3) överföringsledning till Käppalaverket är utbyggd. I samrådsredogörelsen har kommunen klargjort att detaljplanen eventuellt kan behöva invänta ett antagande till dess att kapaciteten för spillvatten har utökats i det befintliga reningsverket för att säkerställa att planområdet går att koppla till de

Samhällsbyggnadskontoret

allmänna VAledningarna. Av samrådsredogörelsen framgår det även att det pågår diskussioner att försöka möjliggöra en anslutning till Käppala reningsverk men att detta kan komma att tid om en sådan anslutning kan förverkligas. Såvida Roslagsvatten, som är huvudman för det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp, anger att det finns kapacitet att ansluta aktuellt planområde till Knivsta reningsverk har länsstyrelsen inget att erinra om i denna detaljplan i annat fall anser länsstyrelsen att det är rimligt att kommunen avvaktar med ett antagande av detaljplanen till dess att det finns en sådan möjlighet. Länsstyrelsen vill däremot lyfta att kommunen bör ha en fortsatt dialog med Roslagsvatten av kommunens pågående planläggning för att göra en prioriteringsordning av dessa planområden tills det att kapacitetsbristen i det befintliga avloppsreningsverket har åtgärdats eller att kommunen har anslutning till ett annat reningsverk.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) och dagvatten

Enligt 2 kap. 10§ PBL skall MKN följas vid planläggning. I länsstyrelsen samrådsyttrande efterfrågade länsstyrelsen ytterligare redovisning på förslag på åtgärder som kan leda till möjliga förbättringar för att uppnå god ekologisk status på vattenförekomsten Lövstaån eftersom det föreligger ett kraftigt underskott av åtgärder redan idag. Kommunen har till granskningskedet tagit fram ett övergripande PM över dagvattenhantering för Alsike Nord som redovisar dagvattenhanteringen för området som helhet. PM:et ska även vara vägledande för hantering av dagvatten i hela Alsike Nord området och alla dess etapper. Dokumentet syftar till att säkerhetsställa att de framtida miljö kvalitetsnormerna för Pinglaström nås. Länsstyrelsen efterfrågade under granskningskedet dialog med kommunen gällande länsstyrelsens tidigare inlämnade synpunkter kring MKN vatten och avsaknaden av beskrivningen av de kumulativa effekterna som blir en följd av den gällande planläggningen. I samband med dialogmötet efterfrågade länsstyrelsen att kommunen skulle inkomma med kompletteringar varpå kommunen inkom den 27 mars 2020 med kompletterande beskrivning över MKN vatten och de kumulativa effekterna som följer av de kommande planläggningarna inom Alsike. Av planhandlingen och det kompletterande underlaget framgår det att en av grundprinciperna för dagvattenhanteringen är att naturliga lågpunkter ska reserveras för att kunna omhänderta höga flöden. Väster om det aktuella planområdet finns ett befintligt dike som utgör en naturlig lågpunkt och som kommunen har redovisat i sina handlingar att det ska bli ett större parkstråk flera dagvattendammar. Avsikten är att samtliga dagvattenanläggningar inom det aktuella detaljplaneområdet ska ledas vidare mot detta dike via ledningsnät från att först ha genomgått rening och fördröjning inom kvartersmark. Det framgår vidare att i de framtida etapper av Alsike Nord ska dikets fördröjande och renande kapacitet vidareutvecklas genom de föreslagna dammarna. Länsstyrelsen anser att de åtgärder som kommunen redovisat i gällande etapp av Alsike Nord är tillräckliga. Men med tanke på att det redan idag föreligger ett kraftigt underskott av åtgärder på vattenförekomsten Lövstaån vill länsstyrelsen betona vikten av ett fortsatt arbete med att förbättra vattenförekomstens nuvarande status och minska riskerna för försämring.

Hälsa och säkerhet – Buller

Bullerutredningen har uppdaterats till granskningskedet och utgår från Boverkets allmänna råd 2008:1. Kommunen hänvisar till avstegsfall med anledning av områdets ordnade kvartersstruktur och närhet till stråk för kollektivtrafik. Det framgår av handlingarna att bebyggelsen möjliggör för genomgående lägenheter där minst hälften av bostadsrummen förläggs mot en ”tyst sida”, dvs högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå, eller i enstaka fall en ”ljuddämpad sida” med i vart fall 45–50 dBA ekvivalent ljudnivå. För eventuella hörnlägenheter vid Brunnbyvägen/Lokal gata, där genomgående planlösningar kan vara komplicerat att uppnå, har kommu-

Samhällsbyggnadskontoret

nen redovisat att tekniska lösningar som maximalt 75% inglasade balkonger ovan tätt räcke och med absorbenter i undertak bör kunna accepteras. Minst hälften av bostadsrummen förläggs då med vädringsmöjlighet mot balkongen, där ekvivalenta ljudnivån inte får överstiga åtminstone 55 dBA. Det rör ett fåtal bostäder inom planen där ett sådant avsteg från huvudregeln görs, omkring 1% av den totala bebyggelsen. Länsstyrelsen ställer sig bakom kommunens bedömning gällande avstegsfall samt att tekniska lösningar kan vara acceptabla i en mindre andel av hörnlägenheterna där genomgående lägenheter kan vara svåra att få till kan får tekniska lösningar. Plankartan har reviderats till granskningsskedet så att den på ett mer tydligt sätt styr bebyggelsens utformning och placering för att skapa en god ljudmiljö. Däremot anser länsstyrelsen att nödvändiga åtgärder som säkerställer att bullernivåerna går att uppfylla ska säkerställas på plankartan som planbestämmelser t.ex. bullerskärm.

Övriga synpunkter

Fornlämningar

Länsstyrelsen vill informera om att sedan plansamråd har Riksantikvarieämbetets fornminnesinformationssystem (FMIS) ändrat namn och struktur och benämns numera KMR (kulturmiljöregistret). Vidare har lämningarna fått nya nummer. De gamla numren är dock fortfarande sökbara (www.raa.fornsok.se.) Länsstyrelsen vill informera kommunen om att de registrerade fornlämningarna inte är avgränsade. De grupperingar av lämningar vilka är markerade som punkter på kartan med fornlämningar, sid 28, kan förväntas utgöra delar av större sammanhängande fornlämningar. Det gäller t.ex. för området söder om Hälleberg, där de olika lämningarna tillsammans antyder att ett sammanhängande grav- och boplotsområde kan finnas på platsen. Länsstyrelsen anser att kartan med fornlämningar med fördel kan förtydligas genom att förstora upp den och tydligare markera de lämningar som finns inom och i anslutning till det aktuella området. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att även de fornlämningar som är belägna väster om planområdet och som enligt dagvattenutredningen (Ramböll, 2019-1211, sidan fem, figur 2 ff), kommer eller kan komma att beröras av en dagvattenanläggning, ska bli föremål för arkeologiska undersökningar. Detsamma gäller för de fornlämningar som ligger i omedelbar anslutning till planområdet, i de fall exploatering kommer att ske inom deras lagskyddade fornlämningsområden. Det är av betydelse för resultatet att sammanhängande fornlämningar inte delas upp i många mindre arkeologiska undersökningar utan att de så långt möjligt är undersöks vid samma tillfälle. Länsstyrelsen anser att arkeologiska för- och slutundersökningar inte ska genomföras förrän efter det att planen vunnit laga kraft. Fastigheten Vrå 1:158, belägen intill och utanför denna detaljplan, har inte varit föremål för en arkeologisk utredning. Länsstyrelsen vill påminna om att hela fastigheten ligger inom lagskyddat fornlämningsområde till de fornlämningar som är belägna intill fastigheten. Tillstånd krävs inför alla markingrepp inom fastigheten.

