

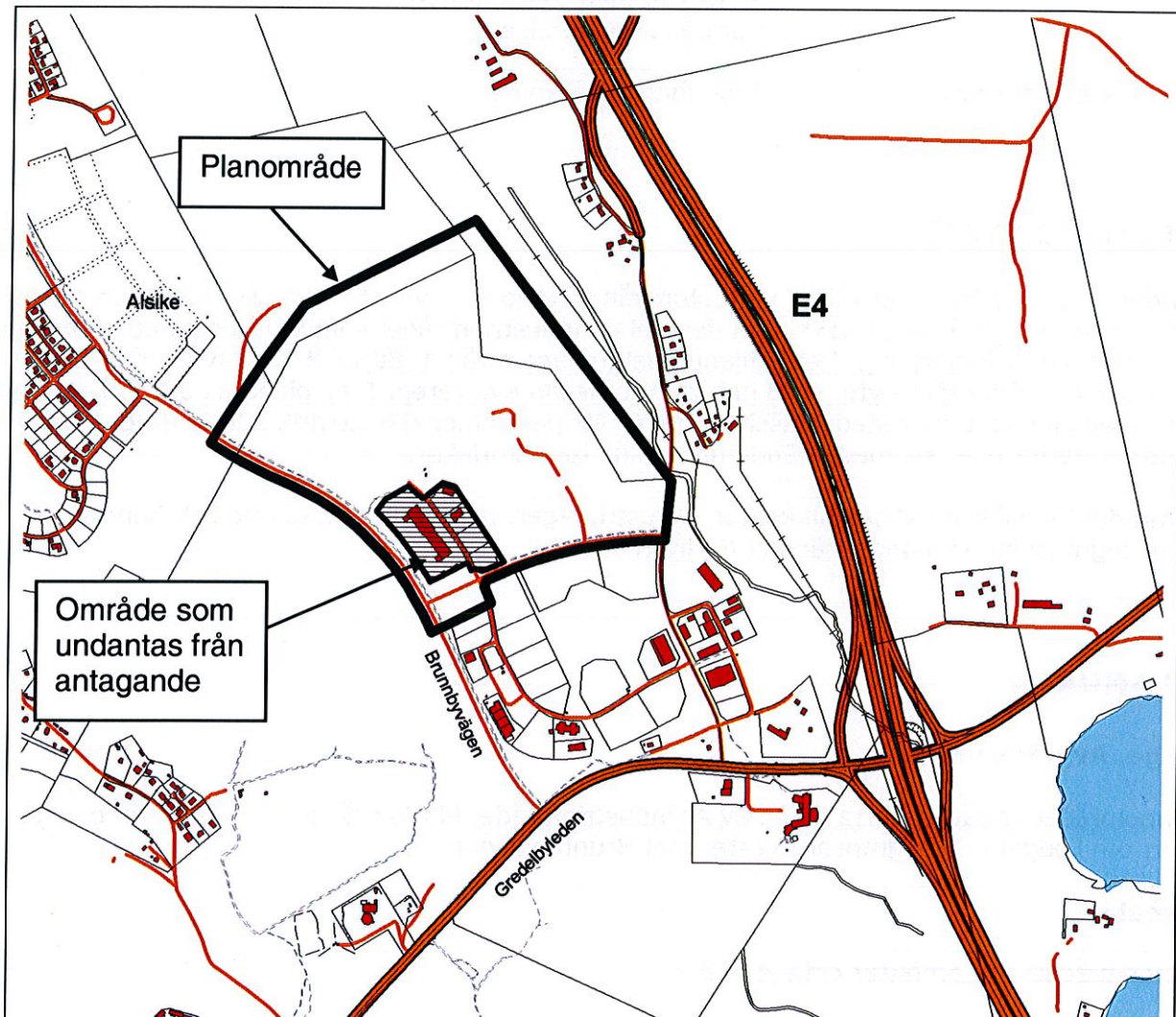
Handläggare
Johan Elfström
telefon 018-34 70 92
Menna Hagstroem
Telefon 018-34 70 98

Datum
2010-06-10
Rev. 2010-09-20

Diarienummer
PLA 2008/20003-1

Detaljplan för Ar företagspark, norra delen

ANTAGANDEHANDLING



Utdrag ur Primärkarta 2010-06-08

Detaljplaneprocessen	Datum
Beslut om programsamråd	-
Programsamråd	-
Beslut om godkännande av program	-
Beslut om miljöbedömning	-
Beslut om detaljplaneuppdrag	2008-04-01
Beslut om samråd	2009-02-24
Samråd	2009-03-16 - 2009-04-17
Beslut om utställning	2010-03-02
Utställning	2010-03-11 - 2010-04-01
Beslut om godkännande	100622, 100820, 100928
Beslut om antagande	2010-10-28
Laga kraft	2010-12-03

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Ar företagspark, norra delen, Knivsta kommun

Samrådshandlingar	Planbeskrivning Genomförandebeskrivning Plankarta med bestämmelser Samrådsredogörelse
Övriga handlingar	Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

Under senare år har efterfrågan varit stor från företag som vill etablera sig i industriområdet Ar. I stort sett all mark är såld inom den del av industriområdet som är iordningställd med gator och teknisk försörjning. Den gällande detaljplanen från 1980-talet som avsåg tillverkningsindustri innehåller stora ytor med naturmark mellan kvarteren. Idag planeras ofta arbetsområden med en tätare mer stadsmässig miljö för att passa mer tjänsteinriktade företag. Planens syfte är därför bl.a. att medge ändamålsenliga tomtstorlekar.

Området föreslås få nyttjas till kontor, industri, lager, hantverk, restaurang och handel med viss begränsning av handel särskilt för livsmedel.

PLANDATA

Läge, Avgränsning

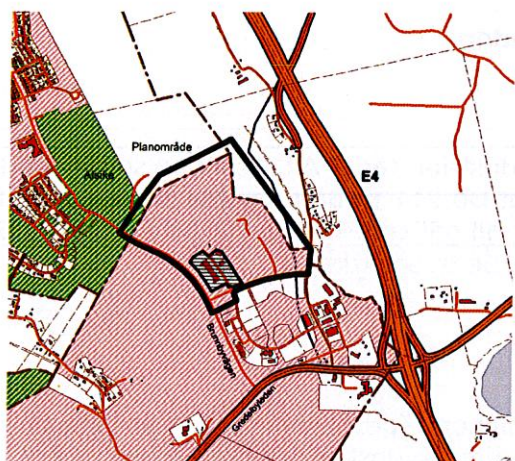
Planområdet omfattar norra delen av Ar industriområde. Planområdet är i huvudsak beläget norr om Lodgatan och gränsar i väster mot Brunnbyvägen.

Areal

Planområdets yta omfattar cirka 47 ha.

Markägoförhållanden

I planområdet ingår fastigheterna, Gredelby 1:3, som ägs av Knivsta kommun och Vrå 1:150 som ägs av Alsike fastighets AB. Brunnby 9:1 och Vrå 3:1 ägs av enskilda fastighetsägare.



