Handläggare
Andree Dage

Diarienummer
SBK 2018-000011

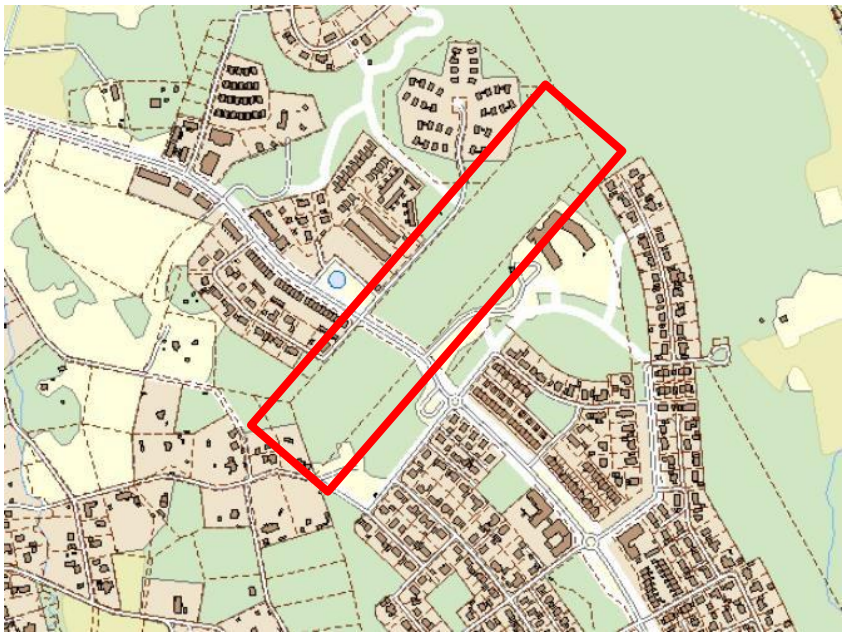
Granskningshandling

Planbeskrivning

Detaljplan Lilla Brännkärrsskogen, Knivsta kommun, Uppsala län

Standardförfarande

Granskning fr.o.m. 2020-03-27 t.o.m. 2020-04-27



Knivsta kommun

Innehåll

INLEDNING 2
Handlingar 2
Planprocessen 2
Läshänvisningar 2
Bakgrund och tidigare ställningstaganden 2
Syfte och huvuddrag 3
Medborgardialog 3
MILJÖBALKEN (MB) 5
Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel 5
Miljöbalken 6 kapitel 5
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER 6
Plandata 6
Stadsbild 6
Bebyggelse och gestaltning 7
Park- och naturmiljö 13
Offentlig och kommersiell service 16
Gatunät och trafik 17
Tillgänglighet och trygghetsaspekter 20
Markföroreningar 21
Kulturmiljö och fornlämningar 21
Dagvatten, vattendrag och miljökvalitetsnormer 22
Geoteknik 23
Teknisk försörjning 24
Störningar 24
Riskbedömning 25
GENOMFÖRANDE 26
Organisation och tidplan 26
Arbetsfördelning 26
Tekniska åtgärder 27
Markägoförhållande 28
Fastighetsrättsliga frågor 28
Ekonomi och avtal 28
Administrativa frågor 29
MEDVERKANDE I PROJEKTET 29

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

INLEDNING

Handlingar

Till förslaget hör:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning, Vesterlins, rev. 2020-02-19.
- Delkarta, 2019-05-24
- Illustrationer, Alsike Vrå 1:64, Tyréns, 2018-05-02
- Dagvattenutredning Lilla Brännkärrsskogen, Tyréns, rev. 2020-03-16.
- PM Geoteknik, Alsike Vrå 1:64, Tyréns, 2018-12-20.
- MUR/Geoteknik, Alsike Vrå 1:64, Thyréns, 2018-12-20.
- Trafikbullerutredning Vrå 1:64, Alsike, Tyréns 2019-04-29, rev. 2020-01-16.
- Solstudie Lilla Brännkärrsskogen Alsike Vrå 1:64, Tyréns, 2019-05-02.
- Naturvärdesinventering, Alsike Lilla Brännkärrsskogen inventering och naturvärdesbedömning, Linnea – Natur och ekologi, november 2018.
- Vad händer när kottarna tar slut? En kartläggning av barns närnatur i Knivsta och Alsike, Ekologigruppen på uppdrag av Knivsta kommun 2016-12-20.
- Arkeologisk utredning, Stiftelsen Kulturmiljövård Rapport 2019:29
- Gestaltningsprogram, Tyréns
- Ekosystemtjänstanalys, Tyréns, 2020-02-12

Planprocessen

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen och syftar till att pröva om ett förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Under samråd och granskning ges möjlighet för sakägare, myndigheter och andra berörda att inkomma med synpunkter. Därefter kan detaljplanen antas av Samhällsutvecklingsnämnden. Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft, det vill säga börjar detaljplanen gälla och bygglov kan sökas på den byggrätt den medger.

Läshänvisningar

En detaljplan består av en plankarta och en planbeskrivning. Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning. Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan, plan- och bygglagen (PBL) 4 kap 30-31 §.

Bakgrund och tidigare ställningstaganden

Kommunstyrelsen beslutade 2016-05-23 att ge positivt planbesked för fastigheten Vrå 1:64. Detaljplanearbetet påbörjades 2018-04-23.

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

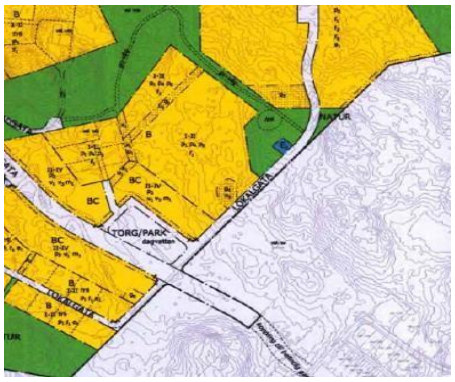
Förslag till detaljplan genomförs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). I ärendet gäller planläggning för fastigheten Vrå 1:64, del av Vrå 1:137 och del av Vrå 1:654.