Naturvärden och artskydd

Vad gäller planens påverkan på groddjur bedömde länsstyrelsen att tillräcklig hänsyn hade tagits i planförslaget inför dess plansamråd. Planförslaget har inte förändrats sedan dess vad gäller dess påverkan på groddjur och de transformatorstationer som tillkommit och som kommunen samrått med länsstyrelsen om ligger inte inom naturområdet som det tidigare var aktuellt. Länsstyrelsen har därför även fortsatt ingen erinran mot planförslaget i denna del.

Framtida klimatändringar och dagvatten

Kommunen har kompletterat handlingarna med ytterligare en dagvattenutredning med tillhörande bilaga, med fokus på dimensionering och utformning av dagvattenanläggningarna, samt en skyfallskartering för att beräkna flödets förmodade storlek från planområdet tillsammans

Samhällsbyggnadskontoret

med kommande exploatering i Alsike. Länsstyrelsen noterar att kommunen anpassat planen till de naturliga svämytorna sedan planen var på samråd detta förbättrar även möjligheten att ta hand om dagvattnet lokalt. Länsstyrelsen anser att kommunen ska genomföra de åtgärder som föreslås i planhandlingarna.

Hållbar stadsutveckling och planering

Länsstyrelsen konstaterar att centrumverksamheten har begränsats geografiskt inom planområdet vilket länsstyrelsen lyfte i sitt samrådsyttrande. Kommunens syfte att skapa ett tydligt och koncentrerat stråk med centrumverksamhet längs huvudgatan blir därmed mer möjlig att nå. Däremot saknas fortsatt en bestämmelse som anger hur stor andel av en fastighet får eller ska vara avsedd för lokaler för bl.a. centrumverksamhet när det finns kombinerade planbestämmelser för kvartersmark. Länsstyrelsen rekommenderar därför kommunen att se över om det är lämpligt att ha ytterligare styrning i planen och i vilken grad, d.v.s. ange en hur stor andel av fastighetens yta ska bestå av parkering, bostäder, centrum m.m. Ska det få byggas på varje våningsplan eller är avsikten att begränsa användningen till endast till något våningsplan eller en del av våningsplan.

Trafikverkets synpunkter

Länsstyrelsen ställer sig bakom Trafikverkets synpunkter gällande befintlig anslutning samt behov av ett vänstersvängfält på väg 1051.

Plankartan

Byggnadshöjd: Planförslaget har reviderats till granskningsskedet så att högsta byggnadshöjd och nockhöjd finns angivet på plankartan förutom på kvartersmark som möjliggör skola och lokal för idrotts- och kulturverksamhet. Nockhöjden är som mest begränsad till 19,9 meter men därutöver får tekniska anläggningar, trapphus och hisschakt uppföras. Omfattning på totalhöjd har angetts till 25 meter på plankartan. Länsstyrelsen anser, förutom att bestämmelsen om totalhöjd är otydlig då denna bestämmelse har angetts som omfattning samt att den står på ett annat ställe på plankartan än de övriga höjdangivelserna, att det vore mer lämpligt att trapphus och hisschakt inte tillåts sticka upp ovan nockhöjd.

Förvaltningens svar:

Detaljplanen har remitterats till Swedavia och Försvarmakten inför granskning av planförslaget. Under granskningstiden inkom inga yttranden från dessa sakägare. Förvaltningen har efter granskningsskedet kontaktat Försvarmakten på nytt, var på Försvarmakten återkom med svar om att de inte har något att erinra i ärendet.

Kommunen för dialog med Roslagsvatten angående pågående planläggning och kapacitet i reningsverket.

Förvaltningen noterar att Länsstyrelsen anser att de dagvattenåtgärder som redovisas i planhandlingarna är tillräckliga.

Förvaltningen noterar att Länsstyrelsen ställer sig bakom kommunens bedömning gällande avstegfall för buller samt att tekniska lösningar kan vara acceptabla i en mindre andel av hörnlägenheterna där genomgående lägenheter kan vara svåra att få till. Bestämmelser om skydd mot störning har lagts till i plankartan.

Samhällsbyggnadskontoret

Förvaltningen noterar att de fornlämningar som är belägna väster om planområdet kan komma att beröras av dagvattenanläggning och kan därmed bli föremål för arkeologisk undersökning.

Förvaltningen noterar att länsstyrelsen anser att tillräcklig hänsyn har tagits till planens påverkan på groddjuret.

Förvaltningen har gjort bedömningen att bibehålla centrumverksamhet för de kvarter som medger det. Förvaltningen vill möjliggöra för en flexibel plan i det hänseendet.

Förvaltningen anser att totalhöjden anger en byggrätts omfattning. Bestämmelsen kvarstår.

Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattningar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Förvaltningens svar:

Förvaltningen noterar.

Brandkåren Attunda

Brandkåren Attunda vidhåller sina synpunkter från samrådsskedet och har inget ytterligare att yttra sig om i granskningsskedet för detaljplanen Alsike Nord etapp 2a i Knivsta kommun.

Förvaltningens svar:

Förvaltningen noterar.

Fyrisåns vattenvårdsförbund

Har området avrinning mot Storån/Sävjaån?

Förvaltningens svar:

Området har ingen avrinning mot Storån/Sävjaån.

Samhällsbyggnadskontoret

Knivsta Föreningsråd

Vi har granskat samrådshandlingen för Alsike Nord etapp 2A och tycker att våra tidigare synpunkter bemötts ok och har inte något att tillägga i denna omgång.

Förvaltningens svar:

Förvaltningen noterar.

Vattenfall Eldistribution

Vattenfall Eldistribution önskar att E-områdena har en yta på 10x10 meter.

En eventuell utsmyckning av nätstationerna, merkostnad för önskad gestaltning, bekostas av beställaren och måste godkännas av Vattenfall Eldistribution för att säkerställa att drift och underhåll inte i någon form försvåras.

Den utformning som finns med som ett alternativ i framtagna planhandling ingår inte i de nätstationer som Vattenfall Eldistribution kan tillhandahålla i dagsläget. Därför önskar Vattenfall Eldistribution att detta förslag på gestaltning tas bort från aktuell planhandling.

Vattenfall Eldistribution vill återigen påpeka att vi önskar se helheten med området för att göra en bra elnätstruktur för hela detaljplan. Vattenfall Eldistribution är i behov att ha ett till E-område på 10x10m i nordvästra delen inom skolområdet på etapp 2C.

Förvaltningens svar:

E-områdena som inryms inom detaljplanen har en yta på 10x10 meter.

Illustrationsskissen på förslag till gestaltning tas bort från planbeskrivningen.

Förvaltningen tar med synpunkten om att det kommer att behövas ett till E-område inom etapp 2C.

Svenska kraftnät AB

Eftersom vi inte har några synpunkter och Svenska kraftnät inte har några anläggningar i anslutning till aktuellt område anser vi att detta ärende är avslutat från Svenska kraftnäts sida. Därmed önskar vi inte medverka i det fortsatta remissförfarandet för aktuellt ärende, förutsatt att planområdet inte förändras. Vid eventuella frågor är ni välkomna att höra av er till oss.

Svenska kraftnät vill passa på att informera om att våra anläggningsobjekt finns att hämta via Geodataportalen, www.geodata.se, som WMS eller som en shape-fil. Informationen innehåller den geografiska positionen för Svenska kraftnäts ledningar, stolpar, stationer och stationsområden. Utöver den geografiska positionen finns uppgifter om förläggningssätt (luftledning, kabel etc.) och spänningsnivå för våra ledningar. Vid produktion av kartor där Svenska kraftnäts geografiska anläggningsinformation används ska följande copyrighttext framgå: "© Af-färsverket svenska kraftnät".