Förklaring fastighetsinnehav

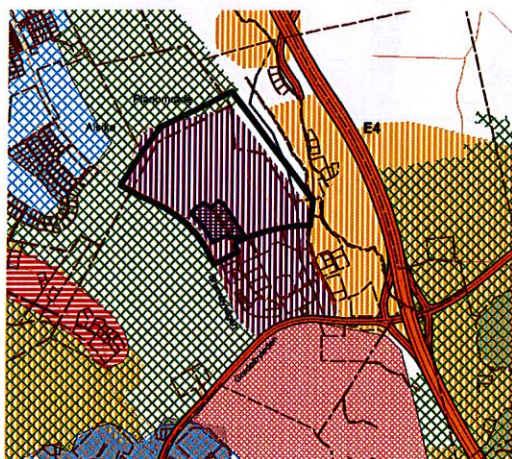
rosaröd färg = Knivsta kommun
grön färg = Alsike fastighets AB

Utdrag ur karta fastighetsinnehav 2010-06-08







TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 2006

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. I översiktsplanen över Knivsta kommun är Ar-området klassat som ett utvecklingsområde för verksamheter där det är ett krav på detaljplan. Området beskrivs vidare att det ska utvecklas mot ett arbetsområde för kontor, lättare tillverkningsindustri och andra mindre störande verksamheter som inte förutsätter gångavstånd från järnvägsstationen.



Mark och vatten

-  tätortsområde - Knivsta (TK) och Alsike (TA)
- krav på fördjupad ÖP och DP
-  utredningsområde bostäder/bevarande/rekreation (TKU) (Knivsta tätortsområde)
- krav på fördjupad ÖP och DP
-  utredningsområde för bostäder på landsbygden där sanitära problem
behöver lösas eller förebyggas - krav på DP
-  utvecklingsområde för verksamheter - krav på DP
-  resursområde för kulturmiljö (tillika produktionsmark för jord- och skogsbruk)
-  resursområde för natur och friluftsliv (tillika produktionsmark för jord- och skogsbruk)

Mark och vatten / landskapsbild
Utdrag ur Översiktsplan 2006

Fördjupad översiktsplan m. m.

Planförslaget strider ej heller mot intentionerna i pågående arbete med Fördjupad översiktsplan för Knivsta och Alsike tätorter. Det finns inget gällande detaljplaneprogram över Ar-området idag, men med stöd av översiktsplan, förslag till fördjupad översiktsplan och med hänsyn till att föreslagna planändringar är av begränsad omfattning, kan ett samrådsförslag upprättas utan program. Planprocessen följer reglerna för normalt planförfarande. För den södra delen av Ar Industriområde kan en planändring bli aktuell i ett senare skede.

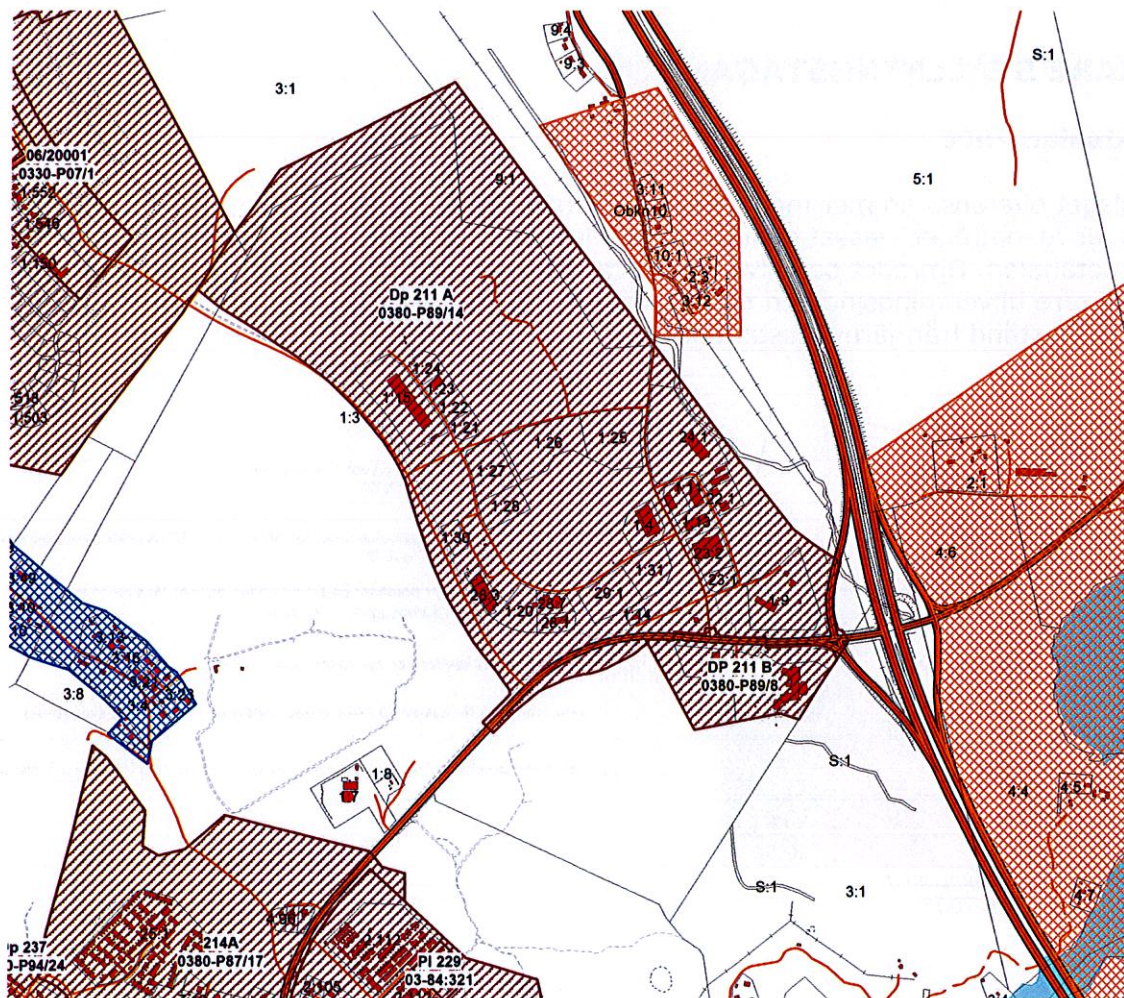
Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden

Detaljplaner

Över hela AR-området gäller detaljplan Dp 211 A, Industriområdet AR, Brunnby som vann laga kraft 1988-10-29. Planområdet angränsar i söder mot Dp 211 B, Brunnby hotell som vann laga kraft 1988-10-29. I nordväst angränsar planområdet till gällande detaljplan Dp 2003/20012 Boängsåsen, Alsike som vann laga kraft 2005-08-30. Se översiktskarta.




Områdesbestämmelser

Två områdesbestämmelser finns öst och sydost om planområdet. Område i öst är betecknat Obkn10 "Framnäs, Myrtorpet, Lugnet och Dalbo" och det i sydost, öster om E4 ned mot Vall-oxen, är betecknat Obkn9 "Herrgårdslandskapet kring sjön Valloxen".
Se översiktskarta.