Översiktsplan

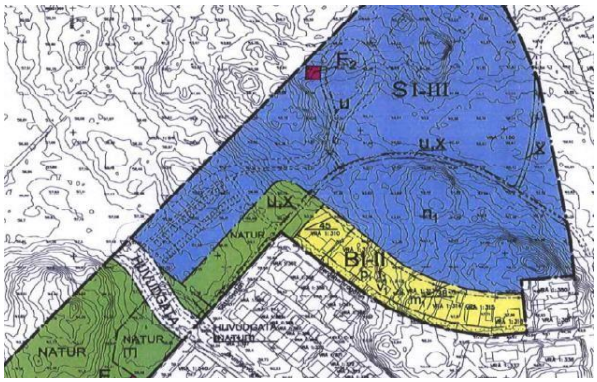
Kommunens översiktsplan som antogs 2017 medger att Alsike ska förtätas längst med huvudstråken för att skapa en hållbar och integrerad tätort. I planen återges även att naturområden ska göras mer tillgängliga. I samband med att ny bebyggelse tillkommer ska delar av skogsområden omvandlas till mer öppna grönområden med hjälp av bland annat stigar, bänkar, belysning med mera. Ny bebyggelse ska ha en stadsmässig karaktär med olika höjder och arkitektoniskt uttryck. Planförslaget bedöms således förenlig med kommunens översiktsplan.

Detaljplaner

Fastigheten Vrå 1:64 är inte tidigare detaljplanelagd. För fastigheten Vrå 1:137 gäller detaljplanen Alsike Nord Etapp 1 (10/20014-1). Nuvarande detaljplan medger huvudgata samt lokalgata för berörda del av fastigheten. Genomförandetiden för planen är 5 år och har därmed gått ut. För fastigheten Vrå 1:654 gäller detaljplanen Ny förskola/skola och bostäder i nordöstra Alsike (7/20007). Nuvarande detaljplanen medger skola i en till tre våningar för berörd del av fastigheten. Genomförandetiden för planen är 5 år och har gått ut.



Figur 1 visar ett utklipp från nordöstra detaljplanen Alsike Nord etapp 1.



Figur 2 visar ett utklipp från detaljplanen Ny förskola/skola och bostäder i Alsike.

Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en varierad och ändamålsenlig bebyggelse med bostäder och centrumverksamhet. Bebyggelsen ska bidra till att skapa en attraktiv stadsmiljö och stärka Dammparkens funktion som centrum. Detaljplanen syftar även till att ta hänsyn till och bevara gröna värden på platsen.

Medborgardialog

Riktad medborgardialog

För att ta reda på hur förskolan Lilla Brännkärr använder skogen inom detaljplaneområdet i sin utomhuspedagogik följde två representanter från Knivsta kommuns Samhällsbyggnadskontor med förskolan ut i naturen under en förmiddag i oktober 2018. Förskolan valdes ut då den är belägen i närheten.

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

Syftet med den riktade medborgardialogen var att få en ökad förståelse för hur förskolan använder skogen i sin pedagogik och vilka platser de besöker. Förskolan ledde besöket ut i naturen och under skogsturen gjordes fyra stopp som innehöll olika typer av lekar och undervisning.

Frågor ställdes löpande till barn och pedagoger i skogen och efter skogsvistelsen intervjuades en av de pedagoger som varit med på turen. Under dialogen framkom att såväl pedagogerna och barnen uppskattar att vistas i närnaturen. Pedagogen framhöll att barnen leker bättre, använder sin fantasi på ett annat sätt än på skolgården och det blir sällan konflikter när de är ute i skogen. I skogen blandar förskolan såväl lekar som undervisning. Då det inte finns ”färdigt” material, såsom gungor, lego och så vidare, ute i naturen menade pedagogen att skogen ger möjligheter till en fantasifull undervisning då framförallt i matematik och naturvetenskap. Genom att vara ute i skogen poängterade pedagogen att barnen dessutom ges möjlighet att träna sin motorik genom att de klättrar, hoppar och går på en varierad och kuperad terräng.

Vanligtvis besöker förskolan den skog norr om Brännkärrskolan och förskola Lilla Brännkärr då det medför att de inte behöver korsa någon bilväg. De gånger de besöker skogen söder om Brunnbyvägen betonande pedagogen att de upplever vägen som en barriär.

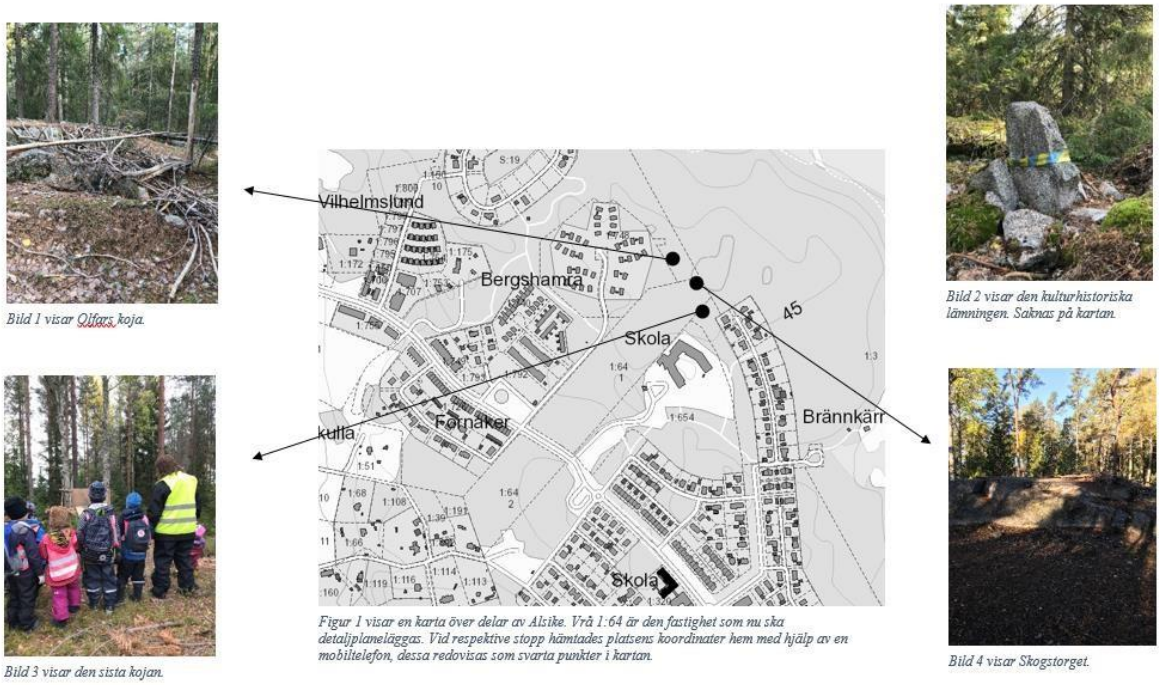


Bild 1 visar Olfars koja.