Förvaltningens svar:

Förvaltningen noterar.

Samhällsbyggnadskontoret

Polisen

Enligt Polisens bedömning bör en analys göras för vilka frågeställningar som påverkar det brottsförebyggande arbetet vid en nybyggnadsprocess och hur dessa i olika former kan utvecklas, särskilt då frågor om situationell prevention.

Polisen anser generellt att trygghets- och brottsförebyggande frågor bör få ett stort genomslag i stadsbyggnadsprojekt i olika former och speciellt viktigt är att det sker tidigt i processen då det finns förutsättningar att påverka och förändra.

Förvaltningens svar:

Plan- och bygglagen ställer krav på att planläggningen ska främja en ur social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper, PBL 2 kap. 3§. Den fysiska planeringen ska också sträva efter att förbättra tillgängligheten till viktiga målpunkter samt förstärka den upplevda tryggheten i ett område. Exempel på målpunkter kan vara buss-hållplatser, övergångsställen och entréer.

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

Trafikverket

Detaljplanen för Alsike Nord etapp 2a har två anslutningar som ska ta hand om trafikflödena till och från planområdet. En av anslutningarna är belägen ut mot allmän statlig väg 1051. Trafikverket förutsätter att kommunen avser stänga befintlig anslutning strax söder om nya anslutningen. Då planområdet kommer alstra ganska stora mängder trafik i framtiden ser Trafikverket en risk för att behov av vänstersvängfält och andra ombyggnationer på väg 1051 uppstår. En förändring av väg 1051 med till exempel körfält för vänstersvängande trafik medför en process enligt väglagen med framtagande av vägplan. Detta ska bekostas av kommunen alternativt exploitören. Trafikverket anser att en överenskommelse med kommunen angående detta ska tecknas.

I detaljplanens planbeskrivning samt tillhörande bullerutredning framkommer det att avsteg från huvudregeln enligt Boverkets allmänna råd 2008:1 måste göras för bostäder utmed den större lokala gatan inom planområdet och utmed Brunnbyvägen. Trafikverket vill här påpeka att om eventuella bulleråtgärder såsom plank eller liknande måste utföras ska detta ske utanför vägområdet och vägens säkerhetszon på väg 1051. Nödvändiga planbestämmelser som säkerställer att bullernivåerna uppfylls ska även säkerställas i plankartan.

Samhällsbyggnadskontoret

Förvaltningens svar:

Förvaltningen noterar Trafikverkets synpunkter. Den befintliga anslutningen som ligger strax söder om den nya föreslagna anslutningen kommer att stängas.

Planbeskrivningen kompletteras med följande text under avsnitt om buller:

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

Plankarta kompletteras med följande bestämmelser om skydd mot störningar:

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

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

Lantmäteriet

Administrativ gräns återfinns ej i plankartan och bör därför inte redovisas under ”Planbestämmelser”. Egenskaps- och administrativ gräns återfinns i kartan.

I planen finns flera användningsbestämmelser med kombinerat ändamål. Kombinationer av användningar bör betecknas med samtliga relevanta beteckningar och redovisas var för sig i listan med planbestämmelser. Boverket skriver såhär i deras allmänna råd:

”Allmänt råd: Det är möjligt att kombinera flera användningar inom samma område. Kombinationer av användningar bör betecknas med samtliga relevanta beteckningar och redovisas var för sig i listan med planbestämmelser. Om användningsbestämmelserna tillåter två eller flera användningar och inget anges om fördelningen dem emellan är fördelningen fri. Vid färgläggning bör den huvudsakliga användningens färs tillämpas och om fördelningen är fri bör den användning som kommer först i bokstavsordning avgöra färgläggningen”

Under ”Utformning” finns höjdbestämmelser angivna, dessa är otydliga. Vad menas med ”Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter mot allmän plats, gata”?

Våningsantal är inte längre rekommenderat, använd hellre höjdbestämmelse. Enligt Boverket så är bestämmelsen våningsantal ett otydligt och svårtolkat begrepp och är därför inte lämpligt att använda i planbestämmelser. En planbestämmelse om våningsantal anger inte hur högt ett hus kan bli, eftersom det inte finns några regler för hur hög en våning kan vara. Bestämmelser om våningsantal reglerar alltså förhållanden inuti en byggnad. Vid planläggningen finns inget behov av att reglera förhållanden inuti byggnaderna eftersom detaljplanen ska pröva lämpligheten på platsen, alltså till exempel hur en byggnad upplevs utifrån eller förutsättningar för bebyggelsen. Om det är höjden på kommande bebyggelse som ska regleras så bör detta istället göras med bestämmelser om höjd, eftersom det innebär en tydlig reglering av hur hög byggnaden faktiskt kan bli. Om det är upplevelsen eller utseendet av ett visst våningsantal som är avsikten i planen är det tydligare att tillämpa utformnings- eller varsamhetsbestämmelser för detta.

Samhällsbyggnadskontoret

Under "Administrativa bestämmelser" finns det ytterligare bestämmelser gällande omfattning, utformning och utförande. Det bör förtydligas vad det är för bestämmelser, gäller dessa för hela planområdet och är tanken att dessa ska ligga under "Administrativa bestämmelser"?

Under "Genomförande" står det att ägare till stamfastighet eller köpare av styckningslott tar initiativ och bekostar lantmäteriförrättning, uttrycken stamfastighet och styckningslott används vid avstyckning. Det framgår av konsekvensbeskrivningen att det även ska ske en del fastighetsregleringar. Det bör framgå i texten.

Planbestämmelsen "g1" avser markreservat för gemensamhetsanläggning för väg samt vatten- och avloppsledningar, vilka fastigheter är det tänkt ska ha del i denna gemensamhetsanläggning.

I planbeskrivningen står det att servitut för utfart för Vrå 1:1212 ska ändras eller att nytt servitut ska bildas och att utfart för Vrå 1:172 löses genom att markområde fram till Brunnbyvägen överförs från Vrå 1:150 till Vrå 1:172. Gemensamhetsanläggning för väg bör därför inte vara aktuellt i detta fall? Tydliggör vad som är planen och varför det behövs gemensamhetsanläggning för väg inom detta område.

I planbeskrivningen under "Konsekvenser för berörda fastigheter" står det under "Vrå 1:172" att kommunalt vatten och avlopp kommer att förläggas i den nya infartsvägen till Vrå 1:172 som ska ansluta till Brunnbyvägen. Vilka fastigheter ska ha del i en eventuell gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp? Det behöver förtydligas hur det är tänkt att detta ska vara. Ett bättre alternativ kanske vore att planlägga aktuellt område som allmän platsmark?

I planbeskrivningen under "Konsekvenser för berörda fastigheter" står det "Del av väg till fastigheten Vrå 1:158 som ligger utanför planområdet regleras till 1:150." Detta berör ett område utanför planen och borde inte nämnas i planbeskrivningen.

Under "Fastighetsrättsliga frågor" bör det framgå att kommunen med stöd av detaljplanen ha rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren.

Under "Ansökan om lantmäteriförrättning" står det att Alsike Fastighets AB ansöker och bekostar lantmäteriförrättningar för genomförandet av planen. Av konsekvensbeskrivningen framgår dock att det är tänkt att fastighetsbildning ska ske berörande privatägda fastigheter och kommunägda fastigheter. Alsike Fastighets AB kan ej ansöka om eller bekosta en förrättning som berör privatperson och kommun.

