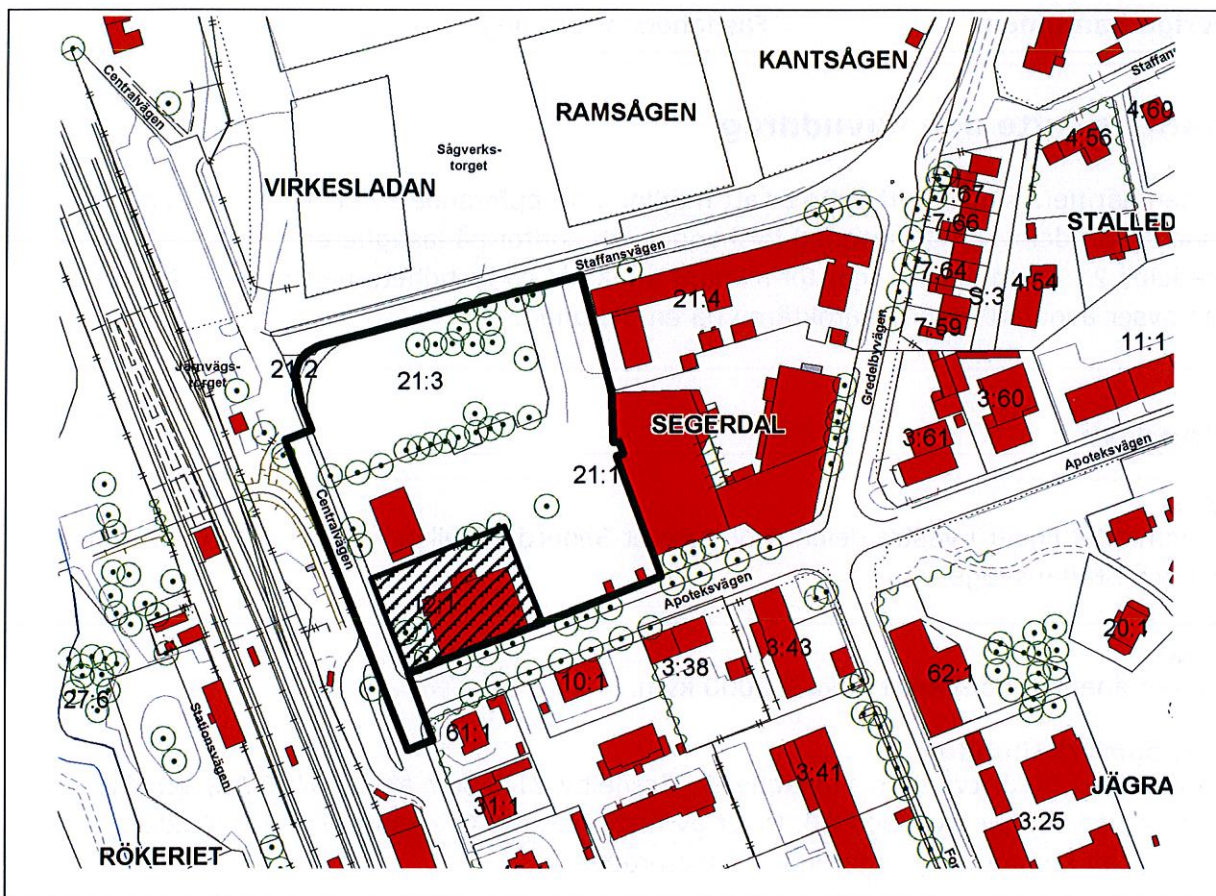


**Rev. 2010-06-15 inför antagande där fastigheten Särsta 12:1 är undantagen från antagandet**

## Detaljplan för västra delen av kvarteret Segerdal

### ANTAGANDEHANDLING



Detaljplanprocessen	Datum
Beslut om programsamråd	-
Programsamråd	-
Beslut om godkännande av program	-
Beslut om miljöbedömning	2008-12-16
Beslut om detaljplaneuppdrag	2006-12-06
Beslut om samråd	2008-12-16
Samråd	2009-01-19 – 2009-02-13
Beslut om utställning	2009-04-28
Utställning	2009-05-12 – 2009-06-04
Beslut om godkännande	2009-09-01
Beslut om upphävande av beslut om godkännande och beslut om uppdrag om ny utställning	2010-01-26
Beslut om ny utställning	2010-03-02
Utställning nr 2	2010-03-11 – 2010-04-01
Beslut om godkännande	2010-04-27
Antagande	2010-06-17
<b>Laga Kraft</b>	<b>2010-07-23</b>