Bild 2 visar den kulturhistoriska lämningen. Saknas på kartan.

Figur 1 visar en karta över delar av Alsike. Vrå 1:64 är den fastighet som nu ska detaljplaneläggas. Vid respektive stopp hämtades platsens koordinater hem med hjälp av en mobiltelefon, dessa redovisas som svarta punkter i kartan.

Bild 3 visar den sista kojan.

Bild 4 visar Skogstorget.

Figur 3 visar ett utklipp från sammanställning av riktad medborgardialog.

Dialogen genomfördes tillsammans med en grupp om 15 stycken femåringar och två pedagoger. Från Knivsta kommun var planenheten och park- och naturenheten representerade.

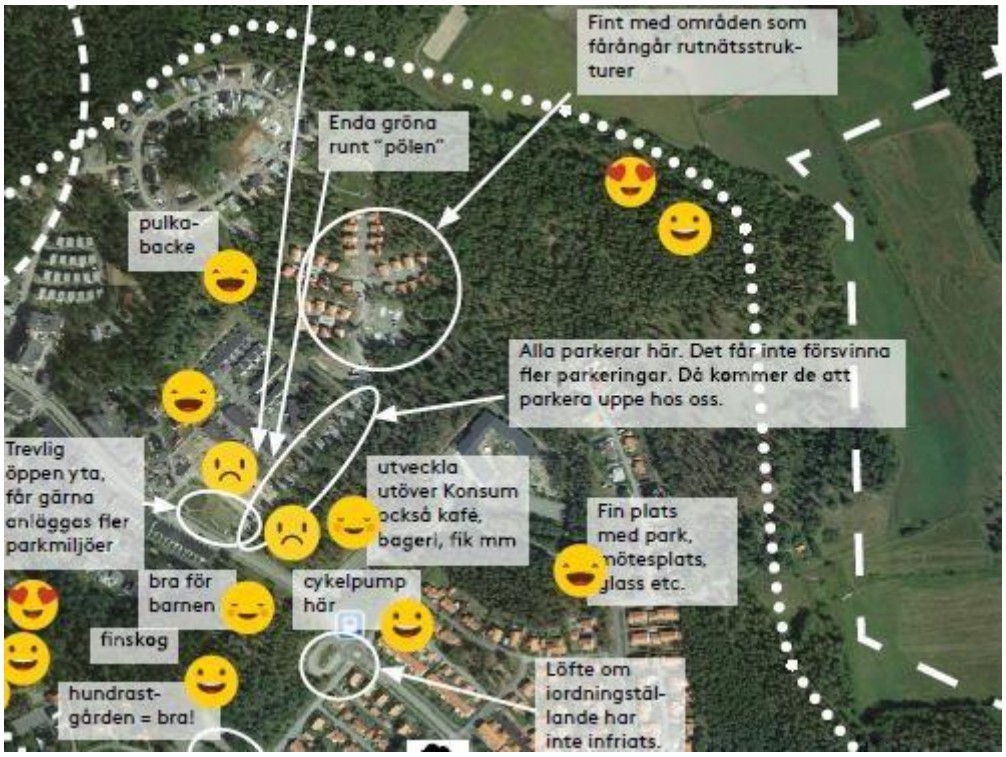
Öppen medborgardialog

En medborgardialog om Alsikes framtida utveckling genomfördes den 9 juni 2018 vid Lustigkulla förskola i Alsike. Efter dialogtillfället har materialet analyserats för att bland annat ta reda på om det finns några frågor av särskilt intresse. Analysen visar att frågor som rör ungas livsmiljö,

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

gång-, cykel- och kollektivtrafik, mötesplatser, natur, grönytor, folkhälsa och rekreation, samt service är av särskilt intresse för de som medverkade i dialogen.

Resultatet har sammanställts i en bruttolista och en resultatkarta. Från resultatkartan finns synpunkter som berör fastigheten Vrå 1:64. Det går bland annat att utläsa en önskan om att utveckla Dammparken med fik och att deltagarna uppskattar skogen på fastigheten Vrå 1:64. Allt material från dialogen återfinns på kommunens hemsida.



Figur 4 visar ett utklipp från samlingskarta Alsike.

Planförslaget

Planförslaget skapar förutsättningar tätortsnära natur för närliggande skolverksamheter och boende i området. Planförslaget möjliggör också för bostäder samt att centrumverksamhet skapas vid Dammparken.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel

Planförslaget strider inte mot miljöbalkens allmänna mål, hänsynsregler eller dess grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten. Planen strider inte heller mot några riksintressen eller miljökvalitetsnormer.

Miljöbalken 6 kapitel

Undersökning

Enligt PBL 4:34 ska bestämmelserna i Miljöbalken 6:11–6:18 och 6:22 tillämpas om genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. För att kommunen ska kunna ta ställning till om en detaljplan

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

medför en betydande miljöpåverkan eller inte, görs en undersökning utifrån förordningen (2017:966) om miljöbedömningar.