Förvaltningens svar:

Övrigt om ansökan om lantmäteriförrättningar läggs till/finns under rubriken "Ansökan om lantmäteriförrättningar".

De fastigheter som är tänkta att ingå i en gemensamhetsanläggning för väg är Vrå 1:212 samt de två nya angränsande bostadskvarteren. Gällande VA så blir det endast aktuellt med kommunala ledningar varför gemensamhetsanläggning för VA inte är aktuellt, planen ändras i det avseendet. Servitut ändras till gemensamhetsanläggning i planbeskrivningen.

Knivstavatten AB kommer att lägga allmänna VA-ledningar i den nya infartsvägen till fastigheten Vrå 1:172. Nya anslutningspunkter till fastigheterna Vrå 1:212 och Vrå 1:172 placeras

Samhällsbyggnadskontoret

i respektive tomtröns. Någon gemensamhetsanläggning är inte aktuell. Knivstavatten AB ansöker om eventuell ledningsrätt.

Texten "Del av väg till fastigheten Vrå 1:158 som ligger utanför planområdet regleras till 1:150." tas bort enligt Lantmäteriets synpunkt.

Under avsnittet "Fastighetsrättsliga åtgärder" läggs följande text till "Kommunen har med stöd av detaljplanen rätt att lösa in allmän plats utan överenskommelse med berörd fastighetsägare".

Under avsnittet "Ansökan om lantmäteriförrättning" läggs följande text till "Alsike Fastighets AB ansöker om och bekostar lantmäteriförrättningar för genomförande av planen där Alsike Fastighets AB är berörd fastighetsägare."

"Kommunen ansöker om och bekostar eventuell lantmäteriförrättning mellan kommun och privatperson. Reglering av kostnader mellan exploatör och kommun i samband med genomförandet sker genom exploateringsavtalet."

Roslagsvatten

s. 29, Dagvatten, vattendrag och miljö kvalitetsnormer. Förslag på förtydligande: Under rubriken förslag och konsekvenser, andra stycket, sista meningen anges "Den allmänna platsen ska utöver detta fungera som en säkerhet i det fall att reningen på kvartersmarken inte är optimal efter genomförandet av detaljplanerna". Vad avses med säkerhet? Kompletterande rening? Kan förtydligas. Detsamma gäller tredje stycket, sista meningen som avslutas med ordet "säkerhet". Det är otydligt vilken typ av säkerhet som avses.

s. 29, Dagvatten, vattendrag och miljö kvalitetsnormer. Generellt saknas i hela plan- och genomförande beskrivningen tankar kring ansvarsfördelningen för dagvattenhanteringen.

s. 36, Huvudmannaskap, arbetsfördelning. Fjärde stycket, andra meningen föreslås ändras till: "Det innebär att Knivstavatten AB ansvarar för utbyggnad av samt drift och underhåll av den allmänna VA-anläggningen". Under rubriken Vatten och avlopp, första stycket föreslås andra meningen ändras till (blått): "Planområdet ska kopplas till den allmänna VAanläggningen."

s. 36, Huvudmannaskap, arbetsfördelning. Under Ansvarsfördelning saknas ansvar för att finansiera VA-utbyggnaden. I dokumentet generellt anges att avgift ska tas ut enligt taxa. Knivstavatten har för avsikt att teckna exploateringsavtal som reglerar detta med Alsike Fastighets AB. Under stycket som beskriver exploatörens ansvar anges "att bekosta samtliga investeringsåtgärder inom allmän platsmark som är en följd av denna detaljplan" och "att bekosta erforderliga åtgärder avseende ledningar". Det bör tydligt framgå att detta även avser nödvändiga VA-investeringsåtgärder.

s. 36, Huvudmannaskap, arbetsfördelning. Under Ansvarsfördelning framgår att kommunen ska upprätta exploateringsavtal. Även Knivstavatten bör upprätta ett separat (att föredra) exploateringsavtal (VA-exploateringsavtal) med exploatören, alternativt ingå i kommunens exploateringsavtal som då blir ett trepartsavtal. Detta bör framgå tydligare.

Samhällsbyggnadskontoret

s. 36, Huvudmannaskap, arbetsfördelning. Bör det även framgå att ett genomförandeavtal behöver tecknas mellan Knivsta kommun och Knivstavatten för samordnad utbyggnad av väg och VA? Vi noterar att man lägger med att ett skötselavtal ska tecknas för drift av dagvattendammar vilket är bra men av mindre karaktär, bör då kanske även detta avtal nämnas. Notera att även ansvarsfördelningen för blivande dagvattenanläggningar helt saknas i detaljplanen, detta ansvar behöver fördelas mellan kommunen och va-huvudmannen.

s. 37, Tekniska åtgärder, Vatten och avlopp. Andra stycket, tredje meningen föreslås ändras (blått) till: ”Exploatören/fastighetsägaren ska om inget annat avtalats skicka in servisanmälan och betala anläggningsavgift innan de får ansluta till det kommunala VAledningsnätet.

s. 39, Ekonomi och avtal. Under rubriken Exploateringsavtal framgår att kommunen och [fastighets]bolaget ska teckna avtal. Här bör det framgå att även Knivstavatten ska teckna (samma eller separat) avtal med fastighetsbolaget, se ovan.

s. 40, Ekonomi och avtal. Under rubriken VA-taxa behöver följande mening kompletteras enligt följande (blått) ”När förbindelsepunkt för vattentjänsterna meddelats fastighetsägaren infaller avgiftsskyldighet enligt lagen om allmänna vattentjänster. Anläggningsavgiften faktureras den som vid meddelandet äger fastigheten enligt då gällande VA-taxa om inget annat avtalats”.

Förvaltningens svar:

Texten under avsnittet ”Huvudmannaskap och arbetsfördelning” ändras enligt Roslagsvattens förslag samt kompletteras med följande text ”att bekosta erforderliga anläggningar för vattenförsörjning och avlopp enligt separat exploateringsavtal med Knivstavatten AB”.

Följande textstycken läggs till under avsnitt ”Exploateringsavtal”:

”att bekosta erforderliga anläggningar för vattenförsörjning och avlopp enligt separat exploateringsavtal med Knivstavatten AB”

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

Texten under avsnitt ”Tekniska åtgärder, vatten och avlopp” ändras enligt Roslagsvattens förslag.

Texten under avsnitt ”Ekonomi och avtal” ändras enligt Roslagsvattens förslag. Förvaltningen kompletterar även med följande text ”Knivstavatten AB tecknar separat exploateringsavtal med exploatören gällande den allmänna VA-anläggningen”

Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra.

Förvaltningens svar:

Förvaltningen noterar.

Samhällsbyggnadskontoret

Region Uppsala – Trafik och samhälle

Trafik och samhälle anser att det är viktigt att kommunen planerar för bra bussgator (minst 7 meter) från planområdet till ny station. Trafik och samhälle ska se över tätortstrafiken i Knivsta. Linjenätsutredningen kommer att ske i samarbete med Knivsta kommun.

Förvaltningens kommentar:

Förvaltningen noterar.

Yttranden under granskningskedet

Från sakägare och privatpersoner

Sakägare 1

Bygg småskaligt. Bygg inte tätt. Anpassa bebyggelse så att den harmonierar med den befintliga småhusbebyggelsen i Alsike. Bevara Alsikes karaktär.