Översiktskarta över gällande detaljplaner, områdesbestämmelser samt samlad bebyggelse.

Planförhållanden

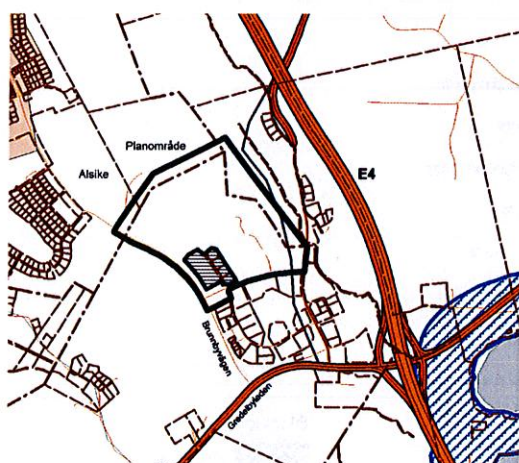
-  detaljplaneområde
-  områdesbestämmelser
-  område som kommunen föreslår ska betraktas som samlad bebyggelse



Utdrag ur gällande plan, Dp 211 A Industriområdet AR, Brunnby, laga kraft 1988-10-29

Förordnanden

Sjön Valloxen ingår i resursområdet för natur och friluftsliv.



Förordnanden



strandskydd 300 meter

Förordnanden
Utdrag ur Översiktplan 2006

Handelsutredning

Kommunen har tagit fram en handelsutredning beträffande ny dagligvaruhandel i Knivsta (Nordplan okt 2008). Handelsutredningen förordar en etablering av ny dagligvaruhandel vid Sågen i Knivsta. Om alternativ till detta behövs, kan etablering längs Gredelbyleden övervä-

gas, enligt utredningen. Sällanvaruhandel och volymhandel av typen bilar, byggvaror eller möbler kan med fördel lokaliseras till Ar men ej stormarknader för detaljhandel.

Kommunala beslut i övrigt

Bygg- och miljönämnden beslöt 2008-04-01 att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till ändring av norra delen av detaljplanen för Industriområdet Ar. Detaljplaneförslaget har varit ute på samråd under tiden 16 mars till och med 17 april 2009. Under samrådstitiden har 18 yttranden inkommit varav 8 utan erinran och 10 med synpunkter. En sammanfattning av inkommande synpunkter och förvaltningens kommentarer redovisas i en samrådsredogörelse.

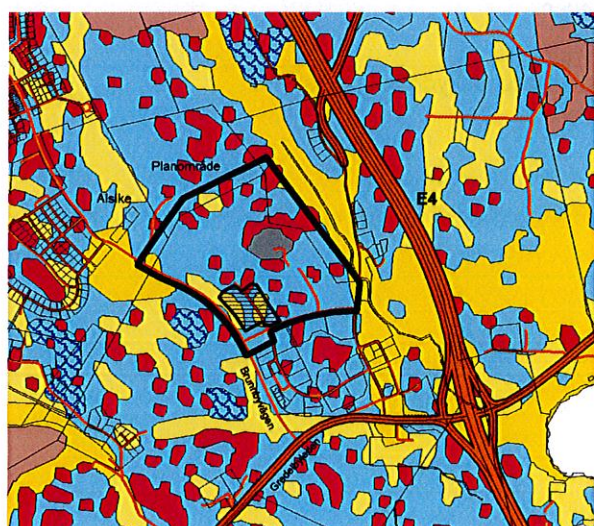
FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

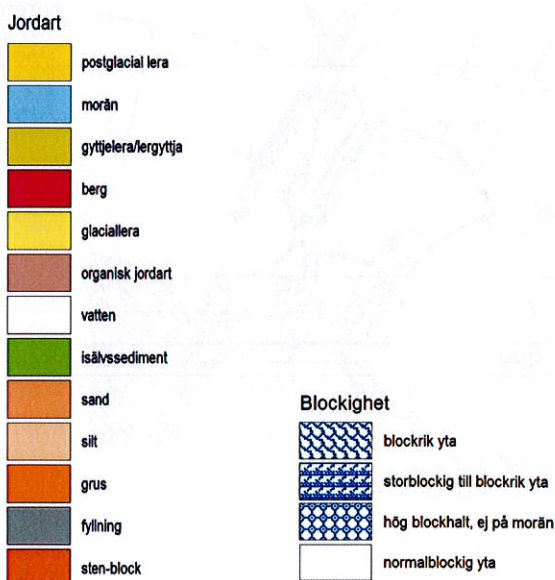
Större delen av området består av berg i dagen eller morän med gles barrskog. I områdets lägre partier finns några mindre områden med lerlager och kärrpartier. Till den ursprungliga detaljplanen gjordes en landskapsanalys som låg till grund för utformningen, utgångspunkten var att bevara vissa delar med tålig och lättskött skog som natur och parkmark.

Geoteknik och markföroreningar

En översiktlig geoteknisk undersökning genomfördes till den ursprungliga detaljplanen, av Bjerking's ingenjörbyrå år 1972. Undersökningen visade att större delen av området utgörs av berg och morän med god bärighet. Inom området fanns då inga kända markföroreningar. Inom ett centralt område som använts som tipp förekommer fyllning av i första hand organisk jord, sprängsten, lera, stubbar och liknande. Knivsta miljökontor har tillsyn över alla nedlagda deponier inom kommunen och kontoret avgör om provtagningar krävs i samband med exploatering av marken. I detaljplanen har införts en planbestämmelse som innebär att markägare ska undersöka om markförorening behöver avhjälpas innan bygglov ges.



Jordarter och blockighet
utdrag ur Jordartskarta



En geoteknisk undersökning är utförd utmed de nya gatusträckningarna, Hyvelgatan och Mejselgatan i planområdet. Den visar att gatorna kommer att byggas på fast mark och att sprängning kan krävas för ledningsschakter.

Radon

Det finns inga kända utpekade områden med hög radonrisk eftersom berggrunden är av skiftande slag, höga värden av markradon förekommer oftast i grusåsar. Vid byggnation i området ska gällande gränsvärden beaktas, och det åligger fastighetsägaren att säkerställa god inomhusmiljö.