Ställningstagande

En undersökning, daterad 2018-10-16, har gjorts för denna detaljplan. Kommunens bedömning av undersökningen är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att någon miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvens- beskrivning behöver upprättas. Kommunen har samrått om undersökningen med Länsstyrelsen, som i sitt yttrande 2018-11-14 delar kommunens uppfattning.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet utgörs av fastigheten Vrå 1:64 som består av två lotter på vardera sidan av Brunnbyvägen i Alsike tätort. Planområdet utgörs även av del Vrå 1:137 samt del av Vrå 1:654.

Areal

Fastigheten Vrå 1:64 har en area om cirka 54 500 m² där den norra lotten har en area på cirka 36 000 m² och den södra cirka 18 500 m². Planområdet är totalt cirka 61 760 m².

Markägoförhållanden

Vrå 1:64 ägs av en privat fastighetsägare, Vrå 1:137 av Knivsta kommun och Vrå 1:654 av Kommunfastigheter i Knivsta AB.

Figur 5 visar en karta över fastigheterna. Ungefärligt planområdet markeras i rött.

Stadsbild

Förutsättningar

Planområdet utgörs idag av gallrad kuperad skogsmark. Angränsande område åt norr består av naturmark och enbostadshus. Öster om planförslaget ligger Brännkärrsskolan tillsammans med förskolan Lilla Brännkärr samt enbostadshus. Åt söder angränsar enbostadshus och naturmark och slutligen åt väster återfinns flerfamiljshus tillsammans med verksamheter runt Dammparken.

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

Förslag och konsekvenser

Stadsbilden kommer att förändras i och med att obebyggd skogsmark avses att bebyggas. Utblicken från Brunnbyvägen kommer att domineras av flerbostadshus och stadsradhus på respektive sida av vägen. Ett mindre släpp av natur kommer att finnas längs södra delen av Brunnbyvägen. Även siktlinjen från korsningen Brunnbyvägen/Morängatan kommer att förändras och domineras av flerbostadshus och radhus. Från korsningen Brunnbyvägen/Stenbrottsgatan övergår stadsbilen till radhus.

För den gående i naturen, norr om fastigheten, kommer landskapsbilden fortsättningsvis bestå av kuperad skogsmark. Ju närmare den gående kommer Brunnbyvägen kommer en ny stadsbild bestående av bebyggelse att dominera.

Figur 6 visar huvuddragen i planförslaget, och således hur stadsbilden kommer att förändras. Källa: Tyréns.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Planområdet är idag obebyggd och består av gallrad kuperad skogsmark.

Förslag och konsekvenser

I planförslaget föreslås en ny markanvändning för delar av fastigheten. Planområdet delas upp i tre bebyggelseytor där den huvudsakliga användningen är bostäder. Planförslaget möjliggör för cirka 120-140 stycken bostäder samt lokaler i bottenvåningen vid Dammparken.

Bebyggelsen föreslås som en kombination av kvartersstad och trädgårdsstad med delvis sluten bebyggelse och delvis öppen bebyggelse med grönska mellan. Bebyggelsens skala har anpassats för att skapa en god anslutning till omliggande bebyggelse.

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

Figur 7 visar en översiktskarta över kommande bebyggelse. Bebyggelseytorna benämns som yta 1-3. Källa: Tyréns.

Figur 8 visar hur planförslaget beaktar höjdskillnaderna i området. Källa: Tyréns.

Söder om Brunnbyvägen föreslås bebyggelse i uppemot 2 våningar. Utöver detta får upp till 50 % av takfotslängden i detta område bebyggas med takkupor och frontespis. Bebyggelsen planeras att uppföras som stadsradhus. Stadsradhusen ska bidra till att definiera gaturummet och således även bidra till en ökad stadsmässighet, därför reglerar planförslaget att bebyggelsen ska placeras två till fyra meter från intilliggande gata. Planförslaget reglerar att fasader ska utformas med variation till exempel genom materialval, färgsättning och/eller utskjutande eller indragna byggnadsdelar. Bebyggelsen har anpassats med hänsyn till den bergsknalle som återfinns söder om Brunnbyvägen. Området är markerat som yta ett i figur 7.

Längst Stenbrottsgatan föreslås radhus i två våningar. Även här har bebyggelsen anpassats med hänsyn till den stig som återfinns i slutet av Stenbrottsgatan och slingrar sig mot Sättragatan. Planförslaget reglerar att fasader ska utformas med variation till exempel genom materialval, färgsättning och/eller utskjutande eller indragna byggnadsdelar. Området är markerat som yta ett i figur 7. Ett gestaltningsprogram är framtaget. Syftet med detta är att beskriva huvuddragen i gestaltningen samt att åstadskomma en god gestaltning av både allmän plats och kvartersmark.

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

Figur 9 och 10 visar illustrationsskisser från gestaltningsprogrammet på bebyggelse. Figuren till vänster visar bebyggelsen vid korsningen Brunnbyvägen/Morängatan, ett från en västlig vy. Figuren till höger visar bebyggelsen längst Brunnbyvägen samt bebyggelsen längst Brunnbyvägen/Skogsgläntevägen, sett från en nordvästlig vy. Källa Tyréns

Figur 11 och 12 visar illustrationsskisser från gestaltningsprogrammet på bebyggelse. Figuren till vänster visar bebyggelsen vid Brunnbyvägen, sett från en sydöstlig vy. Figuren till höger visar bebyggelsen vid Dammparken och Brunnbyvägen, sett från en västlig vy. Källa: Tyréns.

Norr om Brunnbyvägen och längst med Morängatan planeras flerfamiljshus i uppemot 3,5 våningar. I pankartan finns bestämmelsen att upp till 50 % av takfoten får förses med takkupor eller frontespis. Syftet med bestämmelsen är att skapa en upplevd variation i bebyggelsens höjd. Bebyggelsen längs Brunnbyvägen och Morängatan ska placeras ut med gatan för att skapa ett mer definierat gaturum. Bebyggelsens placering syftar också till att ge en tydlig inramning vid Dammparken, vilket bedöms stärka platsen som ett stadsdelscentrum. Bebyggelsen vid Dammparken ska även bidra till att ge parken en tydlig inramning och stärka platsen som ett stadsdelscentrum. Området är markerat som yta 2 i figur 7.