Förvaltningens svar:

Detaljplanen för Alsike Nord etapp 2a inrymmer ca 550 bostäder. Bostadsbebyggelsen är utifrån sin omfattning och placering planerad för att harmoniera med övriga Alsike. Inom planområdet medges i huvudsak 3 våningar och i vissa kvarter upp till 4 våningar + inredd vind. Det är fullt möjligt att inom planområdet uppföra radhus, parhus och enbostadshus. De våningshöjder som föreslås i detaljplanen överensstämmer med de höjder som finns i de nyare delarna av Alsike, längs med Brunnbyvägen.

Inom planområdet planeras för en ny huvudgata med centrumverksamhet. I kommunens gällande översiktsplan står det angivet att högre bebyggelse kan placeras intill större gator. Därför anger detaljplanen maximalt 4 våningar + inredd vind i dessa kvarter. För att anpassa bebyggelsen till dess omgivning finns särskilda utformningsbestämmelser framtagna. Bland annat ska högre bebyggelse ha markerade entrévåningar och indragen översta våning, vilket ses kunna bidra till ett mer småskaligt intryck från de gåendes perspektiv.

Sakägare 2

Vad är anledningen till att den större gatan i norr går precis här? Den borde flyttas söderut.

Förvaltningens svar:

Detaljplanen är en första etapp i den kommande utbyggnaden av Alsike Nord etapp 2. För att möjliggöra kommande planläggning behöver gränsdragningen vara sådan att fastigheten Vrå 1:158 får en anslutning mot gata i detaljplanen för Alsike Nord etapp 2a.

Sakägare 3 och 4

När planeras Etapp2A påbörjas? När är det tänkt att den etappen ska vara klar? När under byggtiden är det tänkt att nya skolan ska byggas? Är det rätt tolkat att ingen bebyggelse sker utefter Hälleborgsgatan, som är planerat enligt Etapp1?

När planeras Etapp2B på börjas? Ligger ursprungliga planerna för den etappen fast så här långt?

Samhällsbyggnadskontoret

Förvaltningens svar:

En utbyggnad av etapp 2a kan påbörjas först när detaljplanen vunnit laga kraft. Utbyggnaden av detaljplanen kommer att ske under en längre tid och det är svårt att i nuläget meddela en specifik tid för när utbyggnaden kan tänkas vara klar samt när utbyggnaden av skola kan tänkas påbörjas.

Inom detaljplanen för Alsike Nord etapp 2a planeras ingen ny bebyggelse längs den befintliga Hälleborgsgatan.

Arbetet med detaljplan för Alsike Nord etapp 2b pågår och stora delar av den ursprungliga strukturen i samrådsförslaget kvarstår. En förändring är dock en sänkning av antalet bostäder samt antalet våningar.

Sakägare 5 och 6

I vårt yttrande till samrådshandlingen av Alsike Nord etapp 2 lämnade vi en hel del kommentarer om brister och felaktigheter. En del problem kvarstår i den nu aktuella planen. Det gäller t.ex. den höga befolkningstätheten, brist på bostadsnära natur samt trafik- och bullerbelastning. Beträffande trafik och buller är det anmärkningsvärt att man i de nya handlingarna inte har använt den nya trafikmätning som har tillkommit sedan samrådsskedet.

Det tycks som om den höga befolkningstätheten i hela etappen kvarstår med ca. 2.000 bostäder. I denna deletapp 2A planeras man att bygga ca 550 bostäder på en liten yta, vilket ger en befolkningstäthet på ca 90 inv./ha för hela planområdet – inte långt ifrån befolkningstätheten i Rinkeby som är 126 inv./ha. Då ska man komma ihåg att en stor andel av planområdet inte används för bostäder. Själva bostadsområdet i Alsike Nord etapp 2 kommer alltså att bli mycket tätbefolkat.

I olika planer alltifrån FN-organets FAO, till Agenda 2030, till kommunens egna rapporter talas om vikten av gröna hållbara städer med bl.a tillgång till närnatur och även urban odling. Knivsta kommun har i sin Grönstrukturplan konstaterat att det är stor brist på friluftsområden i norra Alsike. ”De delar som ligger längst norrut som nu planeras för vidare exploatering är mest utsatta”.

I Knivsta kommuns ”Knivsta utbyggnadsanalys” (Analys och rekommendationer för en hållbar utbyggnad av Knivsta 30/10 2016) framgår att det är ”stor begränsning” för utbyggnad av de områden i norra Alsike som ska byggas enligt fyrspårsavtalet när det bl.a gäller bostadsnära natur.

I planbeskrivningen till denna detaljplan står: ”Tillgången till närnatur kan ses som god i Alsike men entréerna för att hitta ut i de omliggande skogarna är mycket otydliga.” ”Den planerade bebyggelsen bedöms uppfylla avstånd till mikropark och närnatur.” ”Bebyggelsen inom detaljplanen ska utformas som en trädgårdsstad..”

De två små områden i planen som beskrivs som natur är ett våtmarksområde som reserveras för salamandrar (det är dock oklart om salamandrarna har överlevt den utbyggnad som redan har skett) och ett otillgängligt område i öster som består av höga berg och våtmark

Vi undrar: Var finns den bostadsnära skogen – som räcker till de ca 1.200 människorna i planområdet? Var finns trädgårdarna, den urbana stadsodlingen - som räcker till de ca 1.200 människorna i planområdet?

I flera dokument redovisas trafikflöden som utgår från något som beskrivs som ”befintliga trafikflöden” eller ”dagens trafikflöden”.

Samhällsbyggnadskontoret

Oavsett vad man väljer att kalla det så är underlaget mätningar gjorda i juni 2016. Baserat på dessa mätningar beräknades trafikflödet på Brunnbyvägen till 1400 fordon per dygn.

I Tyréns trafikbullerutredning (2019-04-29) till detaljplanen för Vrå 1:64 kan man läsa att Knivsta kommun under våren 2019 har gjort trafikmätningar som kom fram till att trafikflödet på Brunnbyvägen var drygt 2800 fordon per dygn, alltså dubbelt så mycket som siffran från 2016!

Trots att den aktuella siffran har varit känd sedan april 2019 används alltså den äldre siffran som nulägesbeskrivning i dokumenten till detaljplanen för Alsike Nord etapp 2A.

Det sägs i planbeskrivningen (sid 20): ”Med dagens trafikflöden beräknas motortrafikflödet bli i storleksordningen 3100-3900 fordon per dygn förbi detaljplaneområdet när samtliga etapper är utbyggda. Brunnbyvägen har bedömts klara tillkommande trafik utan att anses vara överbelastad.”

Om man i stället använder den mer aktuella siffran om ca 2800 fordon per dygn som nulägesbeskrivning så blir trafikflödet på Brunnbyvägen 4500 – 5300 fordon per dygn! Observera att detta bara är nuvarande trafik + trafik från Alsike Nord etapp 2

Enligt avtalet med staten ska man bygga 6000 lägenheter i Alsike. Två av de utpekade utbyggnadsområdena är belägna så att trafiken därifrån kan förväntas belasta Brunnbyvägen.

Detta kan innebära att trafiken på Brunnbyvägen snarare är i storleksordningen 7000 fordon per dygn när etapp 2 är utbyggd. Den planerade motorvägsavfarten vid Alsike kommer sannolikt också att alstra ytterligare trafik på Brunnbyvägen.

Hur mycket trafik klarar Brunnbyvägen utan att anses vara överbelastad? Hur kommer bullerbelastningen att se ut med mer realistiska trafikflöden?

Förvaltningens svar:

Utöver de park- och naturområden som planeras i detaljplanen finns anslutning till större skog ca 200-500 meter från planområdet.