# PLANBESKRIVNING

## Detaljplan för västra delen av kvarteret Segerdal

---

<b>Planhandlingar</b>	Planbeskrivning Genomförandebeskrivning Plankarta med bestämmelse Illustrationsplan
<b>Övriga handlingar</b>	Fastighetsförteckning

### Planens syfte och huvuddrag

Planen har flera syften. Ett syfte är att möjliggöra uppförande av ett kontorshus på fastigheten Gredelby 21:3, byggnad för handel och kontor på fastigheten Gredelby 21:1 och parkeringar för allmänt ändamål på fastigheterna Gredelby 21:1. Planen avser även att bevara karaktären på en byggnad.

### Plandata

#### Läge

Planområdet ligger i västra delen av kvarteret Segerdal mellan Apoteksvägen, Centralvägen och Staffansvägen.

#### Areal

Planområdets yta omfattar cirka 11 000 kvm.

#### Markägoförhållanden

Planområdet berör två större fastigheter, Gredelby 21:3 som ägs av NCC AB, och Gredelby 21:1 som ägs av Tidon AB. Delar av fastigheterna Gredelby 21:2 och Gredelby 1:3, som ägs av kommunen, ligger inom planområdet.

### Tidigare ställningstaganden

#### Angränsande detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan 226B från 1995.

#### Beslut angående detta planförslag

Bygg- och miljönämnden har 2006-12-06 gett förvaltningen i uppdrag att upprätta ny detaljplan för västra delen av kvarteret Segerdal. Ett planförslaget godkändes i bygg- och miljönämnden 2009-09-01 och överlämnades till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige för antagande. Eftersom nya omständigheter framkom efter det att nämnden fattat sitt beslut har kommunstyrelsen 2009-12-14 (§ 255) beslutat att överlåta till bygg- och miljönämnden att fatta beslut om ny utställning och fortsatt hantering av ärendet.

## **Förutsättningar**

### **Pågående markanvändning**

Inom planområdet förekommer handel och kontor. Parkeringsytor, som alla ligger på kvartersmark är allmänt tillgängliga.

### **Geoteknik, markföroreningar, radon**

Marken, som till stora delar är hårdgjord, består uteslutande av lera. Den primära undergrunden bedöms utgöras av lera med en mäktighet som uppskattats till 6,5-8,5 meter. Under leran finns sannolikt relativt fast lagrad morän. Samtliga föreslagna byggnader och anläggningar inom planområdet bedöms erfordra stödpålning, det vill säga pålning till fast botten. Före schaktarbetenas start bör grundvattnets trycknivå och risken för bottenuppträckning kontrolleras. För att inte bidra till uttorkning av de ytliga lerlagren bör källarkonstruktioner, tunnel och ramp för tunnel utföras i vattentät betong och dräneringsnivån placeras i höjd med grundvattnets trycknivå.

Inför projekteringen ska berörda fastighetsägare låta utföra geoteknisk undersökning av berörd mark. Vidare riskanalys ska göras och kontrollplan bör upprättas.

Undersökning av marken bland annat vad gäller radon har tidigare gjorts och marken har klassats som normalt riskområde. Resultaten visade på låga till normala värden för radon. Det åligger fastighetsägaren att säkerställa god inomhusmiljö. Till detta räknas att bebyggelsens gränsvärden för radonhalt klaras.

Markföroreningar kan förekomma i kvarteret, exempelvis i anslutning till den före detta bensinstationen som låg ungefär vid "parkeringsgatans" anslutning till Apoteksvägen.