För att skapa ett upplevelserikt gaturum reglerar planförslaget att byggnader som angränsar till gatorna ska utformas med särskild omsorg i detaljering i bottenvåning och entréer. Entréerna ska dessutom vara markerade och i huvudsak genomgående mellan gata och gård.

Längs med Morängatan, i den nordligaste delen av kvartersmarken, föreslår planförslaget radhus och/eller parhus i två våningar grupperade i mindre enheter. Även här finns bestämmelsen att uppemot 50 % av takfoten får förses med takkuport eller frontespis. Bebyggelseytan har anpassas med hänsyn till den stig som slingrar sig mellan Morängatan och Brännkärrsskolan. Bebyggelsen planeras att ta hänsyn till naturen och de mellanrum som skapas mellan huskropparna ska öppna upp mot den omkringliggande skogen. Planförslaget reglerar att fasader ska utformas med variation till exempel genom materialval, färgsättning och/eller utskjutande eller indragna byggnadsdelar. Bebyggelsen får med fördel inspireras av naturen i materialval. Området är markerat som yta 3 i figur 7.

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

Figur 13 visar en illustrationsskiss från gestaltningsprogrammet för bebyggelsen längst med Morängatan, sett mot söder. Källa: Tyréns.

Ljusförutsättningar
I samband med planarbetet har solstudie tagits fram utifrån översiktligt skisserade husvolymer och placeringar. Solstudien är gjord från två vyer, en från öster (vy 1) och en från söder (vy 2). Tidpunkterna för solstudien är vårdagjämning, sommarsolstånd, höstdagjämning och vintersolstånd. Klockslagen är 9, 12, 15 och 18 samt även kl 21 vid sommarsolstånd.

I beräkningarna finns en korrekt höjdmodell över området och träd är redovisade förenklat för att ge en bild av skuggverkan från dessa. Träden med några få undantag är alltså inte inmätta och därmed inte på sin rätta plats och inte heller i sin verkliga höjd.

I planförslaget finns goda förutsättningar till bra med dagsljus. Byggnadernas höjd och avstånden inbördes mellan dessa samt avstånden till befintlig bebyggelse och öppna ytor bidrar till goda solförhållanden. Det finns goda möjligheter till sol på uteplatser till radhusen och på balkongerna på flerbostadshusen.

Skuggning från tillkommande bebyggelse kommer endast att påverka Dammparken tidig morgon. Gaturummen i byggnadernas omedelbara närhet påverkas av skuggbildning.

Solstudien finns i sin helhet i den tillhörande utredningen till detaljplanen.

Planbestämmelser

B	*Möjliggör bebyggelse med bostadsändamål i samtliga våningar.*
II-III	*Lägsta respektive högsta antalet våning.*
III	*Högsta antal våningar*
0.0	*Högsta totalhöjd i meter*

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

Bestämmelser som gäller i delar av planområdet

p^1 *Huvudbyggnads fasadliv ska placeras 1,5-2 meter från intilliggande GATA*

p^2 *Huvudbyggnads fasadliv ska placeras 2-4 meter från intilliggande GATA*

p^3 *Huvudbyggnads fasadliv ska placeras 1,5-4,5 meter från intilliggande GATA*

p^4 *Huvudbyggnad ska placeras 4-6 meter från intilliggande GATA*

n^1 *Marknivån får inte ändras*

n^2 *Marknivån får inte ändras mer än +-0,5 meter*

n^3 *Marknivån får inte ändras mer än +-1 meter*

n^4 *Bilparkering får inte anläggas på marknivå*

Syftet är att bilparkering ska lösas i garage under marknivå.

b^1 *Överbyggd gård är tillåtet med max två våningar. Vid överbyggd gård ska det övre bjälklaget vara planterbart och minst två tredjedelar av markytan ska kunna hålla ett jorddjup om minst 0,8 meter.*

Syftet är att kunna bygga under marknivån. För att få till bra innergårdar med god grönska är det viktigt att det finns ett jorddjup som möjliggör anläggandet av vegetation som kräver djupare jordmån. Det är viktigt att de partier med djupare jorddjup är sammanhängande för att grönskan också ska kunna vara sammanhängande.

$b^2$00 *Endast angiven %-andel av fastighetsarean får hårdgöras.*

Syftet är att möjliggöra för lokalt omhändertagande av dagvatten samt bevara en naturligare karaktär i området.

b^3 *Marken får inte hårdgöras.*

Syftet är att motverka att utpekade och bevarandevärda träd i naturmark inte får försämrade förutsättningar att växa genom förändrade markförhållanden.

$e^1$00 *Största byggnadsarea i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet*

f^1 *Byggnader som angränsar mot GATA ska utformas med särskild omsorg i detaljering i bottenvåning och entréer.*

Syftet är att uppnå en god gestaltning. Detta kan till exempel göras med sockelvåning i annat material och färg än övrig fasad och markerat burspråk över entréer så att entréer blir tydliga i gestaltningen.

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

f^2 *Endast radhus och/eller parhus samt komplementbyggnader tillåts*

f^3 *Förhöjd bottenvåning, minst 3,5 meter fritt mellan bjälklag.*

Syftet är att skapa en flexibilitet där centrumverksamhet ska eller kan anordnas i bottenvåningen genom att ha en rumshöjd som gör det möjligt att ha publika verksamheter. Förhöjd bottenvåning bidrar även till mer betonade bottenvåningar.

f^4 *Entréer till bebyggelse ska i huvudsak vara genomgående mellan gata och gård.*

Syftet är att underlätta för boende att smidigt kunna ta sig från bostaden ner till innergården utan att behöva gå omväg genom entréer ut mot gata.

f^5 *Balkong får inte kraga ut mer än 1,3 meter från fasadliv mot allmän plats.*

Syftet är att skapa en god gestaltning där balkonger inte får vara för framträdande i fasaden mot allmän plats.

f^6 *Balkong får inte finnas på bottenvåning mot GATA.*

f^7 *Utöver högsta antal våningar får vind inredas med takkupor och frontespiser till en sammanlagd bredd om max 50 % av takfotslängden.*

Syftet är att möjliggöra för inredande av det övre våningsplanet för bostäder som är integrerat i takutformningen.

f^8 *Bebyggelsen ska anpassas till befintlig terräng*

Syftet är att få en gestaltning som anpassas efter terrängen. Detta kan till exempel uppnås genom bebyggelse med sutteräng och placering av bebyggelsen där marknivåer inte behöver förändras i större utsträckning.