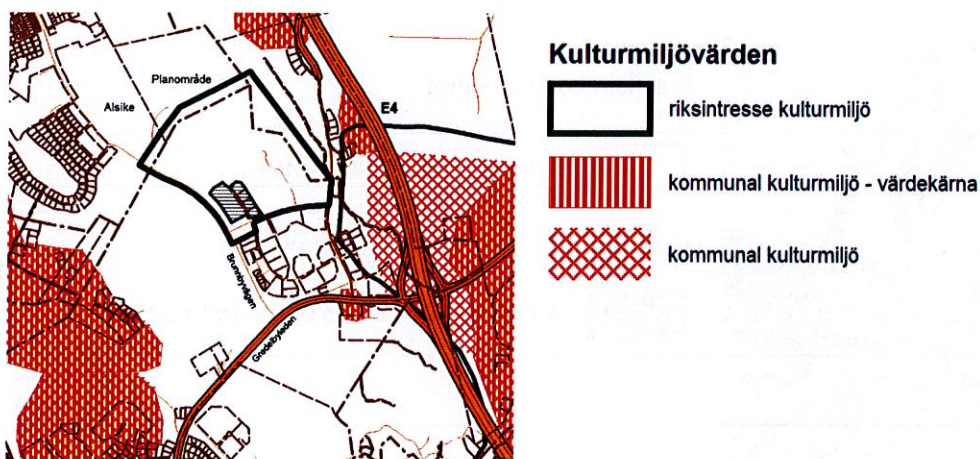
Störningar

Bebyggelsen ska utformas så att gällande riktvärden för buller i arbetsplatser, inom- och utomhus respekteras. Störningskällorna är i första hand tung trafik på omgivande vägar samt eventuella verksamheter inom området.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar, byggnadsminnen eller andra skyddsvärda kulturmiljöer. För det angränsande området vid Framnäs finns sedan 1989 områdesbestämmelser som innebär en utökad lovplikt rörande byggnadernas utformning och placering för att bevara det kulturhistoriska värdet.



Kulturmiljövärden
Utdrag ur Översiktplan 2006

Bebyggelse

Planarbetet har styrts av en ambition att skapa ett industriområde med höga miljökvaliteter. Redan till den gällande detaljplanen från 1988 fanns ett s.k. Miljöprogram till stöd för utformningen av såväl den yttre miljön, gaturum och parkmark som för bebyggelsens utformning, skyltar, entréer och parkeringsytor. Miljöprogrammet för Ar uppdaterades 2007. Inom det aktuella planområdet har ännu bara ett fåtal byggnader uppförts och gatunätet är först nu fullt utbyggt.

Sociala förhållanden

Trygghet och säkerhet

Området upplevs idag som ödsligt eftersom så liten del är utbyggd. Kvaliteten och kvantiteten på belysningen längs gator och kring gångstråk och parkeringsytor är särskilt viktigt för att göra utemiljöerna trygga.

Tillgänglighet

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

- alla offentliga platser
- alla servicelokaler
- alla nya arbetsplatser

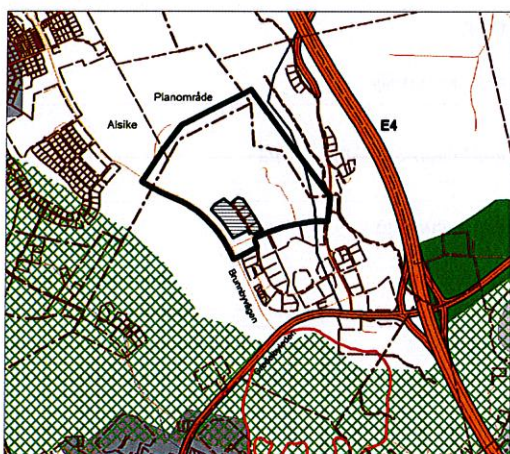
Offentlig service och kommersiell service

Inom planområdet finns idag ingen offentlig service. I södra delen av Ar finns förskola, bensinstation och hotell samt annan kommersiell service i begränsad omfattning.

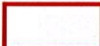


Friytor

Friluftsliv och rekreation

Mellan Alsike, Ar Industriområde och Knivsta tätort, liksom mot sjön Valloxen finns större sammanhängande grönområden för närrekreation och friluftsliv.



Friluftsliv och rekreation

-  skolornas närmatur (enligt ÖP 1990)
-  närrekreationsmarker (enligt ÖP 1990)
-  för rekreationsmarker viktig brynzon (enligt ÖP 1990)

Friluftsliv och rekreation
Utdrag ur Översiktplan 2006

Park och naturmark

I den gällande detaljplanen har omfattande naturmarksområden säkerställts för att dela upp området och tona ner intrycket av stort industriområde. En ursparad vegetationszon som delar upp området sträcker sig i nord-sydlig riktning och mot nordost finns ett brett naturmarksparti mot kraftledningsstråket.

Vattenområde

Planområdet berör inget vattenområde eller område med strandskydd men dagvatten från området leds till Knivstaån och till sjön Valloxen.

Trafik och trafiksäkerhet

Gatunät

Gatunätet och gång- och cykelvägnätet är under 2009 utbyggt i området.

Gaturummen i gällande detaljplan är avsiktligt ritade med en sektion så bred att de rymmer körbana, gångbana och grönyta/dike på båda sidor. Avsikten är att tomterna ska ha en planteringszon på förgårdsmark.

Trafikflöden

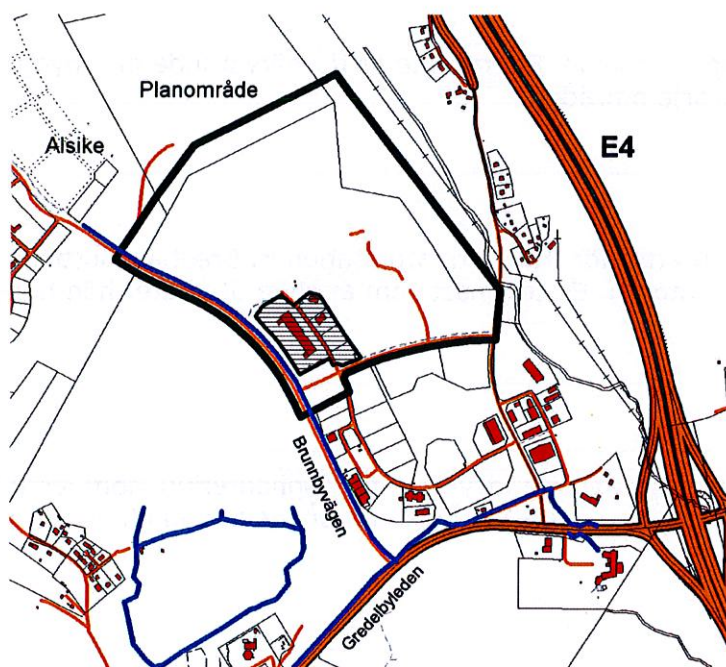
Trafik- och hastighetsundersökning 2007-05-22—2007-05-28 har gjorts under arbetet med trafikplan Knivsta Alsike 2008-2025, där Brunnbyvägen är angiven nedan enl. tabell. Trafikmängderna är förhållandevis måttliga och några kapacitetsproblem finns ej för Brunnbyvägen eller för vägarna inom planområdet.

Väg	Del	Vardagsmedel Dygnstrafik	Veckomedel Dygnstrafik	Helgmedel Dygnstrafik	Maxtimme		Andel tung trafik i %	Skyltad hastighet	Medel hastighet	Median Hastighet	85- percentlien
					fm.	em.					
Brunnbyvägen	Gredelbyvägen – Lodgatan 470m	3274	2886	1916	335	317	5	70	61	62	71
Brunnbyvägen	Lodgatan – Åsgatan 270m	3131	2791	1940	333	305	8	70	72	71	82

Utdrag ur Trafikplan "trafikmätningar maj 2007"

Gång- och cykeltrafik

Nuvarande gång- och cykelväg längs Brunnbyvägen utgör huvudstråk genom området, och ansluter till gång- och cykelvägen mot Alsike och ner mot Knivstas centrala delar.