Det som skiljer de bägge utredningar som Ramböll och Tyréns låtit göra är tid och mätplats. Rambölls utredning avser den norra delen av Brunnbyvägen vid planområdet för Alsike Nord etapp 2. Här finns idag ett fåtal antal bostäder och den huvudsakliga målpunkten är Adolfsbergsskolan.

Tyréns siffror bygger på en mätning som är gjord öster om planområdet för Alsike Nord etapp 1. Med bland annat Knivsta centrum och påfart E4 som målpunkter kan man anta att en väldigt stor andel av trafiken från Alsike Nord etapp 1 därför skulle passerat just den mätpunkten.

Rambölls utredning bygger på beräknat värde baserat på uppmätt maxtimme. Utredningen har några år på nacken och beroende på hur området kring Alsike Nord etapp 2 utvecklas med tiden kan flödena antas bli högre.

Sakägare 7

Genomförandetiden bör börja tidigas den dag motorvägsuppfarten vid korsningen med Björkällvägen är bygd och löpa 15 år därefter.

Det är rena idiotin att genomföra planen före bygget av en tågstation i Alsike!

Det är verken social, ekonomisk och ekologiskt hållbar utveckling att genomföra planen nu!

Var i planen finns utrymme för arbetsplatser? Ett ekonomisk och ekologiskt hållbart samhälle kräver att det är gång eller cykelavstånd mellan bostäder och arbetsplatser!

Samhällsbyggnadskontoret

Parkeringsnorm: Många kommer att vilja flytta till Alsike Nord för att kunna tågpendla. Då i medel en person per i hushållet tågpendlar erfordras, förutom besöksparkering, en parkeringsplats till den andra i hushållet. Besöksparkering måste anordnas så att äldre personer kan besöka sina barnbarn utan låna gångavstånd mellan parkering och bostad.

Egenskapsbestämmelsen b5 bör tas bort. Parkering ovan mark begränsar möjlighet att anlägga lektytter m.m. Parkering bör ordnas så nära bostad som möjligt för att undvika miljöbelastande transporter mellan parkering och bostad.

Motorvägsåfart: Vägverket har informerat kommunen om att det tar 15 år från ett objekt läggs i plan till att det genomförs. Därför blir motorvägsåfarten nor om A4:an bygd 15 år efter att kommunen har informerat vägverket om att brunbyvägen är färdig.

Materialtransport: Det är rena idiotin att genomförel planen innan motorvägsåfarten vid korsningen med Björkkällvägen är bygd. Genomförande av planen medför betydande transporter av båda byggmaterial och bygghantverkare. Brunbyvägen borde vara bygd som genomfartsväg men är nu försett med många trafik hinder och är därmed inte lämplig för transporter enligt ovan. (båda trafikfarligt och negativ miljöpåverkan).

Trafikutredning: Huvudgator som Björkkällvägen får under inga omständigheter ha lägra skyltat hastighet än 50 km/h. Skolor m.m. SKAL placeras så långt från huvudgator att hög trafiksäkerhet uppnås utan hinder och hastighetsbergänsning.

Med utgångspunkt från ovanstående gör Jag bedömningen att ett genomförande av detaljplaneförslaget innan bygget av motorvägsåfart och tågstop i Alsike medför betydande miljöpåverkan båda enligt MB 6:11 & kommunens miljöpolicy.

Med hänvisning till ovanstående och att det finns tågstation i Knivsta bör områden med gång eller cykelavstånd till Knivsta station byggas före Alsike Nor.

Förvaltningens svar:

Förvaltningen noterar synpunkterna. Detaljplanen ger utrymme för nya arbetsplatser både inom offentlig och kommersiell service. Bland annat planeras en skola. Detaljplanen ger även utrymme för etablering av så kallad centrumverksamhet så som en mindre kiosk, frisör m.m.

Den störning som kan uppkomma i samband med en utbyggnad är under en begränsad period och bedöms därmed vara hanterbart.

Sakägare 8

Jag tycker, och förmodligen fler, att hela denna process för Alsike Nord etapp 2A borde skjutas upp/förlängas p.g.a. Corona situationen i Sverige. Folk har annat att tänka på nu, att ta hand om sig själv och närstående. Det gäller också oss, som mitt under Corona pandemi, har fått 1 månad på sig att komma med synpunkter på något som kommer att påverka resten av våra liv!!! Hela Sverige har tvärstannat! Borde inte Knivsta Kommun också slå ner på takten?

Vad krävs för att det överhuvud taget inte ska byggas något på Vrå 1:150, eller hela Alsike Nord etapp 2A-2C ???

På er planskiss står det att högsta ”nock höjd blir 19,9 m”, sen står det också ”totalhöjd” 25 m. Vad betyder det?

Skogen som ni förmodligen planerar att hugga bort är vårt ”andningshål” just nu, en vacker horisont att titta på från vårt köksfönster. Vad får vi istället? Dom universum som än så länge lever i den skogen och som lever i symbios med oss, vart tar dom vägen? En förlust av dom, vad får det för konsekvenser för oss människor? Dom fridlysta vattensalamandrarna, enligt 6§

Samhällsbyggnadskontoret

artskyddsförordningen, vilket innebär att det är förbjudet att skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplats, dom har ni redan förstört för! Alltså, ett lagbrott! Plus all annan viktig natur för djur som ni kommer att ta bort! Ni kommer att rubba den redan så känsliga balansen mellan natur och miljö! Effekterna av ert handlande kommer att märkas i framtiden,

Vad händer med folkomröstningen om er tilltänkta byggnation? Vi vill ha den!!!

Till sist, men inte minst den emotionella aspekten. Vi flyttade till Gamla Alsike från Stockholm just för att vi tröttnade på stadsbebyggelse, stadstempot, köer, trångt, svårt att låta själen andas. Här kände vi att vi skulle kunna bli gamla på ett för oss värdigt sätt. Fin natur, lagom avstånd från större städer, utrymme mellan husen, fin granngemenskap osv.

Förvaltningens svar:

Knivsta kommun har förståelse för den situation som Covid-19 fört med sig. Granskningstiden för denna detaljplan har varit längre än vad lagen kräver och vi bedömer därmed att tiden har varit tillräcklig.

Nockhöjden är en bestämmelse som reglerar höjden på nocken, det vill säga takets högsta punkt. Totalhöjden inkluderar även tekniska installationer såsom skorstenar, antenner och utrymme för hisschakt.

Den våtmark, i vilken mindre vattensalamander har återfunnits, detaljplaneläggs som Natur, och får då ytterligare ett formellt lagskydd. Kommunen avser att säkerställa att våtmarken med kringliggande naturmark fortsättningsvis ska kunna fungera som fortplantningsplats för salamandrarna.

Sakägare 9

Vad är området dimensionerat efter? med tanke på att 4-spårsavtalet skall omförhandlas. Varför inte invänta denna omförhandling för att dimensionera i takt med denna.

Hur blir trafiksituationen på hälleborgsgatan när det idag är parkeringskaos? Det parkeras på båda sidor av gata som begränsar framkomlighet 3. Kommer kommunen avsluta det som är påbörjat innan man påbörjar nästa stora projekt med finansiella risker? T.ex. bygga färdigt gymnastiksal till Adolfsbergsskolan, asfaltera mogatan, osv.

Förvaltningens svar:

Detaljplanen ger utrymme för ca 550 bostäder. Området är dimensionerat efter vad kommunen bedömt vara lämpligt i området. I och med områdets attraktiva läge vid en kommande tågstation är bedömningen att området tål en något högre befolkningstäthet.

Kommunen gör kontinuerliga bedömningar över trafiksituationen i Alsike, vilket också kommer att genomföras i samband med utbyggnaden av Alsike Nord etapp 2a.

