

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Lötängen, Knivsta-Tarv 3:18 m.fl ; Knivsta kommun, Uppsala län

Detaljplanen har varit på samråd under tiden 27 mars till 27 april 2020.

Handlingarna har under denna tid funnits uppsatta i Knivsta kommunhus samt varit tillgängliga på kommunens hemsida.

Inkomna yttranden	Antal
Totalt antal inkomna yttranden	21 st
Yttrande utan erinran	1 st
Yttrande med synpunkter	20 st

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

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA YTTRANDEN

	Utan erinran	Med synpunkter	Ej tillgodosedda sakägare
Sakägare			
Sakägare 1		X	X
Sakägare 2		X	X
Sakägare 3		X	X
Myndigheter			
Lantmäteriet		X	
Länsstyrelsen		X	
Kommunala nämnder och bolag			
Brandkåren Attunda		X	
Roslagsvatten AB		X	
Statliga verk och regionala organ m.fl.			
Luftfartsverket		X	
Kommunalförbundet Norrvatten	X		
Polismyndigheten		X	
Postnord		X	
Skanova, Nätplanering (tele)		X	
Swedavia (flyg)		X	
Trafikverket, Region Öst (väg och järnväg)		X	
Vattenfall Eldistribution AB		X	
Vattenfall AB Värme Norden		X	
Region Uppsala		X	
Intresseföreningar och sammanslutningar			
Omställningsgruppen		X	X
Naturskyddsföreningen Knivsta		X	
Privatpersoner			
Privatperson 1		X	
Privatperson 2		X	

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

Samhällsbyggnadskontoret

INKOMNA SYNPUNKTER

Länsstyrelsen

Miljökvalitetsnormer (MKN)- vatten

Länsstyrelsen gör bedömningen att dagvattenhanteringen som beskrivs i dagvattenutredningen är tillräcklig för att följa miljökvalitetsnormen för Knivstaån (WA94233875). Länsstyrelsen vill även belysa att det för MKN vatten inte bara finns ett icke-försämringskrav. För vattenförekomster där statusen inte är god räcker det inte med att en plan inte försämrar, utan det måste också finnas förslag till förbättringar. Allmänt kan sägas att det föreligger ett kraftigt underskott av åtgärder, varvid åtgärdstakten generellt sett behöver öka för att det ska vara möjligt att uppnå god ekologisk status till de ovan angivna tiderna. I Åtgärdsprogrammet för Norra Östersjöns vattendistrikt 2016-2021 kan kommunen finna stöd i det fortsatta planarbetet. Det innebär att det för varje ingrepp också är en möjlighet att göra åtgärder som förbättrar statusen för miljökvalitetsnormerna för vatten.

Dagvattenhantering

Det framgår av dagvattenutredningen att den sydöstra delen av planområdet ingick i en tidigare utredning för ett större område med plats för en dagvattendamm, som nu inte är aktuell. Det framgår även av rekommendationer i dagvattenutredningen att det är viktigt med en övergripande bild för dagvattenhanteringen där samspelet med närliggande områden ingår. En dagvattendamm är, enligt Länsstyrelsens mening, en bättre lösning för samverkande bostadsområden, då en damm kan utformas för att även kunna hantera förorenat vatten från olyckstillbud, och för möjligheten att kunna sanera.

Föroreningsberäkningarna i dagvattenutredningen är baserade på ett visst mått av rening genom åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen, bland annat svackdiken, växtbäddar och utbyggnad av befintligt ledningsnät. Åtgärderna i dagvattenutredningen måste genomföras. Prioriteras åtgärder i dagvattenutredningen bort behöver föroreningsberäkningarna och bedömd miljöpåverkan i dagvattenutredningen göras om för att spegla de nya förutsättningarna. Vidare behöver dagvattenåtgärderna framgå av plankartan. Dagvattenutredningen avråder från lokal infiltration då marken är förorenad och jordmånen gör att infiltrationshastigheten är väldigt låg. Istället föreslås som nämnts ovan vegetationsklädda tak, upphöjda växtbäddar och svackdiken. På plankartan anges att "takvatten ska infiltreras på tomten" och i planbeskrivningen är en av flera åtgärder att "Lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas på kvartersmark innan utsläpp sker på befintligt nät. Magasinvolymen ska dimensioneras för 20 mm nederbörd. Inom bostadsgårdarna och på förgårdsmarken utmed gatorna finns möjlighet att anlägga planteringar eller magasin för fördröjning och rening av dagvatten" (sid. 21). Boverket avråder från bestämmelser som är formulerade som allmänna krav (såsom "takvatten ska infiltreras på tomten). Det finns inte något stöd för den här typen av oprecisa planbestämmelser i 4 kap. PBL, då det är oklart vad det innebär att ta hand om dagvattnet och på vem detta ansvar vilar och kan tolkas som att det ska ske överallt. Planbestämmelsen behöver där preciseras. Då dagvattenutredningen avråder från lokalt omhändertagande av dagvatten blir det ännu viktigare att reglera markanvändningen även inom kvartersmark. För att säkerställa hanteringen av dagvatten kan användningsbestämmelse på kvartersmark användas tex , E1 – Fördröjningsmagasin, E2 – Mark för infiltration av dagvatten, E3 – Dagvattendamm, E4 – Dagvattendike (4 kap 5 och 11 §§ PBL).

Samhällsbyggnadskontoret

Det är viktigt i alla sammanhang av dagvattensystem att det finns ett kontrollprogram för att skötsel och funktion ska bestå över tid, men även för att till exempel kunna stänga av en damm vid olyckstillbud. Till exempel kan det eventuella parkeringsgaraget under innergård vid ett olyckstillbud generera stora mängder föroreningar till recipienten. Dagvattenutredningen behöver kompletteras med att ta höjd för olyckstillbud inför granskningskedet. Dagvattenutredningen och planbeskrivningen pekar även på viktiga delar som att bra materialval bör väljas för att minimera den diffusa belastningen. Länsstyrelsen delar den bedömningen.

Då detaljplanen har en bestämmelse om villkor, enligt 4 kap 14 § PBL, att startbesked inte får ges förrän eventuella markföroreningar avhjälpes eller skydds- eller säkerhetsåtgärder vidtagits kan detta vara tillräckligt för att klara infiltration av dagvatten. Detta behöver i så fall beskrivas i planhandlingarna. I det fall det inte är förenligt med dagvattenutredningens rekommendationer behöver justeringar av detaljplanen genomföras.

Sammanfattningsvis gör Länsstyrelsen den bedömningen att plankartan och tillhörande handlingar behöver justeras och förtydligas inför granskningskedet för att säkerställa en dagvattenhantering som blir godtagbar.

Markavvattning

Åtgärder som schaktning, utfyllnad och pålning i ett vattenområde, bortledning av grundvatten, markavvattning eller kulvertering av vattendrag är exempel på vattenverksamhet. Med vattenområde avses det område som står under vatten vid högsta förutsebara vattenstånd.

Enligt handlingarna varierar grundvattenytan mellan 2,5 till 0,7 m under markytan. Om grundvattnet behöver bortledas tillfälligt eller permanent i samband med exploatering kan det vara en vattenverksamhet. Vattenverksamhet är tillståndspliktigt. Tillstånd söks hos mark- och miljödomstolen.

Om en permanent bortledning av grundvatten är en förutsättning för att kunna bebygga området kan det röra sig om en markavvattning. Markavvattning är förbjuden i Uppsala län. Dispens från markavvattningsförbudet och tillstånd till markavvattning kan sökas hos Länsstyrelsen.

Enligt handlingarna avvattnas planområdet till Knivstaån som ingår i ett markavvattningsföretag. Det är viktigt att åtgärder inom planområdet inte påverkar syftet och funktionen av befintligt markavvattningsföretag.

Buller

Med anledning av att det finns delar av planområdet med dygnsekvivalent medelvärde över 60dBA behöver kommunen överväga att vidta ytterligare åtgärder. Detta även med hänsyn till maximala ljudnivåer. Det bullerutsatta läget motiverar även en mer detaljerad bullerutredning med beräknade värden med större noggrannhet än 5 dB-intervall. Trafikbullerutredningen är också troligtvis beräknad utifrån högsta tillåtna nockhöjd ut mot Gredelbyleden. Då plankartan tillåter en variation av antal våningar kan det vara av vikt med en alternativ beräkning. En alternativ beräkning utifrån lägsta tillåtna höjd kan vara nödvändig för att säkerställa att bullernivåer klaras i det fall tre våningar byggs istället för 5 till exempel. Plankartan säkerställer inte den kvartersstruktur som bullerutredningen visat är godtagbar utformning i två av kvarteren mot Gredelbyleden då de saknar bestämmelse om lägsta våningsantal för de byggnads-

Samhällsbyggnadskontoret

kroppar som sträcker sig med långsidan vinkelrätt mot Gredelbyleden. Bestämmelser som ytterligare säkerställer den bebyggelsestruktur som bullerutredningen visat är godtagbar kan behövas. Till exempel om de tvärställda byggnadskropparna inte skulle byggas. En bestämmelse om villkorat lov/startbesked för kvarteren innanför de byggnaderna mot Gredelbyleden kan också behövas i ett så bullerutsatt läge som detta.