Förklaringar

Blå färg=befintliga gång- och cykelvägar

Utdrag ur primärkarta (100608), befintliga gång- och cykelvägar.

Kollektivtrafik

Ny bussterminal i Ar

Den nya bussterminalen och pendlarparkeringen i Ar vid Gredelbyvägen är färdigställd under hösten 2008. Dessa hållplatser används för omstigning mellan busslinjer samt mellan bil/cykel och buss och här sker viss pendlarparkering. Bussterminalen vid Ar trafikeras av flygbussen mellan Uppsala och Arlanda samt linjerna 801 till Uppsala, 881 och 882. Totalt ca 181 turer går per dag (vintertid), i varje riktning.

Längs Brunnbyvägen trafikeras linjerna 881 och 882 med hållplatsläge mitt för Ar, till och från Alsike. Planområdet ligger ca 2 km från Knivsta station med pendeltågstrafik till Stockholm, Arlanda och Uppsala.

Parkering

All parkering ska ske inom respektive fastighet. I den gällande detaljplanen beräknades parkeringsbehovet till 10 pl/1000 m² för industri och 16 pl/1000 m² för kontor.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Va-ledningar finns utbyggda från Knivsta till Ar och kapaciteten beräknas vara tillräcklig för ca 10 000 arbetsplatser. Inom området har va-ledningar byggts ut i samma takt som gatorna. Befintligt dagvattennät har projekterats med inriktning på att avrinning från västra delen av området leds ut i Knivstaån och östra delen till Valloxen.

Värmeförsörjning

Idag har respektive fastighet enskild uppvärmning. Fjärrvärme är för närvarande ej utbyggt men möjlighet finns att i framtiden försörja området.

El, tele

I gällande detaljplan finns ett antal byggrätter för transformatorstationer. Bredbandsutbyggnad har förberetts vid utbyggnaden av gatorna. En telemast som är cirka 50 meter hög finns inom området.

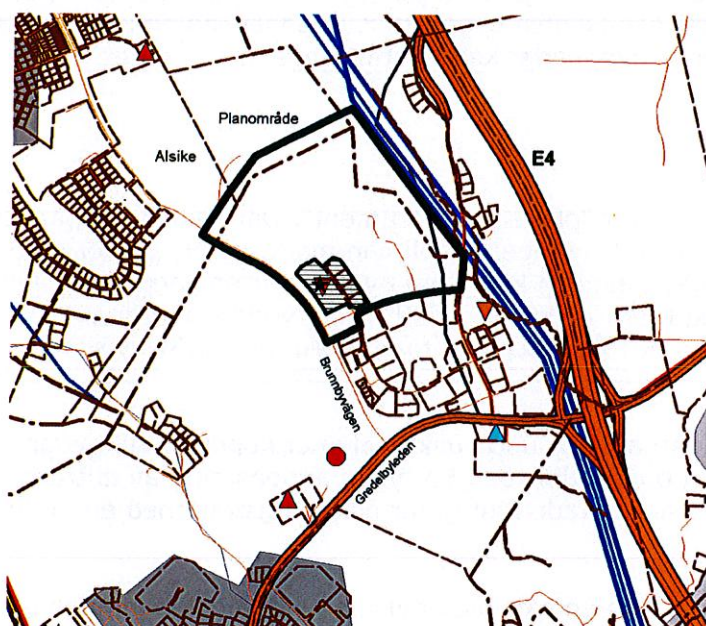
Avfall

Verksamheterna inom området har förutsatts avsätta utrymme för sophantering inom fastigheterna. Vid Gredelbyvägen (intill Vattenfalls värmeverk) finns kommunens återvinningscentral.

Miljöstörningar, hälsa och säkerhet

E4 och Gredelbyvägen är transportleder för farligt gods. Avståndet till dessa vägar är dock så stort att inga särskilda åtgärder krävs. På en fastighet i området finns kemisk produktion (Aga Gas AB), som kan medföra viss risk för markföroreningar.

Karta över kända miljöstörande verksamheter



Miljö, hälsa och säkerhet
Utdrag ur Översiktplan 2006

FÖRSLAG

Bebyggelse

Planförslaget innebär att kvartersmarken och därmed byggrätterna utökas jämfört med gällande plan. Syftet är att skapa en tätare och mer stadsmässig miljö som passar utvecklingen mot en större andel mer personalintensiva tjänsteföretag. Tyngre tillverkningsindustri bedöms ej få den omfattning som var aktuellt då den ursprungliga planen gjordes. Området föreslås få nyttjas till kontor, industri, lager, hantverk samt logistik/spedition och handel med viss begränsning för handel, särskilt för livsmedel.

I planområdets norra del tillåts sällanköpshandel och handel med skrymmande varor kan tillåtas. I byggnad för tillverkningsindustri eller grossistverksamhet, även gällande livsmedel, tillåts butik direkt knuten till verksamheten. Sådan butik får vara mindre än 300 kvm men får inte uppta mer än 20 % av byggandens bruttoarea. Annan handel, inkluderat livsmedel, medges ej i norra delen av planen.

Lodgatan bör kunna utvecklas mot en mer handelsdominerad karaktär. Inom en zon på cirka 150 meter från Lodgatan medges liksom i planens norra delar industri, lager, restaurang, hantverk, kontor samt handel. Handel inom detta område får liksom i planens norra delar inte uppta mindre än 300 kvm, exklusive lager, per butik. Bruksarea för restauranger tillåts dock vara mindre än 300 kvm. I byggnad för tillverkningsindustri eller grossistverksamhet, även gällande livsmedel, tillåts också, liksom i planens norra delar butik direkt knuten till verksamheten. Sådan butik får vara mindre än 300 kvm men får dock inte uppta mer än 20 % av byggandens bruttoarea. Annan livsmedelshandel än sådan medges ej här. Handel medges endast i bottenvåningen i denna del av planen.

Två mindre delar av fastigheten Gredelby 1:3, den ena delen belägen söder om Lodgatan och den andra belägen norr om fastigheten Gredelby 1:15 får användningen JK (Industri och kontor) på grund av närheten till verksamheten till Aga Gas anläggning.

Genom att kvartersmarken utökas blir vissa kvarter djupare vilket kommer att underlätta en ändamålsenlig fastighetsindelning. Behovet av många olika tomtstorlekar bedöms kunna tillgodoseas med flera olika kvartersstorlekar och flexibla byggrätter. Byggnadshöjden begränsas till 10 m mot Brunnbyvägen, medan högre byggnader kan tillåtas länge in i området.

