

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

Detaljplan för

Västra delen av kvarteret Segerdal, Knivsta kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Planprocess

Planen upprättas med normalt planförfarande. Kommunfullmäktige antar planen.

Tidplan

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

Genomförandetid

Planens genomförandetid är tio år från den dag planen vinner laga kraft. Genomförandetiden för den gällande planen, av vilken denna plan utgör en del, har gått ut.

Huvudmannaskap. Ansvar

Knivsta kommun är genom Knivstavatten AB, huvudman för allmänna va-ledningar inom planområdet. Fastighetsägarna ansvarar för att allmänt tillgängliga delar av kvartersmark exploateras på ett ändamålsenligt sätt. Det kommer därutöver att finnas huvudmän för allmän mark och för el-, kommunikations- och fjärrvärmeledningarna i området. Erforderliga exploateringsavtal bör föreligga senast i samband med kommunstyrelsens behandling av planförslaget inför kommunfullmäktiges antagande.

Avtal

Genomförandet av detaljplanen regleras i avtal mellan Knivsta kommun och ägaren till fastigheten Gredelby 21:3-och mellan Knivsta kommun och ägaren till fastigheten Gredelby 21:1. Avtalen med fastighetsägare kan, förutom markköp, reglera också enskilda förutsättningar för genomförandet, såsom utformning av allmän mark och kvartermark som ska ha allmänt ändamål. De nya exploateringsavtalen ersätter gällande inom planområdet.

Ombyggnad av befintliga fjärrvärmeledningar till befintlig bebyggelse inom kvarteret bekostas av respektive fastighetsägare eller genom avtal.

Om parkeringsplatser behöver hyras i angränsande kvarter för att tillgodose centrumkvarterets behov enligt kommunens parkeringsnorm, ska avtal om detta redovisas i samband med bygglovansökan.

FASTIGHETS RÄTT **Fastighetsbildning**

Inom planområdet fordras gemensamma parkeringar, in- och utfarter samt ytor tillgängliga för allmän gångtrafik. För de områden som betecknas "g" på plankartan kan gemensambetsanläggning inrättas.

Befintliga servitut inom planområdet bör ses över. Nya servitut bör bildas för områden betecknat med "x".

Mark förs över från fastigheten Gredelby 21:1 till Gredelby 21:3. Mark förs över från fastigheten Gredelby 21:3 till Gredelby 21:1. De delar av fastigheterna Gredelby 21:2 och Gredelby 1:3 som ligger inom planområdet förs över till fastigheten Gredelby 21:3.

Fastighetsplan

En fastighetsplan för fastighetsbildningen inom planområdet kan behöva upprättas.

TEKNIK

Fjärrvärme

Målsättningen är att planområdet som helhet skall försörjas med fjärrvärme. Det är angeläget att uppvärmningssystemen är omställbara för alternativa uppvärmningssätt.

Brandvatten

Konventionellt system för brandvatten ska ordnas enligt Svenskt Vattens rekommendationer.

Geoteknik, markarbeten, marklov mm

Exploatören bör i samband med att ny bebyggelse eller anläggning uppförs undersöka markförhållanden på platsen och vid omgivande bebyggelse för att vid bygganmälan kunna redovisa och sedan vidta eventuella nödvändiga åtgärder för att förhindra skador på befintliga byggnader och andra anläggningar orsakade av grundvattensänkningar eller annat.

Den primära undergrunden utgörs av lera med en mäktighet som uppskattats till 6,5-8,5 meter. 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 utföras i vattentät betong och dräneringsnivån placeras in höjd med grundvattnets trycknivå.

Inför projekteringen ska berörda fastighetsägare låta utföra geoteknisk undersökning av berörd mark. I god tid före exploateringsarbeten bör en kompletterande geo- och miljöteknisk undersökning utföras med utgångspunkt från planerad byggnation. Vidare ska en riskanalys upprättas i vilken de arbeten identifieras som kan ge upphov till omgivningspåverkan, främst skador på kringliggande mark, byggnader och anläggningar. Riskanalysen bör sammanfatta riskerna samt ge förslag till förebyggande åtgärder.

En kontrollplan bör upprättas avseende vibrationer, sättningsskador på grund av sänkt grundvattennivå och andra skador som kan uppkomma på grund av nybyggnation.

Fastighetsägaren ska utföra markundersökning för att klargöra om det förekommit läckage eller oljespill från de före detta bensinstationerna. Även för övriga delar inom planområdet bör en allmän markundersökning göras.

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

Marklov krävs för ändring av marknivåerna mer än en halv meter. Lov krävs även för tillfälliga upplag.

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

Störningar

Fastighetsägarna ska låta utreda i vilken utsträckning bebyggelse i kvarteret berörs av störningar från järnvägstrafik och vägtrafik. Fastighetsägaren ska inför bygglovprövningen redovisa åtgärder för att reducera eventuella störningar. I samband med grundläggning och andra arbeten inom kvartersmark ska störningar på omgivningen minimeras med hänsyn till arbetande och boende i närområdet.

GENOMFÖRANDE Ledningar

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

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

Det finns enskilda VA- och dagvattenledningar inom planområdet som kan beröras om byggrätterna för att bygga under mark nyttjas.

Trafik och parkering

Det är viktigt att parkeringssituationen beaktas och under perioder av ombyggnad/nybyggnad fungerar på ett acceptabelt sätt.

Utryckningsvägarna för räddningstjänsten måste hållas fria under alla skeden av genomförandet av planen.

Det viktigt att bussarnas framkomlighet på Centralvägen garanteras under perioder av ombyggnad/nybyggnad, så länge den planerade bussterminalen inte går att använda

Det är viktigt att busshållplatserna på Apoteksvägen kan behållas eller ges annan plats under byggtiden som både UL och kommunen accepterar till dess att en ny bussterminal anläggs.

EKONOMI

Planekonomi

Fastighetsägare ansvarar, för sina respektive fastigheter, för att området exploateras på ett ändamålsenligt sätt vad gäller utförande av allmänna anläggningar, platser som ska ha torgkaraktär, parkeringstorg, gång- och cykelvägar och va-ledningar. Kostnadsreglering för ytor som ska utformas som torg regleras i exploateringsavtal mellan kommun och berörda markägare.

Byggherren för respektive projekt ansvarar för att genomföra produktionen. För inkoppling på allmänna ledningar erläggs avgifter i enlighet med taxor eller avtal.

Rimlig standard för ytor som ska utformas som torg samt fördelning av kostnaderna för anläggning av dessa ytor bör regleras i exploateringsavtal.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

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



Peter Hermelin
Tf stadsarkitekt



Johan Elfström
arkitekt