Bestämmelser om största lägenhetsstorlek om 35 kvm och/eller att hälften av bostadsrummen i varje bostadslägenhet ska vara vända mot innergård saknas helt på plankartan.

Bestämmelsen p2 som kommunen beskriver som en bullerdämpande åtgärd saknas för några av kvarteren mot Gredelbyleden (s. 24).

Länsstyrelsen anser generellt att plankartan, och i förekommande fall, även bullerutredningen behöver förtydligas och kompletteras för att säkerställa att tillkommande bebyggelse kan vara lämplig med hänsyn till bullernivåer.

Förorenad mark

Marken i området är förorenad och det är viktigt att följa den plan som den miljötekniska utredningen pekar på, där det t.ex. rekommenderas att en schaktplan tas fram inför framtida planerade schaktarbeten, och där marklagren förklassificeras med tanke på hur massorna kan återanvändas eller ska deponeras/behandlas. En plan behövs även för hur förorenat dag- och länsvatten ska omhändertas i samband med schaktning för att förorenat schaktvatten inte ska infiltrerar i mark eller släppas till ytvattenrecipient. Det är viktigt att åtgärds målet efter saneringen inte överstiger Naturvårdsverkets riktvärden om känslig markanvändning då området ska innehålla bostäder. Om en förorening eller åtgärd medför risk för ökad spridning och exponering ska samråd och i vissa fall anmälan ske till tillsynsmyndigheten (i de flesta fall kommunens miljöförvaltning). Den som vidtar en åtgärd, till exempel genom att schakta inom ett förorenat område, kan få ett ansvar för åtgärder. Kontakt ska tas med tillsynsmyndigheten om det upptäcks föroreningar i samband med en åtgärd, till exempel en schaktning eller genom den kontinuerliga provtagningen.

Skola/förskola

Bullerutredningen uppger att beroende på val av placering av skolgård och lektytor kan buller-skyddsåtgärder behövas. Kommunen bör beskriva den byggrätt som medges på plankartan i bullerutredningen. Därefter bör kommunen utforma plankartan så att bästa möjliga friytor säkerställs för skolorna. Länsstyrelsen anser att mycket stor hänsyn ska tas till bullernivåer och luftföroreningar vid placering och utformning av förskola och lekplatser. När det gäller den förskolors utemiljö hänvisar Länsstyrelsen till Boverkets allmänna råd (2015:1), om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet, där det bland annat anges att "Friytan bör vara så rymlig att det utan svårighet eller risk för omfattande slitage går att ordna varierande terräng- och vegetationsförhållanden. Friytan bör kännetecknas av goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet". I Boverkets rapport Gör plats för barn och unga (2015:8) finns vägledning för planering, utformning och förvaltning av skolans och förskolans utemiljö.

Klimatanpassning

I ett framtida klimat ökar temperaturen och perioderna av varmare väder blir längre och det finns det risk för både perioder med torra samt kraftiga regn. Årsmedelnederbörden ökar successivt om än med stor variation mellan åren. Vintern visar den tydligaste nederbördsökning-

Samhällsbyggnadskontoret

en. Även den intensiva korttidsnederbörden, skyfall, förväntas öka (Framtidsklimat i Uppsala län, SMHI 2015). Kommunen har identifierat området kring Knivstavägen som en lågpunkt dit dagvatten från stora delar av planområdet rinner av till vilket därmed riskerar en översvämning vid kraftigare skyfall. För att råda bot på översvämningens problematik föreslås i planbestämmelserna ett svackdicke längs med vägen samt en fördröjningsyta i planområdets sydöstra hörn. Länsstyrelsen anser att kommunen bör tydliggöra huruvida föreslagen utformning och dimensionering av Knivstavägen, med tillhörande dagvattenledningar, tar hänsyn till eventuell framtida exploatering på området söder om Knivstavägen. I dagvattenutredning, sida 17, påpekas att "Om inte tillräckliga åtgärder görs [...] kan till och med lämpligheten för byggnation ifrågasättas". Kommunen behöver visa att föreslagna åtgärder är tillräckliga för att marken ska anses vara lämplig med hänsyn till översvämningens risk – såväl idag som vid ytterligare förtätning.

Värmeböljor och strålning

Länsstyrelsen anser att samtliga projekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Klimatförändringar i form av ökad och intensivare nederbörd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor, samt stigande havsnivåer, medför konsekvenser för i stort sätt alla samhällssektorer och anpassningsåtgärder kan vara nödvändiga. Då intensiva värmeböljor kan innebära problem med överupphettning i tätbebyggda områden önskar Länsstyrelsen en analys och ett resonemang av vad för påverkan det kan ha inom planområdets olika delar. Inom planområdet tillförs parker och idag hårdgjord yta kommer att bli genomsläpplig vilket är positivt. Grönstrukturer bidrar till sänkt temperatur, ökad luftfuktighet och ger skugga. (Boverket, 2019, Rumsliga förutsättningar för ekosystemtjänster i den byggda miljön).

Ett av Sveriges miljö kvalitetsmål är säker strålmiljö. För att begränsa konsekvenserna av UV-strålning kan kommunerna i t.ex. detaljplaner belysa vikten av tillgången till skuggiga platser i offentliga miljöer, skolgårdar och förskolor. Det kan tex. behövas säkerställas att det finns tillgång till skydd mot UV-strålning och att utemiljöerna för barnen utformas så att behovet av skuggiga platser på skolgårdarna och lekplatserna tillgodoses genom en planbestämmelse. En analys av klimatförändringars påverkan på planområdet kan ligga till grund för beslut om hur lämplig markanvändning regleras, samt vilka eventuella klimatanpassningsåtgärder som behöver integreras i planförslaget och plankartan för att möta effekterna av ett förändrat klimat (se vidare strålsäkerhetsmyndigheten, www.stralsakerhetsmyndigheten.se/publikationer/informationsmateriel/solskyddsfaktorer-sju-tips-for-sakrare-lekplatser-och-friskare-barn/)

Synpunkter på innehåll i planbeskrivning och planbestämmelser

Kommunen hänvisar i bulleravsnittet (sid. 24) till 2 kap. 4-5 §§ PBL, men vid planläggning av bostadsbyggnader gäller framförallt 2 kap. 6 a §. Den paragrafen är viktig eftersom det är vid bedömningen av om kraven i den är uppfyllda som förordningen (2015:216) ska tillämpas (se 1 §). Planbeskrivningen redogör för förordning 2017:359, vilket är ändringsförordningen till förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader (det vill säga förordning om ändring i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader). Problemet med att bara ange förordning 2017:359 är planbeskrivningen hänvisar till regler som inte står i ändringsförordningen utan i själva förordningen (2015:216). Detta bör korrigeras i planbeskrivningen.

I samma avsnitt nämns Boverkets tumregel (från PM frågor och svar om buller) om att värdet för maximal ljudnivå får överskridas högst 5 ggr/natt. Detta står inte uttryckligen i förord-

Samhällsbyggnadskontoret

ningen och bör skrivas i annat stycke så att man förstår att det är kommunens bedömning (eller med hänvisning till Boverket).

Planbestämmelser

Länsstyrelsen anser att användningsbestämmelse PBC1 är olämplig. Bostäder villkoras med utevistelse utan att utevistelse närmare beskrivs i planbeskrivningen. Lämpligheten och möjligheten att utnyttja det en användningsbestämmelse medger vid behov bör säkerställas med egenskapsbestämmelser, inte villkoras i formuleringen av själva användningsbestämmelsen.

Bestämmelsen gård1 har inte heller närmare definierats i planbeskrivningen. Kommunen bör överväga att precisera minsta storlek och/ eller att styra markanvändningen med ytterligare bestämmelse.

Bestämmelserna p1 och p2 är något svårtolkade. Länsstyrelsen anser att kommunen bör överväga att förtydliga dessa eller att prickmärka den mark som inte ska bebyggas för att det ska bli tydligt vad som gäller och vara lättare att tolka plankarta.

Övriga synpunkter

Biotopskydd

Inom planområdet finns två möjliga alléer som omfattas av det generella biotopskyddet. Dels en längsmed Gredelbyleden och dels längsmed Förrådsvägen. Dessa ser ut att ha planterats för att omgärda det aktuella området och utgörs av drygt 50 träd i olika åldrar. För att en trädrad ska omfattas av biotopskyddet behöver en stor andel av träden vara minst 30 år gamla eller ha en diameter i brösthöjd på minst 20 cm, vilket som uppnås först. Utifrån Länsstyrelsen översiktliga uppskattning ser tillräckligt många av träden ut att vara av en sådan ålder och storlek att allén omfattas av det generella biotopskyddet.