### **Kulturmiljö. Befintlig bebyggelse**

Planområdet ligger i den kommunala värdekärnan för kulturmiljö U 101 (Knivsta tätort) enligt *Kulturmiljöer i Uppsala kommun, 1989*. Värdekärnan innehåller välbevarat stationsområde med stationshus, bostadsbebyggelse och äldre centrumbebyggelse samt några äldre solitära byggnader som Särsta gård och ett Baptistkapell. Inom planområdet finns en bevarandevärd byggnad. Kvarteret som planområdet ingår i innehåller ett modernt bostadshus i fyra våningar och ett byggnadskomplex som rymmer bland annat ICA och bibliotek. Inom planområdet finns relativt stora obebyggda öppna ytor som används som parkeringar. Dessa ytor, som gör att kvarteret saknar en tydlig struktur, tillsammans med de relativt storskaliga byggnader som återfinns i kvarterets östra delar medför att de kulturmiljövärden som finns inom planområdet, och det kvarter som planområdet ingår i, utgörs av en bevarandevärd byggnad. I söder och öster innehåller angränsande kvarter värdefull äldre centrumbebyggelse med moderna inslag.

### **Terräng och vegetation**

Området är flackt. Ett 30-tal uppvuxna träd finns inom planområdet.

### **Fornminnen**

Det finns inga kända fasta fornlämningar inom planområdet.

### **Offentlig service**

Knivsta bibliotek ligger strax öster om planområdet. Servicehuset ligger 200 meter från planområdet på andra sidan järnvägen. Några hundra meter söder om planområdet ligger Hälsohuset. Thunmanskolan ligger cirka en halv kilometer sydost om planområdet och Gredelbyskolan ligger cirka en halv kilometer nordost om planområdet. Två förskolor ligger inom 300 meter från planområdet.

### **Kommersiell service**

I kvarteret Segerdal ligger i dag en livsmedelbutik, ett gym med restaurant och en bank. I planområdet och omgivande kvarter återfinns huvuddelen av det kommersiella utbudet i Knivsta tätort.

### **Friytor**

Kvarteret består i dag uteslutande av kvartersmark och rymmer inga friytor. Marken i nordvästra hörnet av planområdet är en yta planlagd för bebyggelse, som ännu inte byggts, där många parkerar sina bilar.

### **Gator. Gång och cykelvägar**

Delar av Centralvägen ingår i planområdet. Centralvägen, Staffansvägen och Forsbyvägen som omger kvarteret Segerdal i väster, norr och öster är genomfartsgator för trafik till de södra och sydvästra delarna av Knivsta. På Apoteksvägen går trafiken till och från centrala Knivsta och vissa delar av östra Knivsta. När detaljplanen för sågenområdet är genomförd kommer Centralvägen att fungera som genomfartsgata för trafik till de södra delarna av Knivsta. Staffanvägen får karaktären av mindre trafikerad centrumgata med betydligt mindre trafik. Även Gredelbyvägen/Forsbyvägen antas bli mindre trafikerade när Centralvägens är förlängd fram till Gredelbyleden.

Längs Apoteksvägens norra sida finns en gång- och cykelbana. På Staffansvägen är en gång- och cykelbana planerad. Den kommer att byggas när gatorna på sågenområdet byggs. En gång- och cykeltunnel under järnvägen ansluter idag till korsningen Centralvägen/Apoteksvägen strax utanför planområdets syvästra hörn.

En gåfartszon planeras på Centralvägen mellan Staffansvägen och Apoteksvägen för att skapa god access till järnvägsstationen för cyklister och fotgängare.

### **Parkering**

Det finns för få parkeringsplatser i centrala Knivsta. Det behövs såväl långsiktiga lösningar på hur parkeringar för tåg- och busspendlare ska lösas som fler parkeringar för besök i centrala Knivsta. Inom planområdet återfinns idag en stor del av de parkeringar som finns tillgängliga för besök i centrum. De parkeringar som ligger på fastigheten Gredelby 21:1 används främst av kunder till ICA och annan närbelägen kommersiell service. Den obebyggda marken på fastigheten Gredelby 21:3 används i huvudsak av tågpendlare. Inom planområdet finns idag cirka 130 parkeringsplatser om man räknar bort fastigheten Gredelby 21:3. På den fastigheten upplåter markägaren cirka 20 platser till en bostadsrättsförening. Resterande del av fastigheten används i dag av pendlare som parkerar sina bilar där.