Gestaltningprogram

Ett Miljöprogram för Ar finns upprättat som ett "planeringsinstrument". Där ställs krav på yttre miljökvantiteter och programmet beskriver utformningen av allmän mark, gator, parker med mera. Med programmet följer också vägledning och krav som avser utformningen av enskilda tomter, byggnader, entréer, skyltar med mera. Avsikten är att skilda verksamheter ska kunna finnas sida vid sida, men för att skapa en attraktiv och sammanhållen miljö krävs vissa gemensamma utgångspunkter.

Byggnaderna bör terränganpassas och gärna delas upp i olika volymer kopplade till byggnadens innehåll, t.ex. en kontorsdel och en produktionsdel. En tydlig annonsering av entréer är nödvändig för orienterbarheten. De bör vara riktade mot gator och gångstråk med en inbjudande utformning.

Miljöprogrammet för Ar kommer att tjäna som en särskild anvisning vid handläggningen av mark- och byggnadsärenden inom Knivsta kommun.

Mark och vegetation

Grönstrukturen består av parkmark och naturmark. En 30 – 100 meter bred bård av naturmark ramar in området. Mot Brunnbyvägen består bården av ca 30 meter bred park. Mot norr och öster består bården i huvudsak av barrdominerad blandskog med stort inslag av bergsbranter i främst östra delen. Några mindre naturmarkspartier, till stor del bestående av talldominerade höjdpartier med inslag av hällar, förbinder den omgivande bården med ett centralt park- och naturstråk.

Kulturmiljö

Det nu aktuella planområdet berör ingen kulturmiljö. Den naturmark som sedan lång tid hävdats som odlingsmark eller betesmark kan även fortsättningsvis nyttjas på detta sätt.

Sociala förhållanden

Trygghet och säkerhet

Genom att området kan bli tätare och mer stadsmässigt motverkas känslan av ödslighet och välordnade gång- och cykelstråk med god belysning kan förstärka det intrycket. Särskild uppmärksamhet krävs vid utformningen av gångvägar till busshållplatser samt utformningen av dessa.

Barn

Inom området planeras inga bostäder och barn förväntas normalt ej vistas i området utan vuxnas sällskap, barn som passerar området kan röra sig tryggt på i första hand gång- och cykelvägen längs Brunnbyvägen.

Offentlig service

Inom södra delen av Ar finns lokaler för förskoleverksamhet i två byggnader, i övrigt planeras ingen offentlig service inom området utan denna finns i Knivsta.

Kommersiell service

Att öka utrymmet för detaljhandel hör inte till huvudsyftet med planförslaget, men i begränsad omfattning medges byggrätter för detta ändamål. Sällanköpshandel för mer skrymmande varor som byggmaterial, möbler och motorfordon kan dock prövas vara lämpligt att placera i detta område. Området bedöms även lämpligt för etablering av spedition och logistikföretag.

Tillgänglighet

Nya byggnader ska följa gällande regler för tillgänglighet. De ytor på kvartersmark som ska vara tillgängliga för allmänt bruk ska anordnas och utformas så att människor med funktionsnedsättning kan röra sig där.

Trafik och trafiksäkerhet

Gatunät

Brunnbyvägen har fått en något annan sträckning mot nordväst än den tänkta i gällande detaljplan. Planförslaget rättar kartan efter verkligheten och redovisar den faktiska sträckningen, vilket medför att kvartersmarken också kan utökas något i denna del. Övriga vägsträckningar överensstämmer i princip med gällande plan förutom att en ny lokalgata redovisas genom det norra kvarteret som förberedelse för en eventuell framtida utökning av området mot norr.

Gatuutformning

Ett syfte med planarbetet är att gatornas karaktär ska återspegla dess funktion, samt skapa omväxling och variation i gatumiljön. Olika gatusektioner kan användas, och Brunnbyvägen kan få mer av esplanadkaraktär med separata gång- och cykelbanor, alléplantering och belysning på båda sidor. För att förstärka den öppna och luftiga karaktären längs Lodgatan hålls en zon på 10 meter närmast gatan fri från bebyggelse. Angöringsgatorna kan få en enklare sektion med vidbyggd gångbana. En hög belysningsstandard och tydliga funktionella gatu- och orienteringsskyltar bidrar till kvaliteten.

Trafikflöden

Eftersom inte någon extern genomfartstrafik ska passera genom området bedöms trafikflödena bli måttliga i förhållande till den föreslagna gatustandarden. Även Brunnbyvägen som har viss genomfartstrafik har god standard förbi området med få korsningspunkter.

Gång- och cykeltrafik

Längs det nord-sydliga parkstråket föreslås en gång- och cykelväg med anslutning ut till Brunnbyvägen, denna gångväg ska vara belyst. Samma belysningsarmatur som vid Lodgatan bör användas i hela området men med lägre stolpar vid gång- och cykelvägar. Mindre gångstigar med bark, stenmjöl eller liknande som slitlager kan anläggas i naturmarken och anslutas till det centrala parkrummet.

Skolvägar

Inom området finns inga målpunkter som skolbarn ska behöva röra sig till eller från, men gång- och cykelvägen längs Brunnbyvägen kan möjligen komma nyttjas för att passera området.

Kollektivtrafik

Busstrafik finns längs Brunnbyvägen och hållplatslägena bör kunna förbättras men i övrigt finns för närvarande inga planer på kollektivtrafik inom området.

Parkering

All parkering ska ske på tomtmark, liksom all angöring för varutransporter. Tomternas topografi bör tillvaratas vid utformning av parkeringsytor, parkeringarnas storlek och utformning bör anpassas till den verksamhet de tillhör. Miljöprogrammet skall beaktas som vägledning för ett bra utförande.

Kommunens parkeringsnorm bör tillämpas som riktlinje och prövas i samband med bygglov. För närvarande anger parkeringsnormen: 32 pl/1000 m² lokalyta för handel, 18 pl/1000 m² för kontor och 10pl/1000 m² för industri.

Friytor

Park

Den centralt belägna parken utformas med gräsytor och planteringar med träd och buskar som skapar mötesplatser och sittmöjligheter. Parkmarken längs Brunnbyvägen ska tjäna som en inramning av området. På respektive tomt avsätts mark för plantering längs gränsen mot gatan med avbrott endast för infarter och korsningar.

Naturmiljö

Mot norr och öster omges verksamhetsområdet av naturmark som en inramning. Naturmarken ska bevaras så långt möjligt under byggtiden och viss återplantering av träd kan vara lämpligt för att behålla karaktären. Öppen åker- eller hagmark i öster mot Framnäs ska även fortsättningsvis kunna brukas.

Geoteknik och markföroreningar

Grundläggningsförhållandena bedöms generellt goda men i enskilda fall kan kompletterande geotekniska undersökningar behövas. En geoteknisk rapport har upprättats inför projekteringen av vägarna. Inom planområdet finns ett mindre område med fyllning. Sträckan utgörs av fyllning (tippmassor) som underlagras av morän samt även direkt på berg. Enl. uppgift har den använts som tipp under ett tiotal år. Fyllningen innehåller framför allt organisk jord, lera, sten, sprängsten, block, byggnadsmaterial, stubbar och stockar etc. Knivsta kommuns miljöförvaltning avgör om ytterligare provtagningar ska krävas.