Alléträden behöver därför hanteras i planläggningen och i så stor utsträckning som möjligt bevaras. Detta kan rimligtvis ske inom den del av planområdet längs med Förrådsvägen som är markerad som park. Enligt gestaltningsprogrammet avses Gredelbyleden att omformas till en stadsgata med breda gång- och cykelvägar på sidorna och gatuträd i planteringsyta. Under fortsatt planläggning behöver utformningen så långt som möjligt anpassas så att befintliga alléträd kan stå kvar, och om det inte är möjligt, anpassa utformningen så att alléer för tillräckliga ersättningsträd kan planteras.

Länsstyrelsen vill här även lyfta fram den nytta som träd har för ekosystemtjänster såsom avgasrening, temperaturregulering, för rekreation och folkhälsa, för stadsbilden, spridningsvägar för arter, med mera.

Frågan om biotopskydd behöver hanteras vid planläggningen. I annat fall riskerar vissa delar av planen att inte kunna genomföras.

Gestaltning

Landskapsbilden kommer att förändras påtagligt då planområdet ändras från glest bebyggt industrimark till stadsbebyggelse. Genom att dela in planområdet i zoner med olika höjd och karaktär på bebyggelsen har detaljplanen förutsättningar för att omgivande landskap, bebyggelse och kulturmiljö inte kommer att påverkas negativt. Detta gäller främst i planområdets södra del. Planområdets påverkan och relation till omgivande befintlig bebyggelse i öst och väst är inte tydligt beskrivet i planhandlingarna och vore önskvärt i det fortsatta planarbetet.

Samhällsbyggnadskontoret

Förvaltningens kommentar:

Förvaltningen noterar att Länsstyrelsen gör bedömningen att dagvattenhanteringen som beskrivs i dagvattenutredningen är tillräcklig för att följa MKN för Knivstaån.

Kommunen arbetar i nuläget med ett övergripande strategidokument för västra Knivsta där dagvattenhantering i ett större områdesperspektiv inkluderas. De övergripande arbetet omfattar åtgärder för att förbättra MKN för Knivstaån.

De åtgärder som omnämns i dagvattenutredningen ska genomföras. Åtgärderna säkras dels upp med hjälp av planbestämmelser i plankartan samt med hjälp av kravställning i exploateringsavtalen. I planbeskrivningen har text tillkommit som beskriver åtgärderna, hur de säkerställs samt hur de ska följas upp.

Kommunen noterar att Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att bra byggnads-material ska användas som minimerar belastningen på dagvattnet.

Information om markavvattning har lagts till i planbeskrivningen utifrån inkommen synpunkt från Länsstyrelsen.

Bullerutredningen har uppdaterats inför granskningsskedet. I plankartan har följande bestämmelse tillkommit:

”Om bullernivåer överstiger 60dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fasad ska bostäder större än 35 kvm utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet är vända mot en tyst sida med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå utanför fasad”

Samtliga byggnadskroppar ut mot Gredelbyleden har nu även fått en minsta angiven nockhöjd.

Skol- och förskoltomtens disponering har fått en tydligare beskrivning i planbeskrivningen och i plankartan.

Paragrafer i bulleravsnittet har korrigerats.

Bestämmelsen PBC1 är korrigerad. Bestämmelsen gård1 är borttagen.

Bestämmelsen om lokal infiltration är borttagen. Bestämmelse om att marken inte får underbyggas fastställs i plankartan och gäller för hela planområdet.

De befintliga alléträden längs Förrådsvägen ska i största möjliga mån bevaras. Alléträden inryms inom allmän platsmark som kommunen har rådighet över. Längs Gredelbyleden kommer befintlig allé att tas bort och ersättas med en ny. Kommunen har skickat in en dispensansökan gällande detta.

Trafikverket

Trafikverket vill informera om att byggnader och andra föremål som är högre än 20 meter kan komma att påverka luftfarten. Därför ska en lokaliseringsbedömning (flyghinderanalys) göras

Samhällsbyggnadskontoret

vid varje enskild etablering. En lokaliseringsbedömning kan beställas hos LFV. Bedömningen gäller om flygtrafikens radioutrustning riskerar att påverkas och i så fall på vilket sätt.

Förvaltningens kommentar:

Förvaltningen noterar.

Lantmäteriet

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas och då ska avtalets huvudsakliga innehåll redovisas samt konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal enligt 5 kap. 13 § PBL. Lantmäteriet bedömer att avtalets redovisning inte är tillräcklig för att kunna utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.

Texten under rubriken fastighetsbildning kan med fördel utvecklas. Det bör redovisas vilken fastighetsbildning som behövs för att genomföra planen samt om det kan bli aktuellt att bilda gemensamhetsanläggning och i så fall för vilket ändamål och deltagande fastigheter. Om det kan bli aktuellt att bilda ledningsrätter är det lämpligt att ange vilken typ av ledningar och vem som är ledningshavare, speciellt om ledningsrätt behöver bildas på kvartermark.

Planbestämmelserna BP och PBC har lydelsen att bostäder får finnas om plats för utevistelse kan tillgodoses. Bestämmelsen är otydlig och det bör förtydligas för att undvika att bestämmelsen tolkas på olika sätt vilket kan medföra problem vid genomförandet. Plats för utevistelse kan säkerställas genom att reglera hur stor del av området som får bebyggas genom exempelvis en bestämmelse om största byggnadsarea eller prickmark.

Det rekommenderas inte längre att antal våningar ska användas som planbestämmelse eftersom Boverket kommit fram till att det inte är lämpligt att reglera våningshöjd i detaljplan. Se s. 53 i Boverkets konsekvensutredning inför införandet av de allmänna råden för planbestämmelser. Kombinationer av användningar bör betecknas med samtliga relevanta beteckningar och redovisas var för sig i listan med planbestämmelser.

Förvaltningens kommentar:

Planbeskrivningens genomförandebeskrivning har kompletterats med information om exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll samt konsekvenserna av planens genomförande.

Information om vilken fastighetsbildning som behövs för att genomföra planen samt om det är aktuellt att bilda gemensamhetsanläggning har lagts till under rubriken "Fastighetsbildning".

Våningsantal har tagits bort från plankartan.

Luftfartsverket

LFV har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen. I vårt remissvar har LFV inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser skall därför alltid 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

Samhällsbyggnadskontoret

flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta ca 60 km ut från flygplatsen. MSA är den hinderyta som är störst och står för "Minimum Sector Altitude".

Förvaltningens kommentar:

Förvaltningen noterar. Planhandlingen har varit på remiss hos Swedavia.

Skanova

Skanova har ledningar i planområdet. Generellt önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt och att detta registreras på planen.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova generellt att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

I övrigt har Skanova inget att invända mot planen. Vi har för övrigt ett väl utbyggt fibernät i Knivsta tätort och har goda möjligheter att förse även denna etapp med fiberanslutningar.

Förvaltningens kommentar:

Förvaltningen noterar.

Swedavia

Swedavia Stockholm Arlanda Airport har tagit del av föreslagen detaljplan för Lötängen, Knivsta-Tarv 3:18 m.fl. Planområdet ligger utanför flygplatsens hinderbegränsande ytor (s.k. Annex 14-ytor) men innanför flygplatsens s.k. procedurytor. I planområdet är dock gränsen för behov av flyghinderanalys satt till +120 m (RH2000) och något behov av flyghinderanalys anses därmed inte föreligga utifrån Arlandas perspektiv, givet uppgifterna som framgår i planbeskrivning och plankarta.

Förvaltningens kommentar:

Förvaltningen noterar.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution behöver ha tre nya E-områden på 10x10m, de ska placeras centralt i planområdet.

De två befintliga stationer som finns inom området kommer att behöva flyttas för att planen ska kunna fullföljas. Kommun får beställa flytt av dessa då de står på område för planerad utbyggnad.

Vattenfall Eldistribution ställer upp fristående nätstationer i ett standardutförande där beställaren kan bestämma viss färg, struktur på betong samt takutformning (plant eller sadel). Om eventuella önskemål gällande nätstationens utformning finns utöver standardutförandet betraktas dessa som tillval och ska då bekostas av beställaren, i detta sammanhang kommunen.

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploitören. Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begä-

Samhällsbyggnadskontoret

ras. Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

Förvaltningens kommentar:

Förvaltningen noterar. Till granskningen av detaljplanen har fyra E-områden tillkommit inom planområdet med en yta om 10x10. Placering av dessa har stämts av med Vattenfall.

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 utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

Förvaltningens kommentar:

Förvaltningen noterar.