Mark får inte förses med byggnad.

Marken får endast förses med komplementbyggnad. Maximalt 3 meter nockhöjd.

Bestämmelser som gäller i hela planområdet

Fasader ska utformas med variation, t.ex. genom materialval, färgsättning och/eller utskjutande eller indragna byggnadsdelar.

Syftet är att uppnå en god gestaltning och att motverka att bebyggelsen gestaltningsmässigt ser likadant ut.

Tak ska vara sadeltak eller mansardtak

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

Takvinklar på huvudbyggnader ska minst vara 27 grader

Tekniska installationer ska integreras i takutformningen och placeras på sidan om nock mot innergården

Syftet är att motverka visuellt synliga tekniska installationer som inte bidrar till en god gestaltning

Fasadelement med synliga skarvar tillåts inte.

Syftet är att skapa en god gestaltning där fasad element integreras väl. Sammansatta träbrädor ska inte betraktas som skarvar.

Dagvatten från tak ska fördröjas inom fastigheten.

Marklov krävs för hårdgörande av mark

Syftet är att motverka mer hårdgjord mark än vad ovan nämnda bestämmelse om maximalt hårdgörande tillåter.

Park- och naturmiljö

Förutsättningar

Idag består planområde av kuperad gallrad skogsmark och används som tätortsnära natur av boende och närliggande verksamheter.

Figur 14 visar ett flygfoto över planområdet och närliggande bebyggelse. Källa: Alsike Fastighetsaktiebolag.

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

Förslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att delar av skogsmarken tas i anspråk för att möjliggöra bebyggelse av bostäder och centrumverksamhet. Planförslaget innebär också att stora delar av naturmarken kommer bevaras och kommer på så vis även i framtiden kunna fungera som tätortsnära natur för boende.

Grönstrukturplan

I Knivsta kommuns Grönstrukturplan är området utpekat i klassningskartan att ha ett påtagligt skyddsvärde. Centralt för den gröna strukturen i Alsike är att bevara de gröna stråken mellan skogsområdena på respektive sida av Brunnbyvägen och dess bebyggelse. Detta för att skapa tillgång till närrekreation och för spridningsmöjligheter för djur och växter. I Grönstrukturplanen återfinns även riktlinjer för utomhusmiljö och ska användas vid bland annat detaljplanering. Syftet med riktlinjerna är att beakta tillgången på gröna rum för rekreation, hälsa, ekosystemtjänster och friluftsliv. Den planerade bebyggelsen bedöms uppfylla avstånden till gröna ytor vad gäller mikropark, närnatur och större grönytor. Dock uppfylls inte avstånden till en entré till rekreations- och friluftsområde, emellertid återfinns Boängsskogen i närheten.

I Grönstrukturplanen framhålls det att skogen på fastigheten Vrå 1:64 är en del av en spridningskorridor för barrskog. Den planerade bebyggelsen i planförslaget innebär en liten risk för att störningskänsliga barrskogsarter skulle kunna bli mer isolerade i de östliga och västliga delarna av Alsike. Biologisk mångfald och upprätthållande av livsmiljöer kommer sannolikt att påverkas till viss del negativt inom och utanför planområdet i och med en ökad fragmentering. Slutligen kommer de kulturella ekosystemtjänsterna det vill säga grönytor för rekreation samt sense of place, sannolikt förstärkas då kommunen kommer att kunna tillgängliggöra de kvarvarande grönområdena för fler i och med att naturmarken kommer förvaltas med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen avser att förstärka den kvarvarande naturmarkens biologiska mångfald bland annat genom att anlägga faunadepåer och stärka brynmiljöernas funktioner som skydd för småvilt och födosöksområde för pollinatörer.

Utredningar

Naturvärdesinventering

En naturvärdesinventering har genomförts av Linnea – Natur och ekologi under hösten 2018. Utredningen visar att det inventerade området överlag har genomsnittliga naturvärden och den avverkning och den gallring som nyligen genomförts kan ha förändrat förutsättningarna negativt för många skoglevande arter. Tallskogen är dock gammal, troligen 100 – 130 år, troligen finns ännu äldre träd. Ett sådant äldre tallbestånd finns i norra delen av bebyggelseyta tre, se figur 7, och upp mot Brännkärrsskolan, i övrigt är det mest enstaka äldre träd som förekommer. Nära Brunnbyvägen i söder finns en koncentration av sällsynta svampar i en miljö som indikerar lång skoglig kontinuitet och under lång tid bevarad symbios mellan träd och ovanliga svampar. Bland annat påträffades koppartaggsvamp, som är rödlistad som sårbar och orange taggsvamp som är rödlistad som nära hotad. Även här finns ett äldre skogsbestånd av viss betydelse ur naturvårdssynpunkt.

Utredningen visar också att skogen inom planområdet även har rekreativa värden. Mellan Brännkärrsskolan och Morängatan finns ett nät av stigar, som dels utnyttjas av de boende i närområdet dels utgör genomgångar från skolan till bostäderna i väster. Stigarna används också för hundpromenader och liknande. I bebyggelseyta två, se figur 7, finns några mindre stigar som leder upp till en huvudstig som ursprungligen är en traktorväg som nyttjades vid gallringen. I bebyggelseyta ett, se figur 7, leder en tydlig stig längs foten av sluttningen från Stenbrottsgatan fram till grusplanen och hundrastplatsen. Strax utanför planområdet uppe på höjden finns talrika spår av lek och annat friluftsliv, här finns också ett kraftigt slitage.

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

Utredningens slutsats är att exploatering är möjlig i på fastigheten Vrå 1:64 under förutsättning att hänsyn lämnas till de i rapporten utpekade värdena och att barnens lekmiljö i närområdets förskolor inte går förlorad.