Där deponi skett och för de områden dit eventuella miljöfarliga ämnen kan ha transporterats via grundvatten ska fastighetsägare undersöka om markförorening behöver avhjälpas samt avhjälpa eventuella sådana innan bygglov ges.

På en befintlig fastighet med kemisk produktion finns uppgifter om risk för eventuella markföroreningar som bör följas upp. Företaget blev föremål för en s.k. Seveso-inspektion från Läns-

styrelsen under 2009. Ett handlingsprogram och riskbedömning har gjorts och uppdaterats i december 2009.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Va-ledningarna byggs ut i samband med gatuutbyggnaden och förbindelsepunkter upprättas vid tomtgräns. Vattenledningarna har dimensionerats för att ett konventionellt system för brandvattenförsörjning. Respektive fastighetsägare svarar för ledningsdragningar inom tomt.

Dagvatten

En dagvattenutredning har upprättats av SWECO 2008 som redovisar effekterna av fyra föreslagna dagvattenåtgärder som också dimensioneras med hänsyn till riktvärden för tillräcklig rening med hänsyn till recipienterna. Resultaten visar att reningsåtgärder är motiverade för att erhålla tillräckligt låga halter utsläpp till recipienterna.

Åtgärder som ska vidtas utgörs av breddade diken med översilning över mark, komplettering av befintligt fördröjningsmagasin, slingrande dike och två dammar nordväst om området. Inom planområdet finns utrymme avsatt för diken längs gatorna och för ett s.k. perkolationsmagasin, som även kan utökas i naturmarken mot sydost. Övriga åtgärder utanför planområdet ska genomföras i takt med att området byggs ut.

Värmeförsörjning

Fjärrvärme finns för närvarande ej utbyggt i området. Fjärrvärme kan i framtiden byggas ut beroende på efterfrågan. En utbyggd fjärrvärme baserad på biobränsle skulle på sikt vara gynnsam för luftkvaliteten från lokal och global synpunkt. Uppvärmning bör ej ske med fossila bränslen eller direktverkande el.

El , Tele och Bredband

Ledningar för el, tele och bredband byggs ut av respektive ledningsägare i samband med gatuutbyggnaden. Mark finns avsatt för transformatorstationer på flera ställen inom området. På platsen där teknisk anläggning medges utan begränsning av anläggningens höjd finns sedan tidigare en telemast med tillhörande teknikbod.

Avfall

Soputrymmen inom tomt ska utformas så att källsortering kan ske och så att de kan nås av sopbilar på konventionellt sätt. I Knivsta kommun finns fem återvinningsstationer på olika platser och en återvinningscentral vid värmeverket. En ny återvinningsstation för mottagning av förpackningsavfall planeras i Ar och mark har reserverats för denna i detaljplanen. Utöver denna station för förpackningsavfall bereds företag och verksamheter tillträde för avlämning av övrigt avfall vid återvinningscentralen, några hundra meter väster om planområdet, genom ett enkelt betalsystem.

Miljöstörningar, hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Det relativt stora avståndet till omkringliggande större trafikleder och järnväg innebär att störningar från dessa ej bedöms kunna överstiga gällande riktvärden. Buller som kan orsakas av verksamheter inom området får hanteras i samband med bygglov.

Luftföroreningar

Planens genomförande medför viss ökning av trafiken inom och till området men denna bedöms ha marginell påverkan på luftkvaliteten i Knivsta. Avståndet till bostadsbebyggelse är relativt stort och industriområdet omges av naturmark.

Lukt

Verksamheter som kan medföra för omgivningen betydande olägenhet avseende lukt tillåts inte inom planområdet.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är tio år från den dag planen vinner laga kraft.

KONSEKVENSER AV FÖRSLAGET

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

Nollalternativ

Förändringarna som förslaget ger upphov till jämförs med ett nollalternativ, som är en framskrivning av dagen förhållanden. Gällande detaljplan ger rätt till stora förändringar av markanvändningen jämfört med dagens förhållande, då stora delar av industriområdet ej är ianspråktaget. Nollalternativet kan innebära att området byggs ut enligt en äldre detaljplan där inte dagens krav ställs på dagvattenhantering eller krav på utformningen av den yttre miljön.

Föreslagna förändringar

Förändringen som planförslaget innebär är främst att fler arbetsplatser kommer att rymmas inom området. För Knivsta kommun bedöms det mycket positivt att företag som vill etablera sig i kommunen, eller befintliga företag som vill expandera ges denna möjlighet.

Mark och vegetation

För utbyggnad av gator och ledningar samt för grundläggning av nya byggnader krävs liksom i gällande plan markarbeten, men detta påverkar inte någon särskilt skyddsvärd mark eller vegetation. Den mark som avsatts som natur eller parkmark kommer istället att bearbetas och skötas med större omsorg.

Klimat

Lokalklimatet, solinstrålning, vindförhållanden eller andra faktorer påverkas ej av denna plans genomförande.

Trafik

Omgivande större vägar har god kapacitet och inom området byggs gator anpassade för den kommande verksamheten. Trafiksäkerheten beaktas genom gatornas utformning och genom att separata gång- och cykelvägar anläggs.

Buller, luft och vibrationer

Ökningen av trafikmängderna är måttlig och den nya bebyggelsen med sitt transportbehov bedöms ha en marginell påverkan bullersituationen och luftkvaliteten.

Landskap och stadsbild

Området har i gällande plan karaktären av ett större industriområde och planförslagets syfte är att höja kvaliteten på såväl bebyggelsen som den yttre miljön och öka förutsättningarna för ett attraktivt arbetsområde för många olika typer av verksamheter. Om de tillåtna byggnadshöjderna utnyttjas kan bebyggelsen komma att synas på relativt långt håll österifrån, detta är dock ingen skillnad mot gällande plan.

Kultur- och naturmiljö

Genomförandet av denna plan har ingen påverkan på naturvärden som bör skyddas. Liksom gällande plan kan den få viss inverkan på hur kulturlandskapet öster om planområdet upplevs.

Dagvatten

Till planförslaget finns en dagvattenutredning som redovisar förslag till åtgärder för att skydda sjöar och vattendrag från föroreningar. Genomförs dessa åtgärder bedöms konsekvenserna bli små.

Grundvatten

Genom att lokalt omhändertagande i öppna diken och perkolation av dagvatten tillämpas kommer grundvattnet sannolikt inte att påverkas negativt.

Miljöprogram

Förslaget bedöms följa Knivsta kommuns fastställda mål i miljöprogrammet avseende en god bebyggd miljö. Området ska bli en attraktiv miljö för mer personalintensiva verksamheter inom service- och tjänstesektorn.

Sociala konsekvenser

Genom planens genomförande skapas förutsättningar för fler arbetsplatser lokalt inom kommunen vilket är positivt för kommunens förvärsarbetande befolkning.

MILJÖBEDÖMNING

Avsikten med miljöbedömningen

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

Första steget i miljöbedömningen är att göra en samlad behovsbedömning. Den samlade behovsbedömningen ska klargöra om miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver upprättas. Om planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan krävs ingen MKB.