Norrvatten

Norrvatten har inga synpunkter på detta planförslag.

Förvaltningens kommentar:

Förvaltningen noterar.

Naturskyddsföreningen Knivsta

Naturskyddsföreningen Knivsta har inget att invända att området exploateras i och med att det inte finns någon skyddsvärd natur att bevara. Området måste dock förseas med mycket mer grönområde som medger passager i såväl norr/söder som öst/väst. De måste dessutom göras bredare och kan med fördel kombineras med ett öppet dagvattenomhändertagande. Dagvatten skall i första hand tas om hand i öppna system, dessutom berikas miljön i de exploaterade områdena. Vi vill inte se en upprepning av misslyckandet på Sågenområdet, där inte ens kommunen själv följde plan och PM för dagvattnet. Resultatet kan ses i utloppen mot Knivsta ån, där vattnet sprutar ut vid minsta regnskur. Inte ens den föreslagna dammen fungerar, då den är alldeles för liten till de volymer som tillförs, vilket troligen beror på att de dolda funktionerna inte fungerar. Därför vill vi se ett öppet omhändertagande på Lötängen, kombinerat med mycket infiltration och dammar, så att minimalt med dagvatten behöver tillföras ån.

Samhällsbyggnadskontoret

Förvaltningens kommentar:

Inom planområdet planeras för en öppen dagvattenhantering i form av ett svackdike längs Knivstavägen i väst-östlig riktning. Längs Knivstavägen ska även plantering inrymmas längs gaturummet. I nord-sydlig riktning planeras ett grönstråk med gång- och cykelbana. Här inryms även grönska i form av trädallé och växtbäddar. Växtbäddar ska också vara inkluderande i de övriga gaturummen som med sin struktur bildar passager i alla vädersträckningar.

Parkmarken inom planområdet har utökats i granskningsförslaget.

Brandkåren Attunda

I planbeskrivningen anges att en drivmedelsstation med försäljning av fordonsbränsle (Qstar på Knivstavägen) är belägen cirka 90 meter från planområdet samt att utgångar från svårutrymda lokaler ska uppföras minst 100 meter från drivmedelsanläggningen. I planen beaktas dock inte riskbidraget från transporter av drivmedel till och från drivmedelsstationen. Dessa drivmedel består enligt Brandkåren Attundas uppgifter av bensin och diesel. Brandkåren Attundas bedömning är att dessa transporter kan förväntas färdas mellan väg E4 och stationen via Gredelbyvägen och Knivstavägen samt korsningen mellan dessa vid planområdets södra gräns. Detta innebär att transporter med brandfarlig vätska färdas utmed större delen av planområdets gräns.

De konsekvensavstånd som kan råda vid exempelvis en pölbrand i samband med olycka med transport av brandfarlig vätska överstiger de skyddsavstånd till den planerade bebyggelsen som framgår av planförslaget. Brandkåren Attundas bedömning är att en riskbedömning behöver genomföras utifrån rådande olycksrisker.

I likhet med vad som anges i planbeskrivningen har BA identifierat att området kring Knivstavägen är en lågpunkt som kan översvämmas vid kraftigt regn. Vid kraftigt regn behöver även framkomligheten för räddningstjänst och andra utryckningsfordon på Knivstavägen beaktas. Eventuella åtgärder som krävs för att säkerställa en god framkomlighet kan föras in i planbeskrivningen och säkerställas som bestämmelser i plankartan.

För detta planområde finns det begränsningar i möjligheterna till att utrymma med hjälp av räddningstjänstens medverkan. Detta eftersom insattiden överstiger 10 minuter från den närmsta brandstationen med höjdfordon. Detta uppmärksammas också i planbeskrivningen och trapphus av typ Tr2 framförs som utrymningslösning för bostäder. Insattiden understiger dock 20 minuter från den närmsta brandstationen med bärbar utskjutsstege, vilket enligt Boverkets byggregler kap. 5:323 medger viss möjlighet till utrymning med hjälp av räddningstjänsten. BA rekommenderar att detta beskrivs i planen tillsammans med sådan utrymning kräver särskilt utformade uppställningsplatser för räddningstjänstens bärbara stegar.

BA vill uppmärksamma att planhandlingarna på ett tillfredsställande vis säkerställer att brandvattenförsörjningen kommer att tillgodoses.

Förvaltningens kommentar:

En riskutredning har tagits fram inför granskning av detaljplanen. Utifrån analysen har åtgärder i form av planbestämmelser vidtagits. I plankartan har en bestämmelse om att utrym-

Samhällsbyggnadskontoret

ningsvägar i byggnadskroppar intill Gredelbyleden ska förläggas i fasad bortvänd från Gredelbyleden lagts till. Dessutom har en bestämmelse lagts till om att fasader som vetter mot Gredelbyleden ska utformas så att strålningsnivån på utrymmande inte överstiger 2,5 kW/m² vid ett brandscenario med brandfarliga vätskor.

Polisen

Enligt Polisens bedömning bör en analys göras vilka frågeställningar som kan påverka det brottsförebyggande arbetet vid en nybyggnadsprocess och hur dessa i olika former ska hanteras. Mest tydligt gäller det 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 på ett enkelt sätt.

Förvaltningens kommentar:

Förvaltningen noterar. Ett avsnitt om brottsförebyggandeåtgärder har lagts till i planbeskrivningen. Planenheten har haft löpande dialog med polisen gällande trygghets- och brottsförebyggande frågor i planarbetet.

Region Uppsala

Trafik och samhälle har i dagsläget en bussdepå inom planområdet. Dialog bör föras med trafikföretaget och Trafik och samhälle som nyttjar platsen för reglering.

Förvaltningens kommentar:

Förvaltningen noterar.

Omställningsgruppen

Omställningsgruppen i Knivsta tycker att det är positivt att kommunen planerar bostäder i detta område vilket innebär att värdefulla grönområden i och runt centrum kan sparas. Vi anser dock att frågorna om hållbarhet behöver ges mycket större utrymme. Idag är hållbarhetsfrågorna otillräckligt behandlade i planen, framförallt genom att:

Avsnittet om hållbarhet i planen, sid 26, ligger mycket långt bak i texten; det borde ligga först och utgöra en grund för resten av planen. Avsnittet saknar idag resonemang om husens klimatpåverkan och om vikten av att området har tillräckliga ekosystemtjänster. Detta bör åtgärdas.

Krav på materialval med låg miljöpåverkan utifrån en livscykelanalys saknas i planen. Detta borde vara en självklarhet, när vi står inför en klimatkris av obegripligt stor omfattning om vi inte alla överallt gör allt vi kan för att hejda den! I planen står endast att materialval med låg miljöpåverkan "är önskvärd", vilket vi tycker är obegripligt.

Krav på utformning av byggnader som passivhus/lågenergihus saknas, liksom krav på solceller på byggnaderna. Detta bör justeras i planen! Knivsta kommun har erfarenhet av egna passivhus och hus med låg energipåverkan i materialval, och det är obegripligt att dessa krav inte finns i planen. I en kurs där Knivstas passivhus användes som exempel sade en av kursdeltagarna: "Herregud, varför bygger inte alla så? Varför bygger inte alla vi hus på det sättet? Det är sunt förnuft".

Samhällsbyggnadskontoret

Kraven på ekosystemfunktioner, tillräcklig grönytefaktor och utformning av grönytor i planen saknas också i stor utsträckning och är i stället utformade som rekommendationer i planbeskrivningen. Detta bör justeras så att bindande krav finns med i planen.

Områdets grönstruktur

Bilderna på parkområden i gestaltungsprogrammet ger en falsk bild av grönytor-parkområdenas storlek som inte alls överensstämmer med plankartan (man får ett intryck av att parken är mer än 100 m bred; i själva verket är bredden 25m). Bilderna på kvartersmark är istället i princip helt utan grönytor och ger därför ett kallt och ogästvänligt intryck. All för-gårdsmark bör förses med vegetation i lämplig utformning, som träd, buskar, häckar, perenn-planteringar etc. och detta bör anges i planen för att det ska bli genomförd.

Knivstas grönstrukturplan trycker på att det saknas gröna stråk mellan t.ex. Ängbyskogen och Hammaren/ Tarvplatån. För att detta mycket viktiga gröna samband mellan Ängbyskogen och Hammaren ska finnas kvar och förstärkas behöver den befintliga grönytan i NO delen av planområdet och bullervallen längs Gredelbyleden sparas. Dessa områden är väl utformade, uppväxta och med god artdiversitet. I planen är den befintliga grönytan i planens nordöstra ände markerad som bebyggd med trevåningshus. Denna yta bör i stället ses om en ekologisk resurs och viktig faktor för att skapa ett grönt samband mellan Ängbyskogen och Hammaren och därmed vara kvar som grönområde i ett omarbetat planförslag.