### **Kollektivtrafik**

Knivsta järnvägsstation ligger intill västra sidan av planområdet. Busshållplatser finns på Apoteksvägen vid fastigheten Särsta 12:1.

En bussterminal planeras mellan Centralvägens planerade förlängning och järnvägen strax utanför planområdets nordvästra hörn.

### **Trafiksäkerhet**

Utfarten mot Apoteksvägen från parkeringen framför ICA är problematisk på grund av de två kundvagnsförråd som är placerade intill gång- och cykelbanan mellan parkeringen och Apoteksvägen.

### **Trygghet**

Belysningen i kvarteret är otillräcklig. I kombination med stora oanvända ytor kan det ge en otrygg karaktär under dygnets mörka timmar.

### **Teknisk försörjning**

Kommunala va-ledningar omger kvarteret. Transformatorstation finns i kvarteret men inte inom planområdet. Enskilda va-ledningar finns inom planområdet. Fjärrvärmeledning finns i angränsande gator.

Det finns enskilda VA- och dagvattenledningar inom planområdet som berörs om byggrätterna för att bygga under mark på fastigheten Gredelby 21:1 nyttjas.

## **Förändringar**

### **Bebyggelse**

Mot Staffansvägen och Sågverkstorget (som ännu inte är anlagt) medges en byggnad som kan rymma kontorshus med offentliga ytor och kontor i bottenvåningen och kontor i resterande våningar. Utefter tvärgatan genom kvarteret, mittemot ICA medges två byggrätter för handel och kontor.

Den före detta "Modins Järnhandel" föreslås bevaras till det yttre.

### **Centrum. Handel och kontor mm**

En ny byggnad på fastigheten Gredelby 21:1 medges. Byggrätten, som ligger mot Apoteksvägen, tillåter 3 våningar. Avsikten med planen är att byggnaden ska användas för verksamheter som bör ligga centralt eller på annat sätt bör vara lätt att nå för många människor. I bottenvåningen medges endast handel.

Även före detta "Modins Järnhandel" ska användas för verksamheter som bör ligga centralt eller på annat sätt bör vara lätt att nå för många människor, vilket bland annat medger nuvarande verksamheter. För andra våningsplanet i den före detta "Modins Järnhandel" tillåts bostäder.

Ett nytt kontorshus föreslås på fastigheten Gredelby 21:3. Bottenvåningen i kontorshuset i nordvästra delen av planen kan rymma verksamheter som bör ligga centralt eller på annat sätt bör vara lätt att nå för många människor. Det kan till exempel handla om bib-

liotek, samlings-salar, kommersiell service i form av restaurant eller café eller liknande. Kontorshuset medger kontor i alla våningsplanen. Huset byggs i upp till fyra eller fem våningar.

### **Utformning av bebyggelse**

Kvarteret Segerdal är Knivstas mest centrala kvarter, ett blickfång från tågen och det första man möter på vägen från perrongen till Knivsta öster om järnvägen. Kvarteret ska kunna utvecklas mot centrumkaraktär i en modern småstad med rötter i ett gammalt stationssamhälle. Den luftiga karaktären behålls, byggnadskropparna blir något färre och delvis större jämfört den gällande planen. Karaktären med uthus och garage i kvarterets centrala delar ersätts av kommunikationsytor av modern urban karaktär som parkeringstorg. Tvärgatan genom kvarteret Segerdal skulle tillsammans med de på sågenområdet planerade Sågverkstorget, Klyvargatan och Mejeriparken, kunna utvecklas till något av ett "centrumstråk".