Sakägare 10

I kommunens översiktsplan 2017 står att bebyggelse med högre täthet och större höjdvariation ska planeras längs viktiga stråk som ex Brunnbyvägen och Björkkällevägen och den framtida pendeltågsstationen.....inåt området och mot naturen trappas bebyggelsen ner. Bygg då inte höga hus in i området så som nu planeras t ex i förlängningen av Hälleborgsgatan. Om ni utöver det helt opassande i att ha dessa höga hus inte förstår parkeringsproblemen som följer.

Samhällsbyggnadskontoret

Facit finns redan i Alsike på tex Åsgatan och Hälleborgsgatan, dvs i närheten av hus med många lägenheter. Emellanåt är det så trångt att ev utryckningsfordon inte kommer förbi. Och det kommer inte bli bättre så som ni planerar. Lyssna på oss som bor här, vi som ser det dagligen.

Förvaltningens svar:

Detaljplaneringen utgår från kommunens antagna översiktsplan (2017). I översiktsplanen framgår att norra delarna av Alsike är ett av de prioriterade utvecklingsområdena för ny bebyggelse med en blandning av olika hustyper. En högre täthet av bebyggelse ska planeras längs viktiga stråk, exempelvis längs Brunnbyvägen och Björkkällevägen. Nytt gatunät i Alsike ska integreras med befintliga strukturer, detsamma gäller infrastrukturen för gående och cyklister. Byggnation av områden som är isolerade från omgivningen genom exempelvis naturmark eller som innehåller återvändsgator ska undvikas. Nya områden i Alsike ska ha stadsmässig karaktär, vara täta och ska även utgöras av bebyggelse med olika höjder och olika arkitektoniska uttryck. För att skapa en sammanhållen stad ska ny bebyggelse med nya kvarter kanta viktiga gator, rama in dem, skydda från trafikbuller och skapa tydlighet och riktning.

Inom planområdet för Alsike Nord etapp 2a planeras maximalt fyra våningar + inredd vind i de kvarter som ligger i nära anslutning till den nya huvudgatan som löper längs planområdets västra sida. Här finns ingen utbyggd gata i dag, men i och med framtagande av en detaljplan ges utrymme, att i framtiden, anläggning en ny större gata med tänkt busstrafikering. Den nya huvudgatan kommer således att utgöra ett viktigt stråk i det utbyggda Alsike Nord. Även den nya gatan längs den planerade skolan kommer att få en viktig funktion då den knyter an till torget i sydväst och till det planerade mobilitets- och parkeringshuset i sydöst.

Privatperson 1

Gymnasieskolor - finns analys av behov i framtiden?

Jag tycker att gymnasieskolor skall byggas med, annars det blir stort tryck på Uppsala kommun.

Förvaltningens svar:

Kommunen gör kontinuerliga analyser över skolbehovet.

Inom detaljplanen Alsike Nord etapp 2a ges utrymme för etablering av gymnasieskola, men i nuläget ser kommunen inte ett behov av att bygga ut en gymnasieskola i området.

Privatperson 2

Miljö i fokus:

Det som den nuvarande planen innebär är ett kraftigt ökat koldioxidavtryck pga den omfattande åtgången av betong och tegel och som dessutom troligen kommer att importerat från andra sidan jorden. Betong framställs av att man förbrukar ett fossilt material (kalksten) vid en energikrävande upphettning där enorma mängder koldioxid frigörs. Det är inte försvarbart att inte ta reda på konsekvensen av vad detta kommer att kosta i framtida miljökonsekvenser. I princip ser även hela dalgången ut att kunna bli asfalterad eller betongbelagd utan möjlighet för nederbörd att kunna absorberas som grundvatten. Vattnet kommer således ledas bort för att bli havsvatten så småningom varpå grundvattennivån sjunker. Som åtgärd på detta kan mindre yta bebyggas och mer natur sparas mellan hus och väg, större innergårdar, mer park och inslag av naturlig miljö tex spara fina träd. Om man dessutom öppnar upp ytor för att ab-

Samhällsbyggnadskontoret

sorbera grundvatten så kan dessa ytor berikas med träd och gräsmattor för att delvis kompensera för det höga koldioxidavtrycket som byggnationen innebär och skapa en trädgårdskänsla i den nya trädgårdsstaden som annars borde kallas för betonggetto.

UN barnperspektivet:

Det finns inom den nu planerade området inte större ytor för lek i nära natur, vilket strider mot barns rätt. Fotbollsplan på skolgården är bra, men det räcker inte för de hundratals kanske tusentals nya barn som planeras in i det nya området. En av de fina detaljerna med befintliga Alsike är tillgång på riktiga cykelvägar till och från skolor och längs med Boulevarden. Var är de riktiga cykelvägarna i detta område. Att cykla längs med trottoar/husfasad är inte säkert. Det har testats omfattande i storstäderna och uppskattas inte av boende och cyklister. Som planen är nu kommer man att köra bil med barnen till skolan. Här skulle man istället kunna koppla ihop naturen med cykelvägar mellan befintliga cykelvägar liknande den man gjort med utegymmet och lekparken vid Mogatan eller cykelvägen genom skogen från Åsgatan till el-ljusspåret. Här bör det finnas goda möjlighet till att skapa entré till rekreation/natur i direkt anslutning. Boängsskogen ligger ju i andra ändan av Alsike. Om man inte bygger bara höghus i lilla brännkärrskogen så kan även det området nyttjas. Natur måste göras tillgängligt lokalt annars kommer baren aldrig att gå ut! Barnen i framtida fokus!

Enligt utskicket i tidningen, Knivstas webbplats och i planbeskrivningen (Diarienummer SBK 2019-000006) står det småskalig bebyggelse med 2-4 våningar och trädgårdsstad, men planbestämmelserna (kartan) är framtagen för att tillåta 3-6 våningar. Det är inte småskaligt. Var är den varierade bebyggelsen. De samråd och dialoger som genomförts har alla givit en tydlig signal om vad som önskas. Bilder från kollaget som ställdes ut i kommunhuset vittjar om önskan att bygga ut Alsike som det ser ut idag med mestadels villor, radhus och lägenheter i lägre hus än 4 våningar. Om det är svårt att lyssna och förstå kan det vara läge att lämna sin plats till andra mer lämpliga. Det kommer att ske nya namninsamlingar i spåret av den första namninsamling, folkomröstningar. Riksarkitekt Helena Bjarnegård har i sitt besök i Knivsta den 2 april 2019 sagt att dialog och delaktighet och en tydlig vision är viktigt vilket jag instämmer med. Gör ni det? Efter det har monologen fortsatt och visionen är inte tydlig när man i utskick och dokument skriver att det skall byggas villor och radhus, men sen finns de inte ens med på planbestämmelsen. Enligt planbeskrivningsdokumentet har antalet våningar sänkts (sida 5), men faktum är att antalet våningar är oförändrat eller tom ökat i fler kvarter än det har minskats. Det är bra att de som bor inom det planerade området inte längre planeras att vräkas från sina fastigheter.

För att göra den nya plankartan hållbar skall man inte tillåta inredning av vindar alternativt att man skall minska antalet våningar till takfot. Det gäller både kvarter med 4 våningar som de som beskrivs som radhus. Var är villa och radhuskvarteren? Gör boendemiljön attraktiv med växtlighet a la trädgårdskänsla. Skapa en miljömässigt hållbart byggande som inte beror av betong och tegel då dessa ur miljöhänsyn inte är hållbara material. Det åtgår stora mängder betong just vid höghusbyggen då alla väggar och golv blir av det dåliga materialet map koldioxid. Ta nu ansvar för framtida generationer då vi som idag bor här ”lånar jorden av våra barn”! Hänvisa inte till att det inte går att bygga hållbart för att kommunen ingått avtal med staten utan gör om översiktsplanen och omförhandla avtalet med staten så att det blir hållbart med avseende på miljö och ekonomisk, så att framtiden bor i Knivsta!