Den planerade gång/cykelvägen (nuvarande Förrådsvägen) räcker inte som grön förbindelse även om man redovisar att träd ska planteras som komplement till den befintliga trädraden. Detta gröna stråk behöver breddas, och det behövs även en rik och varierad grön markyta i stråket för att det ska fungera som stråk även för den biologiska mångfalden. Det senare kan mycket väl kombineras med lokal och öppen dagvattenhantering.

Grönytorna i gaturummet behöver generellt förstärkas i den bindande planen för att det ska resultera i ett mer hållbart samhällsbyggande.

Det bör vara ett krav från kommunen att samtliga alléträd sparas, vilket även bör skrivas in i planen. Alléträd omfattas ju av biotopskydd enligt lag. Det är bra att man i gestaltungsprogrammet föreslår att befintlig trädrad längs Förrådsvägen kompletteras med olika arter för en större mångfald. Den skrivning om alléträd som nu finns i planbeskrivningen kan uppfattas som en uppmaning till ansökan om dispens från biotopskyddet vilket är svårt att förstå – dispens kan ju endast ges om det finns särskilda skäl, och enligt vår uppfattning finns i stället starka skäl att skydda samtliga alléträd.

Vi anser att det är bra med förslaget i gestaltungsprogrammet med ängssådd under gatuträden längs Gredelbyleden, vilket är attraktivt för människor och ger stora ekosystemtjänster, inte minst värden för pollinerare och andra insekter. Ängssådd bör därför användas också i parkmiljöerna och längs g/c-vägarna och i övrigt på lämpliga områden.

Låga perenner behöver inte omgärdas med räcken. Häckar är bättre ur ekosystem- och klimatsynpunkt än smidesräcken och bör därför väljas istället.

Det planerade torget bör också vara utformat med god tillgång på träd och planteringsytor. Ett högre hus vid torget ökar inte trivselen och trygghetskänslan, snarare tvärtom. Omställningsgruppen förslår därför att hushöjden kring torget reduceras till max. 3 våningar.

Samhällsbyggnadskontoret

Förslaget med vattenspeglar i parkytan och på torget bör omformuleras så att det blir ett krav i planen. Som man skriver i gestaltningsprogrammet: ”Dagvatten kan användas som tilltalande vattenspeglar och lockande för fåglar som ger liv och rörelse. Växtbäddar samt färgstarka perenner ska tillämpas för att liva upp gaturummet.”

Det är bra med kravet att kvartersgårdar ska präglas av grönska, men det saknas krav på grönytefaktor och utformning. Komplettering med krav på minsta grönytefaktor behövs, samt krav på varierad växtlighet av olika höjd för att öka ekosystemfunktionen hos växtligheten. Rekommendationen att uthus bör förses med vegetation som tar upp och fördröjer dagvatten samt skapar ett visuellt värde är bra men bör utformas som ett krav.

Det är bra med förslagen om att växter som ger ätliga bär och frukter väljs där så är möjligt och att gavlar bör förses med klätterväxter eller spaljerade träd.

Vi menar också att det är bra med kravet i gestaltningsprogrammet att grönytorna i bostadsgårdarna ska kompletteras med möjlighet till småskalig egen odling. Dock behöver egen odling utformas så att man eliminerar risken för kontakt med underliggande jordlager som kan ha kvar föroreningar från tidigare industriell aktivitet.

Det saknas krav på omfattning och utformning av grönytor runt skola och förskola. Det behöver finnas tydliga sådana krav som också anger storlek och utformning av grönytorna, med lökar, perenner, buskar och träd samt möjlighet för barnen att aktivt delta i plantering och skötsel som en del av undervisningen. Forskning och erfarenhet visar tydligt att tillgång till mycket grönytor i den omedelbara närmiljön är viktigt för förskolebarn och skolelever.

Lekpark

Det behövs en offentlig lekpark i området. Nu finns förslag på lekinslag i parkområdet, men detta bör förtydligas. Man bör överväga att reservera en specifik yta för detta, där kommunen är huvudman.

Trafik

Vi anser att det är mycket bra med planens fokus på gång- och cykelvägar. ”I Knivsta ska cykelnätet vara sammanhängande, framkomligt och kapacitetsstarkt.”

Det är bra att varje kvarter ska ha väderskyddade, säkra och väl upplysta cykelparkeringar för såväl boende som besökare, och att förskolor utrustas med parkeringsplatser för cykelvägnar.

Vi anser också att det är mycket bra med krav att byggherrarna ska verka för att boende i området ska ges möjlighet till bilpool. Vi är dock något tveksamma till om det är realistiskt i dagsläget att ha en p-norm på 0,3, även om det är mycket önskvärt att det skulle fungera. Vi tror att man behöver tänka flexibelt för att så småningom kunna dra ner på p-tytor/P-hus - när behovet av p-platser förhoppningsvis minskar.

Hushöjd och täthet

Den relativt svårlästa bilden från solstudien visar endast skuggsituationen för mars och juni, inte för december. Även under sommarhalvåret blir innergårdarna helt skuggade under en stor del av dygnet – det är alltså återigen stor risk för skuggiga innergårdar. Vi anser att ljustill-

Samhällsbyggnadskontoret

gång är en så viktig faktor för de boendes trivsel och för områdets sociala hållbarhet att hushöjden bör begränsas till 4 våningar.

Vi tycker att planens indragning av de översta våningarna är bra.

Dagvattenhantering

Man hanterar dagvattenfrågorna i de enskilda detaljplanerna, men en enskild detaljplan ger inte möjlighet att se på helheten hur samhällets dagvatten ska hanteras. Tidigare förslag att samla dagvatten i öppna dammar i grönstråket längs ån nämns aldrig. Vi tycker det är synd att denna ”frimärksplanering” inte medger ett helhetsperspektiv.

Vi menar att det är mycket viktigt att ta miljö kvalitetsnormerna för vatten på allvar och utreder hur man behöver arbeta för att uppnå god vattenstatus i berörda vattenförekomster.

I övrigt tycker vi att förslagen för omhändertagande av dagvatten är bra och väl genomtänkta för området. Där så är möjligt bör dock rekommendationer ändras till krav och tas med i planen, exempelvis när det gäller val av material som inte innehåller miljöskadliga ämnen, användning av gröna tak, växtbäddar med ett luftigt förstärkningslager samt vattenspegel som dagvattenmagasin.

Planbeskrivningen anger, som ett exempel, att inom bostadsgårdarna och på förgårdsmarken utmed gatorna finns möjlighet att anlägga planteringar eller magasin för fördröjning och rening av dagvatten. Detta bör utformas som ett krav från kommunen!

Avloppsvatten

Som nämns i planen finns i dagsläget ett kapacitetsproblem i Knivsta reningsverk. Det är bra och nödvändigt att detaljplanen inte kommer att antas förrän det finns kapacitet att hantera spillvatten för den föreslagna bebyggelse som inryms i detaljplaneförslaget.

Källsortering

Det är bra att man tydligt anger att soputrymmen ska utformas och placeras så att källsortering kan ske och att utformningen av utrymmet anpassas så att personer med funktionsnedsättning obehindrat kan lämna avfallet.

Buller och transporter av farligt gods

Vi anser att det är problematiskt att ha bostäder ut mot Gredelbyleden. Det är tung trafik på leden (Gredelbyleden är ju idag en del i förbindelse Finland-Västerås-Oslo-Göteborg för tung trafik). Ännu finns ingen trafikplan som visar hur man ska lösa trafiken genom och inom Knivsta. När vägen vid bommarna inom överskådlig tid stängs blir det ännu större framkomlighets- och säkerhetsproblem. Dessutom kommer trafikmängden sannolikt att öka under en relativt lång period pga utbyggnaden i Knivsta. Bullerutredningen visar att bullernormerna riskerar att överskridas. De befintliga bullervallarna bör vara kvar och existerande vegetation bör kompletteras med träarter som når en större höjd. Arkitekternas/planerarnas önskan om en stadsmässig inramning av gaturummet längs Gredelbyleden bör inte få inkräkta på de boendes välmående eller möjligt utrymme för ekosystemtjänster.

Förorenad mark

Varje fastighetsägare är enligt planen ansvarig för föroreningarna på sin egen fastighet och har skyldighet att undersöka marken. Det är viktigt att tillse att så verkligen sker, eftersom

Samhällsbyggnadskontoret

föreningar av bl a metaller och PAH finns inom området enligt de undersökningar som gjorts, och eftersom provtagning inte skett i detalj i hela området. Det är naturligtvis också viktigt att förorenade jordlager verkligen avlägsnas och deponeras på miljömässigt godtagbart sätt.

Förvaltningens kommentar:

Ett hållbarhetsstycke har lagts till i inledningen av planbeskrivningen.