I kvarteret, som ligger mycket centralt i Knivsta, finns värdefulla byggnader och i omgivande kvarter finns värdefulla byggnader och också värdefulla miljöer vid sidan av byggnaderna. Kvarteret Segerdal och dess omgivning tillhör därför de områden i Knivsta där höga krav bör ställas på utformning av byggnader och friytor, både vad gäller volymer och struktur och när det gäller material, färgsättning och andra detaljer. Byggnad för handel och kontor som uppförs mellan den före detta konsumbyggnaden och ICA kan med fördel utformas med hänsyn till den före detta konsumbyggnadens karaktär.

Man bör i första hand använda ljusa färger. Fasadmaterial bör vara puts eller material som liknar puts på byggnaden för handel och kontor. Kontorshuset i planområdets nordvästra del kommer att dominera intrycket. Det är därför viktigt att byggnaden utformas med hög arkitektonisk kvalitet. Lyckas detta kan byggnaden ha en karaktär som avviker mot omgivningen vad gäller volym och material. Kontorsbyggnaden på Gredelby 21:3 kan ha en mörkare färg än omgivande nya byggnader.

Det är inte ovanligt i stationssamhällen, vare sig nu eller i äldre tider, att någon eller några byggnader framträder med en kvalitet som är utöver det vanliga.

### **Utformning av mark**

Delar av den gemensamma parkeringen och ytorna som ska hållas öppna för allmän gångtrafik på fastigheten Gredelby 21:1 ska utformas som torg. Torgytorna ska ges en utformning av hög kvalitet. En lösning är att anlägga dessa ytor i samma stil som Sågverkstorget vad gäller markbehandling, trädplanteringar och utrustning. Större sammanhängande ytor som inte bebyggs på fastigheten Gredelby 21:3 bör anläggas som torg. Detta gäller även de ytor inom byggrätten som inte nyttjas för byggnad. Dessa torgytor ska ges en utformning av hög kvalitet. Beroende på kontorshusets form och utbredning kan det vara bra att vissa torgytor ges en annan karaktär än Sågverkstorget. Det gäller exempelvis om torgytor runt byggnaden skapas, som inte har tydlig rumlig kontakt med Sågverkstorget eller tvärgatan genom kvarteret.

Ytorna på fastigheten Gredelby 21:1 som ska utformas som torg ska utformas så att det upplevs som att köra bil på ett torg vilket leder till att hastigheten sänks då bilkörningen sker på de gåendes villkor. Vissa ytor, som bildar viktiga gångstråk genom kvarteret, utformas så att de tydligt visar att de är reserverade för endast gångtrafik. Biltrafik får

korsa dessa ytor på vissa avgränsade platser. Ytorna för gångtrafik på båda sidor om parkeringsgatan, liksom några stråk tvärs ytorna avsedda för biltrafik på parkeringen, ska anläggas med ytbeläggningen natursten och/eller betongsten. Parkeringsytorna kan beläggas med asfalt. Torgkänslan åstadkoms genom att ytorna på kvarteretsmark med användningen torg utformas som ett golv utan nivåskillnader med kantstöd mellan olika funktioner. Skillnaden mellan de olika funktionerna parkering och ytor för gångtrafik bör markeras dels genom olika markmaterial och/eller markmönster dels genom placering av pollare, bänkar och andra möbler.

Sågverkstorgets markmönster ska fortsätta fram till kontorshuset på fastigheten Gredelby 21:3. Den yta på fastigheten Gredelby 21:1 som sticker ut norr om byggrätten på fastigheten Gredelby 21:3 ska också anläggas med samma markmönster som Sågverkstorget.

En långsmal yta på fastigheten Gredelby 21:1 gränsande till fastigheten Gredelby 21:3 ska utformas som torg. Ytan, som kan användas för parkering, ska upplevs ingå i den torgyta som anläggs på södra delen av fastigheten Gredelby 21:3.

Alla ytor som är tillgängliga för allmänheten, gångstråk och parkeringar ska vara väl upplysta. Belysningen inom planområdet ska utformas med tanke på trygghet, trafiksäkerhet och stadsbild. Där bestämmelsen "x" sammanfaller med möjligheten att bygga under körbart bjälklag gäller bestämmelsen "x" endast ovan mark.