Förvaltningens svar:

Avrinningen av regnvatten från området kommer att öka i och med exploateringen. En viss lindring kommer att ske eftersom att detaljplanen reglerar både hur mycket som får byggas

Samhällsbyggnadskontoret

på respektive fastighet, och hur stor del av ytan som får hårdgöras. Syftet med dessa bestämmelser är just att möjliggöra för infiltration.

Cykelvägar i planområdet inryms inom användningsområde Gata, vilket återfinns i plankartan med grå färgmarkering. Vägnätet kommer att länkas samman med redan befintlig vägstruktur i Alsike för ökad tillgänglighet. Bebyggelsestrukturen i planförslaget lämnar öppningar mot befintlig natur som angränsar till planområdet i nordöst. Öppningarna skapar förutsättningar för ökad tillgänglighet till större, sammanhängande natur. Öppningarna mot naturen är planlagda som Natur i plankartan.

Detaljplanen ger förutsättningar för en varierad bebyggelse, från radhus/enbostadshus till flerbostadshus på fyra våningar med inredd vind. Plankartan styr byggnadshöjd och nockhöjd i området, och som högst får nocken på byggnader vara 19,9 meter. I plankartan återfinns en bestämmelse som medger att den översta våningen ska vara indragen med minst 2 meter. Bestämmelsen syftar till att hålla nere den upplevda bebyggelsehöjden från intilliggande gaturum.

Granskningstiden för detaljplanen har varit längre än vad lagen krävt. Vidare handlar det, som alltid i planprocesser, om en avvägning mellan olika intressen. Vår bedömningen är att området tål en högre täthet. Samråds- och granskningstillfällen i en planprocess finns till för att allmänheten ska få lämna sina synpunkter till förvaltningen som arbetar med planförslaget.

Hållbarhet i material är en genomförandefråga och hanteras inte i detaljplaneskedet.

Privatperson 3

Enligt planbeskrivningen står det småskalig bebyggelse med 2-4 våningar och trädgårdsstad, och att det ska byggas villor och radhus. Men planbestämmelserna (kartan) tillåter 3-4 våningar (+2 våningar till ovan takfot, eftersom totalhöjden är frikostig, plus inredd vind). Det är inte småskaligt. Och var är den varierade bebyggelsen med villor och radhus? De finns inte ens med på plankartan. Det vore idealiskt att ha villor och radhus i max 2 våningar i yterkant mot skogen tex.

Vidare så har enligt planbeskrivningen antalet våningar sänkts i området, men faktum är att antalet våningar totalt sett ändå har ökat. Känns lite fult.

I dessa coronatider är det bara att inse att vi inte bör bo som packade sillar, med tätt mellan husen och mycket folk på liten yta. Bättre då att glesa ut bebyggelsen och begränsa våningsantalet och hushöjden på riktigt.

Förvaltningens svar:

Plankartan tillåter både radhus och enbostadshus. De våningsantal som återfinns i plankartan är högsta antal våningar som får byggas på platsen. Det är således fullt möjligt att bygga färre antal våningar än vad plankartan medger.

I plankartan finns reglering om högsta byggnadshöjd samt högsta nockhöjd. En byggnads nock får inte vara högre än den angivna nockhöjden. Totalhöjden reglerar eventuella tekniska installationer på taken så som skorstenar, antenner m.m.

Samhällsbyggnadskontoret

Bedömningen i det fortsatta arbetet har varit att vissa delar av planområdet tål en högre bebyggelse och att andra delar har behövt sänkas på grund av lämpligheten. Inom planområdet finns stora ytor som utgörs av allmän plats och vår bedömning är att tätheten inte är högre här än på andra platser.

Privatperson 4

Innan 4-spårsavtalet, där det kan bli en folkomröstning, är helt klart så bör väl ändå inte en så stor plan som denna slås fast. Här kommer det att byggas en mindre stad baserat på ett 4-spårsavtal som kanske ej kommer att se likadant ut inom en snar framtid. Det finns inget som talar för att det kommer att bli en station i Alsike även om nuvarande 4-spårsavtal skulle ligga kvar.

Jag motsätter mig planen med att tillföra så många bostäder som har 2-4 våningar och det totala antalet bostäder bör minska kraftigt för att istället satsa på det som är Alsikes dragningskraft, villor och radhusområden.

Vid fortsatt läsning så framgår det även en otroligt låg siffra på antalet parkeringsplatser. Detta är en pendlingskommun och det är ofrånkomligt att parkeringsnormen bör vara minst 1st bil per hushåll. Fler parkeringsplatser bör alltså tillföras.

Förvaltningens svar:

Plankartan tillåter både radhus och enbostadshus. De våningsantal som återfinns i plankartan är högsta antal våningar som får bebyggas på platsen. Det är således fullt möjligt att bygga färre antal våningar än vad plankartan medger.

Vid planläggning görs alltid en bedömning utifrån markens lämplighet.

Privatperson 5

Det är just nu aktuellt att omförhandla det avtal som hela detaljplanen för Alsike Nord etapp 2a baseras på. Att gå vidare med denna detaljplan nuläget när det finns alltför många frågetecken är inte möjligt. Innan en omförhandling är genomförd, bör man pausa denna detaljplan. Beroende på vad en omförhandling resulterar i bör denna detaljplan omarbetas innan man kan gå vidare med detta detaljplanearbete.

Jag vill ändå lyfta fram några synpunkter gällande detaljplan Alsike Nord etapp 2A. Denna detaljplan ändrar hela Alsikes karaktär, från ett villa- och radhusområde till en "småstad", och bygger därmed bort anledning till att många av oss boende här valde att flytta hit. Vår familj valde att flytta till Alsike för att vi inte ville bo i en stad utan i ett större villa/radhusområden med naturen runt hörnet. Detaljplanen visar nästan uteslutande planering för tätbebyggda flerfamiljshus upp till fyra våningar. Jag anser våningsantalet för området bör vara högst tre samt att huskropparna ligger för tätt. Att försöka skapa en konkurrerande "småstad" så nära Knivsta centrum, anser inte jag, är inte det bästa för Knivstas utveckling. Jag ser hellre att man satsar på att bygga en attraktiv stadskärna i Knivsta centrum med fler butiker, caféer och restauranger som lockar alla invånare i Knivsta.

Samhällsbyggnadskontoret

Vidare vilar hela detaljplanen på att det blir en station i Alsike. För detta finns inga garantier. Vågar men ta den risken?

Förvaltningens svar:

Plankartan tillåter både radhus och enbostadshus. De våningsantal som återfinns i plankartan är högsta antal våningar som får bebyggas på platsen. Det är således fullt möjligt att bygga färre antal våningar än vad plankartan medger.

KOMMUNFÖRVALTNINGENS STÄLLNINGSTAGANDE

Ändringarna som skett i planförslaget efter granskningsskedet bedöms inte ha sådan påverkan på berörda sakägare att en ny granskning av planförslaget är aktuell.

Förslag till fortsatt handläggning

Samhällsutvecklingsnämnden godkänner detaljplanen i augusti 2020.

Kommunstyrelsen godkänner detaljplanen i september 2020.

Kommunfullmäktige antar detaljplanen i oktober 2020.

Kommunförvaltningen

Moa Odin
Planchef