Plan- och bygglagen, PBL, innehåller en begränsning av kommunens möjligheter att, generellt och i enskilda fall, ställa egna krav på byggnadsverks tekniska egenskaper, så kallade särkrav.

Krav på ekosystemtjänster har tydliggjorts i planbeskrivningen.

Bilden på parkområdet som återfinns i gestaltungsprogrammet inrymmer utöver parken även parkstråket längs Förrådsvägen. Bilden visar en illustrationskiss över en framtida park.

Befintliga träd längs Förrådsvägen är tänkta att vara kvar, men i de fall ett träd behöver tas bort ska nya träd planteras. En ny trädallé kommer att planteras längs med Gredelbyleden.

Krav på omfattning och utformning av grönytor runt skola och förskola har lagts till i planhandlingen.

Föreslagen bebyggelse längs Gredelbyleden är nödvändig för att stänga ute buller i området och på intilliggande bostadsgårdar.

Byggnaden intill torget kommer fortsättningsvis att möjliggöra för 6 våningar.

Vattenfall AB Heat Sweden

Den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet. Anslutningsavgiften fastställs vid offerttillfället. I norra delen av planområdet finns en ledning byggd 2018 som behöver ett u-område på 4 meter från ledningens centrum-linje. Befintliga fjärrvärmeledningar måste hållas tillgängliga för Vattenfall AB Heat Sweden under byggtiden. Utsättning av befintliga fjärrvärmeledningar ska begäras innan arbetena sätts igång. Eventuell flyttning/ombyggnad/rivning/deponering av befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av byggherren eller regleras via markavtal med Knivsta Kommun. Vattenfall AB Heat Sweden förutsätter att befintliga ledningar skyddas i enlighet med gällande markavtal med Knivsta Kommun.

Förvaltningens kommentar:

Den befintliga ledningen i den norra delen av planområdet är planerad att flyttas till intilliggande gata. Förtydligande om detta har lagts in i genomförandebeskrivningen.

Roslagsvatten

Planbeskrivningen s. 22, tredje punkten anger att Gröna tak ”välkomnas” men enligt dagvattenutredningen är de inräknade i kalkylen för att uppnå den reningsgrad och den fördröjning som dagvattenutredningen anger. Hur ska genomförandet och beståendet av dessa gröna tak säkerställas?

Samhällsbyggnadskontoret

Hur har hänsyn tagits till närliggande områdets behov av dagvattenhantering? Har ett helhetsperspektiv beaktats och bedömer man att det dike som getts plats för längs Knivstavägen är en tillräcklig översvämningssyta för att hantera både den aktuella detaljplanens avrinning samt ytterligare avrinning söderifrån?

Generellt vad gäller dagvatten är Roslagsvattens bedömning att det krävs en förprojektering av detaljplanens dagvattenanläggningar och mer konkreta beslut kring dess utformning så att det klar framgår hur dagvattenhanteringen kan säkerställas i detaljplanen.

Generellt vad gäller vatten och avlopp är Roslagsvattens bedömning att det krävs en förprojektering för va-anläggningens utformning så att den kan säkerställas i detaljplanen utan problem för olika tekniska anläggningar som ledningar, garageinfarter, växtbäddar mm.

Genomförandetiden – när behöver gator och VA vara utbyggt? Kommer tidplanen styras i exploateringsavtal eller behövs en senarelagd start av genomförandetiden?

Under rubrikerna Planprogram skriver man att en övergripande vision ska tas fram, och som man som läsare får förstå ska omfatta området. Kan visionen komma att omfatta delar som förändrar förutsättningarna för detaljplanen?

Planen anges omfatta 700–800 nya bostäder. Huruvida det finns kapacitet för dessa bostäder i Knivsta reningsverk styrs av kommunens prioritering av vilka detaljplaner som först ska gå för antagande. Om kapacitet finns kan därför inte bedömas i detta skede utan får bedömas närmare i granskningsskedet.

S. 22. Översta punkten anger att omdimensionering av befintligt ledningsnät planeras inom området. Det finns ett befintligt ledningsnät inom området som på vissa platser behöver anpassas till den nya detaljplanen genom omläggning i nya sträckningar och/eller genom uppdimensionering.

S. 22. Tredje punkten anger att Gröna tak ”välkomnas” men enligt dagvattenutredningen krävs de för att uppnå den reningsgrad som dagvattenutredningen anger. Hur ska genomförandet och beståendet av dessa gröna tak säkerställas?

Generellt vad gäller dagvatten är Roslagsvattens bedömning att det krävs en förprojektering av detaljplanens dagvattenanläggningar och mer konkreta beslut kring dess utformning så att det klar framgår hur dagvattenhanteringen kan säkerställas i detaljplanen.

S. 23. Vatten och avlopp. Generellt vad gäller vatten och avlopp är Roslagsvattens bedömning att det krävs en förprojektering för va-anläggningens utformning så att den kan säkerställas i detaljplanen.

En översiktlig va-utredning behöver tas fram för att se hur befintligt ledningsnät behöver byggas om och kompletteras för att svara mot de nya behoven.

S. 27 Huvudmannaskap och arbetsfördelning. Förslagsvis slås de båda styckena som börjar med ”Det kommunalägda bolaget Roslagsvatten...” och ”Knivstasvatten AB (dotterbolag till Roslagsvatten AB) ...” ihop för en ökad tydlighet.

S. 27 Ansvarsfördelning. Tydliggör att Knivstasvatten AB även ansvarar för utbyggnad av ledningsnätet.

S. 28. Samordning. Planen lyfter ibland fram VA för sig och ibland som en underförstådd del av det arbete kommunen gör (exploateringsavtal, samordning, mm). Fundera på om det är relevant för läsaren att det även tydliggörs att även VA-utbyggnaden är i behov av samordning. Om väg och VA byggs av kommunen gemensamt blir det naturligtvis inbakat i gatutbyggnaden, men det finns inget i detaljplanen som anger att det ska ske på det sättet. Om inte så är samordning med VA-huvudmannen högst relevant. S. 29 Vatten, avlopp och dagvatten. Under denna rubrik anges en mening som bör kompletteras med föreslagen ny text i blått: ”När förbindelsepunkt för vattentjänsterna meddelats fastighetsägaren infaller avgiftsskyldig-

Samhällsbyggnadskontoret

het enligt lagen om allmänna vattentjänster. Anläggningsavgiften faktureras den som vid meddelandet äger fastigheten enligt då gällande VA-taxa om inget annat avtalats i exploateringsavtal”. Under planskedet och innan granskning behöver det även redas ut om det är gällande VA-taxa som ska gälla. Där gällande taxa tillämpas sker reduktion för redan erlagd anläggningsavgift. I fall där VAFörutsättningarna blir helt annorlunda på grund av t.ex. en förändrad detaljplan från industriområde till omfattande bostadsområde, kan förändringarna och VAutbyggnadskostnaderna bli av en sådan omfattning att det inte är rimligt att tillämpa den principen (rättsfall finns).

S. 29 Ledningar. Under rubriken anges att ”ändring/flytt av ledningar ska samrådas med ledningsinnehavare. I Roslagsvattens fall kommer Roslagsvatten att ansvara för eventuell flytt av egen ledning, på exploitörens bekostnad. Samråd, om det kan läsas som att exploitören själv skulle kunna flytta ledningarna efter dialog med Roslagsvatten, är inte tillräckligt.

S. 30 Dagvatten. Området ingår redan i verksamhetsområde dagvatten, med undantag för en liten del i väster.

S. 30 Ledningar. Samma kommentar som under samma rubrik på s. 29

Förvaltningens svar:

Gröna tak säkerställs på komplementbyggnader inom kvartermarken genom uppföljning av exploateringsavtal.

Bedömningen är att det dike som getts plats längs Knivstavägen är en tillräcklig översvämningssyta för att hantera både den aktuella detaljplanens avrinning samt ytterligare avrinning söderifrån.

Frågor som berör utbyggnad av VA och gator säkerställs i kommande exploateringsavtal.

Utformningen av Lötängen ska samspela med visionen för det framtida västra Knivsta. Det sker en kontinuerlig tillsyn från förvaltningens sida gällande detta.

Samtliga förtydliganden som Roslagsvatten påpekar i sitt yttrande har genomförts i detaljplanens genomförandebeskrivning.

En översiktlig VA-utredning har tagits fram till granskningsskedet.

Sakägare 1

Gällande detaljplan PL228 (<https://knivsta.se/bygga-bo-och-miljo/detaljplaner-ochprogram/gallande-detaljplaner/knivsta-stationssamhalle-lyckasen-med-mera>) överlappar till viss del denna nya detaljplan. Här är beslutat att marken mot Gredelbyleden bakom det nybyggda vårdhemmet skall vara Park eller Plantering. Det planärende som nu ligger på bordet har med en del av detta område med plan att bygga 3 våningshus.