Barns närnatur i Knivsta och Alsike
Under 2016 kartlade Knivsta kommun genom ett LONA-projekt barns närnatur i Knivsta och Alsike. Rapporten med namnet ”Vad händer när kottarna tar slut?” sammanställdes av Ekologi gruppen på uppdrag av Knivsta kommun. I rapporten framhålls att fastigheten Vrå 1:64 tillsammans med grannfastigheterna nyttjas av fem förskolor (södra skogsområdet) respektive två (nordöstra skogsområdet). Det södra skogsområdet lyfts även fram som ett av de mest besöka skogsområde av barn och unga med upp till 26 000 barn besök per år. Rapporten belyser att närnaturen nyttjas i hög grad och är en viktig del i den pedagogiska verksamheten. Det råder ett högt tryck på närnaturen och det krävs större ytor för att minska belastningen och slitaget på närnaturen.

Ekosystemtjänstanalys
En ekosystemtjänstanalys har tagits fram. Rapporten innehåller en kartläggning av de av Knivsta kommun prioriterade ekosystemtjänster, som finns inom området idag, och en analys av möjliga framtida ekosystemtjänster som är särskilt önskvärda för Alsike och dess omgivningar. Dessutom tillhandahålls förslag till åtgärder för hur befintliga och önskvärda ekosystemtjänster kan tillskapas och förstärkas. Ekosystemtjänster är ett begrepp för de nyttor som människan får från naturen. Man kan också säga att ekosystemtjänsterna är ett resultat av de förhållanden och processer genom vilka naturliga ekosystem, och de arter som utgör dem, upprätthåller och förbättrar människors liv och hälsa.

Kartläggningen visar att värden för stödjande ekosystemtjänster som biologisk mångfald och livsmiljöer, reglerande ekosystemtjänster som upprätthållande av livsmiljöer och kulturella ekosystemtjänster som rekreation och friluftsliv är kopplade till den skog som området utgörs av idag. I det aktuella planförslaget har hänsyn tagits till skogsmarken och de områden som bedömts ha högst naturvärden, område 1a och 3a, avses att sparas som natur vilket betyder att stora delar av skogen via regleringar i detaljplanen kommer ha ett starkare skydd än i dagsläget. Dessa områden har även betydelse för friluftslivet. Det innebär att flertalet av ekosystemtjänsterna i området fortsatt kan fungera. Inom de områden som avses bebyggas finns det möjligheter att genomföra åtgärder för att stärka och skapa ekosystemtjänster. Flera åtgärder kommer att regleras i exploateringsavtalet.

Förslaget
Planförslaget har tagit hänsyn till ovannämnda utredningar genom att anpassa bebyggelsen till dessa värden. Planförslaget avser att bevara delar av skogen genom att delar av fastigheten planläggs som natur. Planförslaget innebär att området även i fortsättningen kan fungera som tätortsnära natur och förslaget har beaktat skogens funktion för friluftsliv, lek för boende samt skola i närområdet. Flera av de stigar som återfinns inom planområdet avses att sparas, stor vikt har lagt på att spara stigen mellan Morängatan och Brännkärrsskolan samt stigen mellan Stenbrottsgatan och Sättravägen. Vidare möjliggör planförslaget ett natursläpp mellan bebyggelsen längst Morängatan. Syftet med det är att möjliggöra för en ytterligare entré till naturen samt att skapa en tryggskolväg för barn mot Brännkärrsskolan.

Planförslaget innebär att ny natur i form av planterade träd kommer att tillskapas i gaturummet längs Morängatan, som i viss mån kommer att fungera som en spridningsväg längs planområdet.

Bebyggelsen söder om Brunnbyvägen har även anpassats för att spara den bergsknalle som återfinns där. Samma bebyggelse har också anpassats för att spara de rödlistade svamparna vid höjden. Planförslaget har tillgodosett att natur sparas kring dessa svampar.

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

Planförslaget föreslår ett kommunalt huvudmannaskap för naturmarken. Det innebär att marken övergår till kommunalägo och att kommunen ansvarar för utformningen av marken.

Figur 15 visar en översiktskarta över planförslaget och den mark som avses bevaras som naturmark. Källa: Tyréns.

Planbestämmelser

NATUR	*Naturområde som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning.*
Stig	*Skogsstig, illustrerad*

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Inom planområdet finns idag varken offentlig eller kommersiell service. I nära anslutning till planområdet finns såväl offentlig som kommersiell service i form av skola, förskola, gym och kiosk samt pizzeria och en matvarubutik.

Förslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör för ny offentlig och/eller kommersiell service vid kvarteret vid Dammparken. Syftet med denna placering är att stärka den nuvarande platsbildning av centrumverksamheter som finns vid parken och för att stärka mötesplatsen.

I bebyggelsen som föreslås i hörnet av Brunnbyvägen/Morängatan vid Dammparken reglerar planförslaget att centrumverksamhet ska anordnas i bottenvåningen. Till detta möjliggörs centrumverksamhet i bebyggelsen på den norra delen av Brunnbyvägen. Planförslaget reglerar även förhöjd bottenvåning, minst 3,5 meter fritt mellan bjälklag där centrumverksamhet möjliggörs. Syftet med detta är att säkerställa den rumshöjd som krävs i publika lokaler på 2,7 meter exklusive ventilationsutrymme. Med detta utrymme mellan bjälklag görs bottenvåningarna flexibla för att där det är möjligt med både bostäder och centrumverksamhet i bottenvåningarna möjliggöra eventuell ombyggnad utan att rumshöjden i praktiken begränsar.

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

Figur 16 visar en illustrationsskiss från gestaltningsprogrammet av centrumverksamhet vid Dammparken. Källa: Tyrèns.