### **Vegetation**

Ett befintligt träd, en lind strax norr om den före detta konsumbyggnaden, sparas. Om det är förenligt med att skapa en väl fungerande och vacker plats söder om kontorshuset på fastigheten Gredelby 21:3, kan ett eller flera befintliga träd som är i god "kondition" sparas på den fastigheten.

### **Tillgänglighet**

Byggnader ska följa regler för tillgänglighet. De ytor på kvarteretsmark som är tillgängliga för allmänt bruk ska ordnas och utformas så att människor med funktionsnedsättning ska kunna röra sig där.

### **Gator**

Gatornas utformning runt kvarteret regleras, med undantag för en del av Centralvägen, i detaljplanerna Dp 226 och Dp 08/20009 samt i exploateringsavtal.

### **Parkering**

Parkeringsplatserna ovan mark ska kunna nyttjas för besökare till hela kvarteret, det vill säga även de delar som ligger utanför planområdet. Parkeringar på fastigheterna Gredelby 21:1 ska vara gemensamhetsanläggning. Förbindelsen mellan den östra och den västra delen av gemensamhetsanläggningen får inte vara bredare än 7 meter i nord-sydlig riktning men kan förskjutas i nord-sydlig riktning.

Enligt kommunens parkeringsnorm behövs följande antal bilplatser enligt detta planförslag:

Användning	Norm bpl per 1000 kvm BRA	Bruksarea (BRA) kvm	Erforderligt antal bilplatser (bpl)
Handel	32	1 130+ 1 550 (ICA)	86
Kontor	18	1000 + 5 670* (Gredelby 21:3)	18 + 102**
"Bruttobehov"			104 + 102 = 206

\*Bruksarean (BRA) är beräknad på de ritningar som fastighetsägaren tagit fram som förslag till byggnad på fastigheten Gredelby 21:3

\*\* Byggnaden planeras innehålla kontor och publika ytor öppna för allmänheten. Gällande parkeringsnorm saknar "parkeringskvot" för det slag av publika ytor som under planens framtagande planeras. Hur många parkeringar som dessa ytor kräver har bedömts på annat sätt. Delar av ytorna kan under vissa tider komma att användas av många människor medan andra ytor som foajé och kommunikationsytor är mer extensivt använda. Vissa delar kan med andra ord antas kräva mer parkeringar än kontor medan andra sannolikt kräver färre parkeringar. Parkeringsnormen för kontor har därför använts för dessa publika ytor i tabellen ovan.

Beräkningen är överslagsmässig. Våningsytan är beräknad som 90 % av bruttoarean (BTA).

Planen ger fastighetsägare och exploatörer möjlighet att inom byggrätterna, med de begränsningar som anges i planbestämmelser och denna planbeskrivning, disponera marken och utforma byggnaderna som de finner lämpligt. Vid bygglovskedet ska sedan respektive exploatör kunna visa att parkeringsnormen klaras.

Parkering till byggnad som uppförs på fastigheten Gredelby 21:3 bör anordnas under mark inom fastigheten och/eller på kvartersmark utanför planområdet. Byggrätten på fastigheten omfattar totalt cirka 9 400 kvm våningsyta. Enligt gällande parkeringsnorm ska cirka 170 parkeringsplatser kunna redovisas vid bygglov om hela byggrätten nyttjas. Om 155 platser kan ordnas, vid nyttjande av hela byggrätten, bör det kunna betraktas som en acceptabel avvikelse från parkeringsnormen. Om byggnaden får en sammanlagd våningsyta på cirka 5700 kvm, vilket planeras, ska enligt gällande norm 102 parkeringsplatser redovisas vid bygglov. Om 93 platser kan ordnas i detta fall bör det kunna betraktas som en acceptabel avvikelse från parkeringsnormen.

Delar av de publika offentliga lokaler som kommer att vara en del av den planerade byggnaden på fastigheten Gredelby 21:3 kommer sannolikt att användas mest intensivt under kvällstid då pendlarparkeringar i centrala Knivsta till stor del står tomma. Här kan man därför räkna med ett betydligt större samutnyttjande än för de övriga funktionerna.