I den nya detaljplanen nämns ingenting kring att denna nya detaljplan skall förändra ovan nämnda detaljplan som är beslutad (PL228), i bilden nedan nämnd 1:129. Dock så nämns bla Detaljplan för f.d. Ängby IP och del av Förrådsvägen, del av Ängby 2:1, Knivsta kommun, Uppsala län. Denna detaljplan innefattar dock inte den del av marken som tillhör Knivsta kommun som heter Ängby 2:1 och som i dagsläget ligger mellan det nya vårdhemmet och Gredelbyleden.

Bygge av ytterligare ett hus om maxhöjd på 18 m, likt det vårdhem som upprättats och på den plats som angivits, skulle påverka vår fastighet negativt genom skuggbeläggning av

Samhällsbyggnadskontoret

vår tomt samt direkt insyn till vårt vardagsrum, sovrum och altan. Detta skulle resultera i en värdeminskning på vår fastighet.

Vi anser därmed att den liggande detaljplanen (PL228) skall fortsätta gälla och inget ny byggnad uppföras på den del som ligger mellan vårdhemmet och gredelbyleden

Förvaltningens svar:

Information om den detaljplan som överlappas av den nya detaljplanen har lagts in i planbeskrivningen.

Detaljplanen kommer fortsättningsvis att möjliggöra för en ny byggnad mellan vårdhemmet och Gredelbyleden.

Sakägare 2

Då byggnader planeras och byggs önskas att husen inte har för smala gator mellan husen. Luft och ljus i bostäderna är väsentligt. (I smalaste laget är det på en del andra håll.)

Den maximihöjd som föreslås i områdescentrum, sex våningar, förefaller mig en våning för hög. Fem våningar är rimligare.

Enrumslägenheter med kokvrå och t ex burspråk med storlek om 27 – 30 kvm är utrymmesefektiva. (Vindsutrymme förutsätts!)

Den hästgård som ligger vid Knivstavägen torde ligga på behörigt avstånd från den nya bebyggelsen och antas ligga kvar. (Den var där först!)

Viktigt är att byggnationen inte planeras och utförs innan avloppssituationen är klar, dvs nytt reningsverk är invigt eller anslutningen till Käppala är genomförd.

Namnet Lötängen är undertecknad nytt för området ifråga. Är det fastställt?

Förvaltningens svar:

Namnet Lötängen är ett historiskt namn för platsen och används som ett arbetsnamn för detaljplanen. Huruvida området i framtiden kommer heta Lötängen eller inte är ej beslutat.

Detaljplanen kommer fortsättningsvis att inrymma två byggnader som medger sex våningar.

Sakägare 3

Det är positivt att se att det gamla namnet Lötängen, som avser en del av det nu planlagda området, har använts i handlingarna. Det är även positivt att området, enligt den plan som nu presenteras, är tänkt att ha en relativt varierande bebyggelse i storlek och höjd.

Dock är exploateringsgraden mycket hög på vissa delar, särskilt på den del med höga hus mot Gredelbyleden i den zon som kallas "stadsfront". Ett avskräckande exempel på ett sådant område är delar av Fyrislundsgatan i Uppsala som nu gjorts om till en hårt trafikbelastad "stadsgata", där de höga bostadshusen tornar upp sig till något som liknar en stadsmur på den ena sidan. I detta skede, när eventuell omförhandling kommer att ske beträffande hur många nya bostäder Knivsta ska ha i enlighet med det så kallade fyrspårsavtalet, är det förhastat att nu tillåta denna höga täthet i utbyggnaden av området Lötängen.

Då planområdet i sin helhet utgörs av hårdgjord industrimark är den befintliga växtligheten idag starkt begränsad. Den utgörs i princip endast av rader med lövträd längs Gredelbyleden och Förrådsvägen. Dessa träd är idag cirka 30 år gamla och kan normalt under något sekel framöver utgöra ett värdefullt tillskott till miljön och bidra till områdets karaktär. De hotas dock av den tänkta exploateringen med de höga byggnaderna som planeras bli placerade helt utdragna mot Gredelbyleden. Speciellt kommer den befintliga trädrad mot leden att vara starkt hotad, även om gatan i handlingarna har skissats med alléträd.

Det bör rimligtvis även vara möjligt att spara några av de befintliga industribyggnaderna som finns inom området. Dessa kan byggas om för att hysa nya verksamheter – detta för att inte helt förlora området gamla historia och karaktär. Exempelvis kan nuvarande Sörlings äldre verkstadsdel och f.d. Vägverkets verkstad från början av 1960-talet kunna bevaras och få ny användning.

Sedan tidigare finns stora problem med infrastrukturen i Knivsta, något som även under åren tagits upp av många i flera skilda fora. Ett av de stora problemen är tanken på att omvandla Gredelbyleden till lokalgata och tillåta bebyggelse alldeles intill den, som ovan nämnts. Leden byggdes i slutet av 1980-talet med delsyfte att förbättra möjligheten till genomfart genom tätorten. Trafiksituationen kommer genom den tänkta ombyggnaden till lokalgata att försämrans markant då Lötängen, och senare troligen även resten av Nydalsområdet, exploateras. Planeringen måste därför redan nu påbörjas för någon form av genomfartsled från det inre av Mälardalen ut mot vägg 77. Dessutom kommer ytterligare trafik hinder för bilar att uppstå när järnvägsövergången vid Knivstavägen stängs.

En annan tidigare allmänt påtalat brist i planeringen är att det befintliga reningsverkets kapacitet snart är nådd. Vilken lösning som än kommer att beslutas innebär mångårig planerings- och genomförandetid.

Förvaltningens svar:

Gredelbyleden är en mycket trafiktät gata som genererar buller. Det är således nödvändigt att uppföra högre bebyggelse längs denna gata för att kunna stänga ute buller på intilliggande bostadsgårdar.

Gredelbyleden kommer fortsättningsvis att planeras som en ny stadsgata med gång- och cykelmöjligheter samt trädplantering på respektive sida om körfälten.

Den befintliga trädrad som finns längs Gredelbyleden kommer att ersättas med en ny trädallé. Befintliga träd längs Förrådsvägen ska i största möjliga utsträckning finnas kvar. Där befintliga träd påverkas av ny bebyggelse ska nya träd planteras.

Samhällsbyggnadskontoret

Det finns möjlighet att spara industribyggnader inom planområdet.

Kommunen arbetar med övergripande transport- och trafikplanering för framtida behov.

Kommunen arbetar med frågan som berör reningsverkets kapacitet.

Privatperson 1

Sedan 50-talet har stora bostadsområden byggts i Sverige och även i Knivsta med en ”god” boendemiljö. Det byggs fler och tillräckligt med p-platser till familjernas bilar, ljusa solbelysta bostäder, störande buller och farligt gods hålls på betryggande avstånd. Leverans av gods/varor har flyttats från tåg och buss till bilar. Knivstafamiljernas bilar, c:a 0,5 bilar/person är en mycket viktig del av samhällets och familjens liv och en stor majoritet använder den till en mångfald av livsnödvändiga uppgifter. Allt fler miljövänligare drivmedel, säkrare, återvinningsbar och mer tideffektiv är bilen.

Den lokala trafikleden Gredelbyleden har byggts och separerats från boende, gående, barnvagnar cyklister, m.m. med avstånd, gångtunnlar räcken, plank, bullervallar, staket och inga anslutande parkeringar.

Omställningen: Trafikleden ska bli till en ”gata” och tunga och farliga transporter separeras ej från oskyddade människor. Verkligheten är att Staten kommer att bygga upp kapaciteten för transporter i Rv.77 transportlinje mellan E18-E4-E18 i ett regionalt, nationellt och nordiskt perspektiv. U.a Kommun och Staten har väckt liv i gamla R13 från Flottsund in i Knivsta.

Kvar där att lösa, några få cyklister kommer att cykla osäkrare. Dessutom genereras mycket tunga transporter av lokal Industri, bergtäkter, asfalt, betong, deponi, m.m. som finns i kommunen. Med ovanstående trafikslag och trafikökningar så är nog en riksväg än rätt benämning. Och en blivande landsvägsport i Ängby med väggar bestående av människobostäder mot brukligt av betong eller jordvallar, som lättare kan rengöras med högtrycksspolning från vägdamm och andra föroreningar.

I tidigare antagen detaljplan Ängby 1:1 föreskrivs 40m avstånd mellan bostäder och farligt gods. Tidigare har d.v Bostadsminister vid första spadtaget på terrasshusen ställt sig undrande till bullerstörningarna för bostäderna. Terrasshusens otillräckliga p-norm har fått kommunledningen att sätta in ett säkerhetsbolag att övervaka och åtgärda familjernas försök att parkera bilen vid sin bostad. Terrasshusen har mycket högre p-norm än Lötängens, alltså helt otillräckligt.