Samlad behovsbedömning

Nedanstående bedömning gäller Detaljplan för Ar företagspark, norra delen. En bedömning av ändring av användningsbestämmelser, utvidgning av kvartermark och minskning av planlagd naturmark, har gjorts utifrån kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4.

Ett genomförande av detaljplanen:

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

Kommunförvaltningens ställningstagande

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

MÅLUPPFYLLELSE

Nedan anges och kommenteras de nationella, regionala och lokala mål och styrdokument som bedömts relevanta för aktuell plan.

Nationella mål

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

Lokala styrdokument

Förslaget bedöms följa Knivsta kommuns fastställda mål i miljöprogrammet avseende god byggd- och fysisk miljö med hänsyn till grön miljö såsom parker och promenadområden. Planen ger också förutsättningar för en sund, säker och trygg miljö samt förbättringar för gång- och cykeltrafiken.

Barnkonventionen

Barnens intresse och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksamats, inte minst i stadsbyggnadssammanhang. Behoven växlar över tiden i takt med barnens ålder och utveckling.

Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för att allsidigt tillgodose behoven men huvudsakligen formuleras förutsättningarna i detalj först vid genomförandet av planen.

I detta fall omfattar planen enbart ett verksamhetsområde för etablering av företag.

BROTTSFÖREBYGGANDE ÅTGÄRDER

Genom öppna tydliga samband mellan den yttre miljön och de enskilda företagens fastigheter och god belysning på gator och vägar motverkas oönskade intrång och skadegörelse.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Förslaget har tagits fram av kommunförvaltningen i samarbete med WSP Stadsutveckling.

KOMMUNFÖRVALTNINGEN



Peter Hermelin
tf stadsarkitekt



Johan Elfström
arkitekt



Menna Hagstroem
arkitekt

Detaljplan för

Ar företagspark, norra delen, Knivsta kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Planprocess

Planen upprättas med normalt planförfarande. Kommunfullmäktige antar planen.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen ska antas av kommunfullmäktige hösten 2010.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap, Ansvarsfördelning

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

Knivsta kommun genom Roslagsvatten AB ansvarar för allmänna ledningar och anläggningar för vatten, spillvatten och dagvatten.

Fastighetsägarna ansvarar för alla anläggningar inom egen fastighet.

Exploatören, Knivsta kommun ansvarar för försäljning av tomtmarken.

Därutöver kommer det att finnas huvudmän för el-, kommunikations- och fjärrvärmeledningar i området.

Avtal

Exploatören upprättar köpehandlingar med respektive köpare av tomtmark i området, i vilka villkoren för upplåtelse av mark i området regleras. I köpeavtalet regleras byggherrens ansvar för att följa miljöprogrammet för Ar, som t.ex. att plantering ska utföras i tomtgräns mot gata

FASTIGHETS RÄTT **Fastighetsbildning**

Kvarteren kommer att delas in i ett flertal fastigheter för verksamheter. Vissa gator kan utföras som gemensamhetsanläggning på kvartersmark. Anläggningar för källsortering, lekytor och parkering kan uppföras som gemensamhetsanläggning på kvartersmark. Detaljplanen ger ett underlag för fastighetsbildning och samfällighetsförrättning.

Fastighetsplan

Någon fastighetsplan för fastighetsbildningen inom planområdet behöver inte upprättas. Till detaljplanen följer ett miljöprogram för Ar som visar och beskriver förslag till möjliga tomtindelningar och tomtutformning. Även andra förslag till tomtindelning kan komma att övervägas.

TEKNIK

Fjärrvärme

För närvarande finns ej fjärrvärme utbyggt i området men byggnader bör utformas med uppvärmningssystem som kan konverteras till fjärrvärme i framtiden.

Vatten och avlopp

Ledningar för vatten och avlopp byggs ut samtidigt med gatuutbyggnaden. Byggherren ska i god tid innan byggstart kontakta huvudmännen för allmänna ledningar och gator. Knivsta kommun projekterar, genom Roslagsvatten AB, ledningar för vatten och avlopp. För dagvattenhanteringen har en särskild dagvattenutredning tagits fram.

Dagvatten

Ett ekologiskt dagvattensystem kommer att byggas ut i området, så långt möjligt ska lokalt omhändertagande av dagvatten ske såväl på tomtmark som på allmän platsmark.

Brandvatten

Vattenledningarna har dimensionerats för att ett konventionellt system för brandvattenförsörjning.

Överskottsmassor, markarbeten

Så långt möjligt ska massbalansering eftersträvas inom området och nya byggnader och anläggningar anpassas till terräng och topografi. För eventuella överskottsmassor från tomtmark ansvarar fastighetsägaren för borttransport. Byggherren ansvarar för eventuella erforderliga geotekniska undersökningar i samband med bygglov.

Geoteknik, markarbeten mm

Inom området finns inga kända markföroreningar. Inom planområdet finns ett område med fyllning, som enligt uppgift använts som tipp under ett tiotal år. För de ytor där deponi skett och för de områden dit eventuella miljöfarliga ämnen kan ha transporterats från deponin med grundvatten ska fastighetsägare undersöka om markförorening behöver avhjälpas samt avhjälpa eventuella sådana innan bygglov ges. Knivsta kommuns miljöförvaltning ska konsulteras och de avgör om ytterligare provtagningar ska krävas.

Överskottsmassor från kvartersmark och allmänna platser ska omhändertas av exploatören i samråd med Knivsta kommun. Innan exploatering påbörjas ska exploatören redovisa för kommunen hur hanteringen av överskottsmassor ska ske och var de ska läggas upp. Så långt möjligt ska överskottsmassor användas i närheten av exploateringen.

Exploatören skall i god tid innan byggstart kontakta huvudmännen för allmänna ledningar respektive gator.

UTREDNINGAR

Tekniska utredningar

Arkeologisk utredning behövs ej för detta planområde. Skulle fornlämningar mot förmodan påträffas, ska fornminneslagens bestämmelser följas.

I samband med bygglov kan riskanalys krävas för verksamheter som bedöms miljöstörande för omgivningen.

GENOMFÖRANDE

Ledningar

Befintliga ledningar (VA, fjärrvärme, el, tele) ska hållas tillgängliga under byggtiden och att fördelningen av kostnader för temporära och permanenta nya lösningar och kringkostnader runt det ska överrenskommas mellan ledningshuvudman och exploatör i fråga.

Utsättning av befintliga ledningar ska begäras hos huvudledningsmannen innan exploateringsarbeten påbörjas.

EKONOMI

Planekonomi

Varje fastighetsägare svarar för kostnaderna för genomförande inom respektive tomt. Kommunens kostnader för gator och allmän plats fördelas ut och täcks av köpeskillingen vid varje tomtförsäljning. För anslutning till allmänna ledningar erläggs avgifter enligt gällande taxor.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Förslaget har tagits fram av kommunförvaltningen i samarbete med WSP Stadsutveckling.



Peter Hermelin
tf stadsarkitekt

Johan Elfström
arkitekt

Menna Hagstroem
arkitekt