Utöver de ovan redovisade parkeringsplatserna tillkommer parkeringsmöjligheterna på Apoteksvägen och den allmänna parkeringen på södra sidan av Apoteksvägen (norr om Forsbyvägen) som betjänar centrum och som därför till delar kan anses försörja kvarteret. Cirka en fjärdedel av dessa runt 50 parkeringsplatser kan anses försörja kvarteret. När sågenområdet byggs ut tillkommer 37 platser på Sågverkstorget och cirka 10 fickparkeringar längs Staffansvägen. Cirka en fjärdedel av dessa platser kan anses komma att försörja kvarteret. Cirka 10 av dessa platser, de som delvis är belägna på fastigheten Gredelby 21:3 och de närmast fastigheten, bör anläggas i samband med att byggnaden på fastigheten Gredelby 21:3 uppförs.



Planen medger parkering under mark under stora delar av planområdet vid sidan av byggrätterna. Källarparkeringar bör utnyttjas så långt möjligt för anställda. Planen ger utrymme för 90-120 bilplatser under mark på fastigheten Gredelby 21:1, inkluderat eventuella källarparkeringar under de nya byggnader som planen medger.

### **Trafik och trafiksäkerhet**

Inom planområdet ska höga krav på trafiksäkerheten för fotgängare och cyklister tillgodoses genom omsorgsfull gestaltning av parkeringstorget.

Kundvagnsförråden flyttas in i kvarteret.

### **Teknisk försörjning**

#### *Vatten och avlopp*

Planområdet kommer att försörjas med allmänna vatten- och avloppsledningar. Området ligger inom Knivståns avrinningsområde som rinner vidare till Garnsviken. Spillvatten leds till Knivsta reningsverk. Dricksvatten kommer från Norrvatten via Knivstavattens anläggningar i tätorten.

#### *Dagvatten*

Dagvatten från parkeringsytorna ovan och under mark bör renas med oljeavskiljare innan det når Knivstaån. Skelettjord ska användas i så stor omfattning som möjligt för trädplanteringar och för rening av dagvatten. I den mån det är möjligt ska vatten renas med oljeavskiljare innan det når skelettjorden.

#### *Värmeförsörjning*

Bebyggelse ska kunna anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

#### *El*

Befintlig transformator vid Gredelbyvägen har inte tillräcklig kapacitet för den nya bebyggelsen. En ny transformatorstation krävs.

#### *Tele och bredband*

Kanalisering för fiberdragningar för tele, bredband och övrig kommunikation ska finnas i gatumark runt kvarteret.

#### *Avfall*

Verksamheter inom planområdet förutsätts avsätta utrymme för sophantering inom byggrätterna. Sopotrymmen ska utformas och placeras så att källsortering kan ske och så att de kan nås av sopbilar.

### **Förenlighet med översiktsplan och miljöbalken 3 och 4 kap**

Detaljplanen står inte i strid med Miljöbalkens bestämmelser eller med *Översiktsplan för Knivsta kommun 2006*.

### **Störningar**

Bebyggelsen ska utformas så att oacceptabla ljudnivåer och vibrationer i bebyggelsen motverkas, särskilt när det gäller nivån inomhus. Undantag kan göras där åtgärderna annars skulle medföra en olämplig utformning eller användning av detta centrala kvarter.

Fastighetsägaren ska låta undersöka vilka åtgärder som erfordras. Störningskällorna är i första hand järnvägstrafiken, men även gatutrafiken på omgivande gator kan störa. I delar av planen ska fastighetsägare undersöka om markförorening behöver avhjälpas samt avhjälpa eventuella sådana innan bygglov ges.

### **Trygghet**

Kvaliteten och kvantiteten på belysningen kring gångstråken, de öppna ytorna runt bygghandeln på fastigheten Gredelby 21:1 och på parkeringen på fastigheten Gredelby 21:1 är viktig för att göra miljöerna trygga.

Om ovanstående genomförs bidrar planen till att höja tryggheten i området. Det finns goda råd vad gäller planering för trygghet, bland annat finns en handbok framtagen av polismyndigheten i Stockholm tillsammans med forskare från KTH och Chalmers, "Bo tryggt 05".