Omställningsbidrag till kommuninvånare som känner sig eller är drabbade av val eller beslut har införts i Knivsta. Bidraget kan behövas när familjers bo-, livsmiljö kraftigt försämras, kan ge kända följder, en mycket sämre ekonomi för många familjer. Pandemin Corona och då även framtida pandemier kommer att ställa krav på säkrare transporter än kollektiva masstransporter. Kollektiva transporter bör prioriteras ned och familjefordonet bör läggas upp högre i prioritet. I Storstadens centrum har personbilen det svårt, men i landsorten Knivsta har många människorna valt bilen för sin familjs funktion och vällevnad. Detta livsval måste även stå helt öppet för Lötängens människor, leva tideffektivt och resa vart, och när man vill, istället för att vara en del av en Pandemispridning nu eller i framtiden. Staten och U.a kommun tillgodogör sig transportstråk genom Knivsta. För boende- miljön, trafiksäkerheten och ekonomin för Familjerna i Knivsta finns det något intresse för det, eller är det endast fastighetsaffärer, med tillhörande visioner som är drivkraften.

Samhällsbyggnadskontoret

Förvaltningens svar:

Gatustrukturen ska utformas enligt Knivsta kommuns trafikstrategi. Knivsta har utsett gång och cykel som prioriterat färdmedel i sin prioriteringsordning av trafikslag, därefter kommer kollektivtrafik och sedan biltrafik. Trafikstrategin förespråkar fokus på närhet och tillgänglighet och att skapa trygga miljöer för barn.

Parkeringsstalet (p-talet) för detaljplanen är kopplat till Avtal avseende bostadsbyggande i Alsike, Nydal och "Nysala" i Knivsta kommun, undertecknat mellan Knivsta kommun, Region Uppsala och Staten. I avtalet återges bland annat att områdena ska planeras utifrån gång-, cykel- och kollektivtrafik som norm. I bilagan till avtalet, Promemoria om större samlade exploateringar i Alsike och Nydal i Knivsta kommun, återges att ett rekommenderat p-tal på 0,3 är att eftersträva och att arbeta med mobilitetsfunktioner så som exempelvis bilpool som komplement. Då planområdet förväntas byggas ut under en längre tid kommer p-talet att behöva vara föränderligt över tid, det vill säga till en början kommer p-talet att vara högre än 0,3 till att på sikt, när busslinjenätet är utbyggt, bilpooler finns i närområdet och närservice finns att tillgå i området, kommer p-talet att kunna sänkas. Mobilitetsåtgärder, både på kvartermark och på allmän platsmark, ska komplettera det lägre p-talet.

Privatperson 2

Om kommunen har för avsikt att omförhandla det så kallade 4-spårsavtalet med ambition att halvera exploateringsstalet så bör man även halvera antalet bostäder i denna detaljplan. Det vore inte lämpligt med ett område som är så tätt när framtida planer inte kommer ta avstamp i en lika hög tillväxtambition. Är det rimligt att ta avstamp i det så kallade "4-spårsavtalet" när kommunen har föravsikt att omförhandla innehållet. Vidare finns det inte några repressalier inskrivet i avtalet vilket gör det verkningslöst.

Väldigt bakvänt att ta fram en detaljplan innan planprogrammet för Västra Ängby färdigställts med tanke på att detta område kommer utgöra en stor del av västra Knivsta.

Trädallén är skyddad med biotopskydd och bör bevaras om ni menar allvar med påståenden som "Gaturummen ska präglas av grönska" samt "Gatuträd och annan vegetation i form av växtbäddar ska tillämpas..."

Om man nu har för avsikt att tillämpa ett P-tal på 0,3 så bör antalet cykelparkeringar utökas över standard (2.5/100kvm BTA). Annars kommer det bli svårt för folk att transportera sig och finna lämplig parkering till sina färdmedel.

Behovsbedömningen för en eventuell miljökonsekvensbeskrivning gjordes i December 2017, mao för mer än två år sedan, långt innan detta förslag till detaljplan tagits fram. Hur kan ni stödja er på ett två år gammalt utlåtande som ej bedömer den nu föreslagna detaljplanen? (tidigare preliminär plan hade avsevärt annan exploateringsgrad och stödde sig på en annan fördjupad översiktsplan). Länsstyrelsen menar att "Länsstyrelsen instämmer inte med kommunen om att det är "måttlig risk för människors hälsa och miljö" inom planområdet. Risken för påverkan på framför allt yt- och grundvatten bedöms av Länsstyrelsen kunna vara stor framför allt i samband med exploateringen för att uppnå känslig markanvändning.

Tomten avsedd för skola/förskola är de områden i hela planområdet som är kraftigast

Samhällsbyggnadskontoret

förorenat. ÅF föreslår att en fördjupad riskanalys utförs där platsspecifika riktvärden tas fram som visar acceptabla föroreningsnivåer för jordmassor på denna specifika plats – Har detta gjorts? Då det kommer vara som mest kostsamt att sanera dessa tomter och avkastningskravet generellt är högre på en samhällsfastighet (skola/förskola) än en traditionell bostads/hyresrätt kommer det vara svårare att få investerare att exploatera dessa tomter.

Slutsatsen i dagvattenutredningen nämner att: "Om inte tillräckliga åtgärder görs och för mycket vatten således riskerar att ansamlas på södra delen av fastighetsområdet vid ett större skyfall, kan till och med lämpligheten för byggnation ifrågasättas."

"Mark/yta skall avsättas i de södra delarna av planområdet för uppsamlingsdike och/eller översvämningssyta för att motverka översvämningar i samband med de kraftigare regn ett förändrat klimat innebär." Var i detaljplanen återfinns denna översvämningssyta? Det går bara att se ett uppsamlingsdike längs Knivstavägen.

I dagvattenutredningen kan man läsa att " *Det presenterade lösningsförslaget är ett förslag baserat på det underlag som varit tillgängligt. Inför vidare planering krävs mer detaljerade beräkningar för flöden samt dimensionering och placering av hanteringsåtgärderna.* " – Har dessa detaljerade beräkningar tagits fram?

Hur tar man hänsyn till det faktum att det i dagsläget finns ett kapacitetsproblem för spillvatten i Knivsta reningsverk. Anslutning till Käppala, alternativt en utökning av det befintliga reningsverket finns det inte någon prognos för när det finns på plats. Hur gör man med detaljplanen om en anslutning till Käppala inte visar sig vara ekonomiskt hållbar? Alternativt att en utökning av det befintliga verket inte är lämpligt med tanke på att Lövstaån " uppnår ej god kemisk status med avseende på kvicksilver, vars halter i fisk överskrider EUs gränsvärden. Vattenförekomstens ekologiska status är klassificerad som måttlig och bedöms kunna vara påverkat av reningsverket då de särskilt förorenande ämnena ammoniak och nitrat har uppmätts i halter över framtagna gränsvärden omnämnda."

Är 40m tillräckligt avstånd mellan hästhage och bebyggelse med tanke på att Boverkets rapport " Vägledning för planering för och invid djurhållning" skriver om att förhöjda värden av allegener kan uppmätas i närområdet, men att det efter 50-100m är låga nivåer. Är det lämpligt med en skolgård 100m från en bensinstation? – avståndet är dessutom snarare 70-80m om man mäter fastighetsgränsen.

Förvaltningens svar:

Den befintliga trädrad som finns längs Gredelbyleden kommer att ersättas med en ny trädallé. Befintliga träd längs Förrådsvägen ska i största möjliga utsträckning finnas kvar. Där befintliga träd påverkas av ny bebyggelse ska nya träd planteras.

Antalet cykelparkeringar kommer att utökas.

En behovsbedömning görs vid inledningen av ett planarbete och stäms av med Länsstyrelsen.

Inför kommande utbyggnad ska föroreningar analyseras och en schaktplan ska tas fram. Ny bebyggelse kommer inte att få uppföras förrän föroreningar avhjälpes.

Samhällsbyggnadskontoret

Översvämningsytan är planlagd som park och kommer att utgöra ett bredare dike för uppsamling av dagvatten.

Inför bygglovsskedet görs mer ingående studier för hur dagvattnet ska hanteras på respektive kvarter.

Kommunen arbetar med frågan som berör reningsverkets kapacitet.

Utifrån kommunens bedömning är avståndet till hästhagen tillräckligt. På den tomt där bensinmacken finns idag har nyligen ett positivt planbesked getts för att omvandla den befintliga bebyggelsen till bostäder.

KOMMUNFÖRVALTNINGENS STÄLLNINGSTAGANDE

Ej tillgodosedda sakägare

Efter att planen kompletteras/ändrats utifrån det som redovisas i samrådsredogörelsen är bedömningen att Omställningsgruppen samt sakägare 1, 2 och 3 inte får alla sina synpunkter tillgodosedda.

Kommunförvaltningen

Planchef
Moa Odin