Det är också viktigt att parkeringar under mark utformas på ett sätt som ökar känslan av trygghet.

### **Risker**

Kontorsbyggnaden på fastigheten Gredelby 21:3 ska inom 80 meter från närmast trafikerat järnvägsspår mitt utföras med obrännbart material i fasader. Fasaden på kontorsbyggnadens kortsida på fastigheten Gredelby 21:3 som är vänd mot järnvägen ska anläggas med fönsterglas som reducerar värmestrålning. Lösningen ska uppfylla kravet på utrymning och tas lämpligen fram i samråd med sakkunnig i brandfrågor. Kontorsbyggnaden på fastigheten Gredelby 21:3 bör förses med en central nödavstängning av ventilationen. Luftintag till byggnaden bör inte vara vända mot järnvägen.

### **Tillgänglighet**

Bebyggelsens och markens tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga ska tillgodoses enligt gällande riktlinjer och bestämmelser (enligt förordningen om tekniska egenskapskrav på bygnadsverk mm 1994:1 215). Nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler eller lokaler dit allmänheten har tillträde, ska vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

## **Konsekvenser**

### **Kulturmiljö**

Planens genomförande bedöms inte påverka dessa värden negativt. Planen bidrar till att värden tillförs centrum genom att de äldre kulturhistoriskt intressanta byggnaderna hamnar i ett ordnat och intressant kvarter där de värdefulla byggnaderna tas till vara samtidigt som nutiden tillåts sätta sin prägel på miljön. Planens genomförande bedöms innebära att kvarteret Segerdal utvecklas till en miljö som på ett intressant sätt samspekar med omgivande kvarter genom sin blandning av gammal och ny bebyggelse.

### **Vegetation**

Befintliga uppvuxna träd kommer med något undantag att tas ned.

### **Buller och luftkvalité**

Planens genomförande medför en viss ökning av trafikmängden på gatorna i centrala Knivsta. Den nya bebyggelsen med sitt transportbehov bedöms ha en marginell påverkan på luftkvaliteten i Knivsta. En utbyggd fjärrvärme baserad på biobränsle är gynnsam för luftkvaliteten från lokal och global synpunkt, jämfört med flertalet andra alternativ.

### **Grundvatten**

Planens genomförande medför risk för lokalt sänkt grundvattennivå. Detta bör beaktas av exploatören inför genomförandet. Särskild uppmärksamhet bör riktas mot "Modins järnhandel" och mot den före detta konsumbyggnaden.

### **Nollalternativet**

Förslaget bör jämföras med ett nollalternativ som är en framskrivning av dagens förhållanden utan föreslagen planändring.

Om planen inte genomförs:

- kommer man inte att kunna uppföra ett större kontorshus på fastigheten Gredelby 21:3.
- kommer byggrätterna för handel (i gällande plan) sannolikt inte att vara lika attraktiva för näringslivet.

### **Miljöbedömning**

Ett genomförande av denna plan antas inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En separat miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas, enligt beslut i bygg- och miljönämnden den 16 december 2008.

### **Måluppfyllelse**

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

#### **Nationella miljömål**

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 miljömål**

Förslaget bedöms följa Knivsta kommuns fastställda mål i miljöprogrammet avseende:

- god bebyggd miljö,
- förbättrade förutsättningar för gång- och cykeltrafik
- främjande av kollektivtrafik
- närhet till service
- bevarande av kulturmiljövärden
- en sund, säker och trygg miljö

#### **Barnkonventionen**

Barnens intresse och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksamrats, 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 barns behov men huvudsakligen formuleras förutsättningarna inte i planskedet utan först vid genomförandet av planen.

### **Medverkande i projektet**

Detaljplanen har upprättats av Knivsta kommun, delvis med underlag från Aberdeen Property Investors genom Equator Stockholm AB och A5 Arkitekter och ingenjörer AB, från NCC genom Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB och från Bjerking AB.

KOMMUNFÖRVALTNINGEN



Peter Hermelin  
tf stadsarkitekt



Johan Elfström  
arkitekt