Planbestämmelser

C	*Möjliggör bebyggelse med kombinationer av handel, service, samlingslokaler, kontor och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.*
C_1	*Centrum ska anordnas i bottenvåning.*

Gatunät och trafik

Förutsättningar

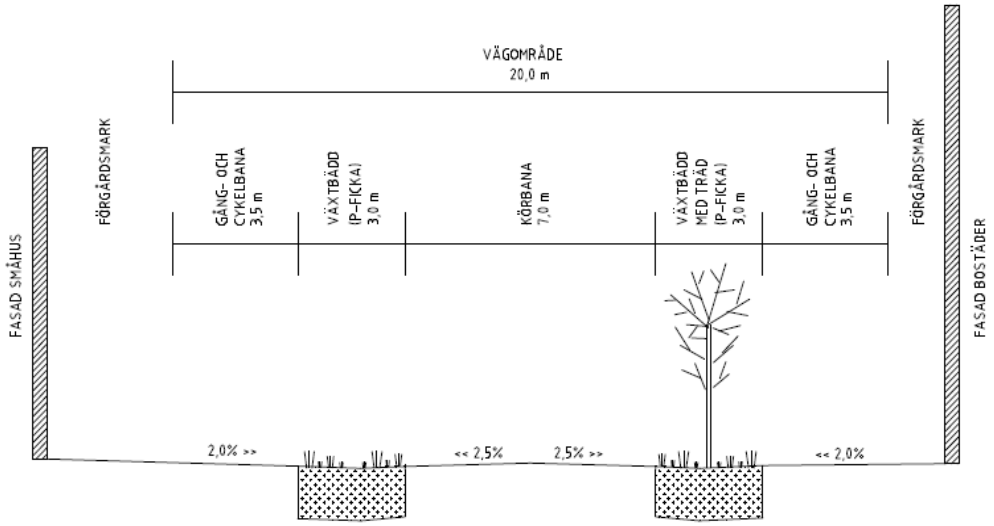
Gatorna består av huvudgatan Brunnbyvägen och lokalgatorna Stenbrottsgatan tillsammans med Morängatan samt kvartersgatan Skogsgläntevägen som löper mot Brännkärrsskolan. Brunnbyvägen är Alsikes huvudgata som nyttjas för att ta sig mot Knivsta och E4:an, men även genom tätorten. Brunnbyvägen är en viktig huvudgata för Alsike och är en trafikerad gata. Längst med Brunnbyvägen återfinns gång- och cykelväg på respektive sida.

Förslag och konsekvenser

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.

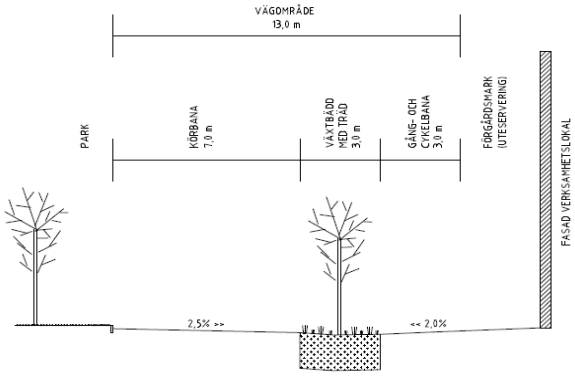
I planförslaget kommer berörd del av Brunnbyvägen att få en omformning där gång- och cykeltrafik tillsammans med trädplanteringar och kantstensparkeringar kommer att ges större utrymme. Den nya utformningen ska bidra till en ökad trafiksäkerhet men också en ökad stadsmässighet och ett mer definierat gaturum.

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

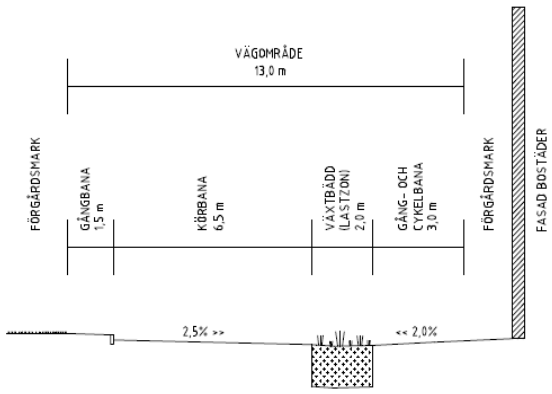


Figur 17 visar den kommande gatusektionen för Brunnbyvägen. Källa: TB-gruppen.

Även lokalgatorna Morängatan och Stenbrottsgatan omformas i planförslaget där gångtrafikanter prioriteras. Morängatan breddas och omformas för att möjliggöra för trottoarer på större delen av respektive sida av gatan, men även för att säkerhetsställa behovet av ökade varuleveranser till verksamheter vid Dammparken. Gatans bredd blir totalt 13 meter. Körbanan är bredare i den södra delen för att mer norrut bli smalare till förmån för en gångbana på den västra sidan. På den östra sidan förläggs växtbäddar för dagvattenhantering och innanför den en kombinerad gång- och cykelbana. Stenbrottsgatan planeras att omformas för att skapa en trottoar längst med den tillkommande bebyggelsen på den östra sidan. Gatansbredd blir 8 meter. Slutligen föreslås att Skogsgläntevägen breddas för att ge större utrymme för bredare trottoarer och därmed möjliggöra en säker skolväg för barn och unga på väg till och från Brännkärrsskolan. Längst med Skogsläntevägen planeras även för trädplanteringar. Gatubredden blir 13 meter. Planförslaget föreslår att gatan övergår från kvartersgata till lokalgata med kommunalt huvudmannaskap.

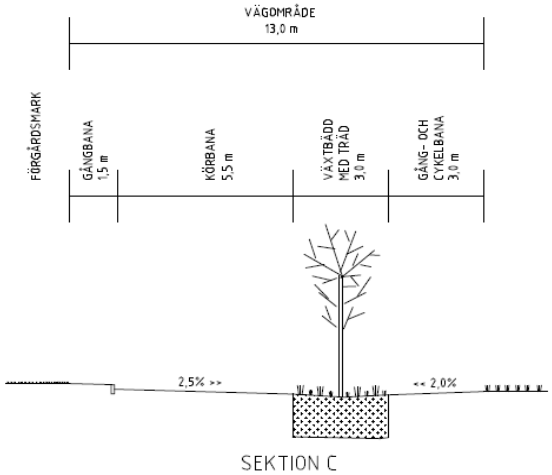


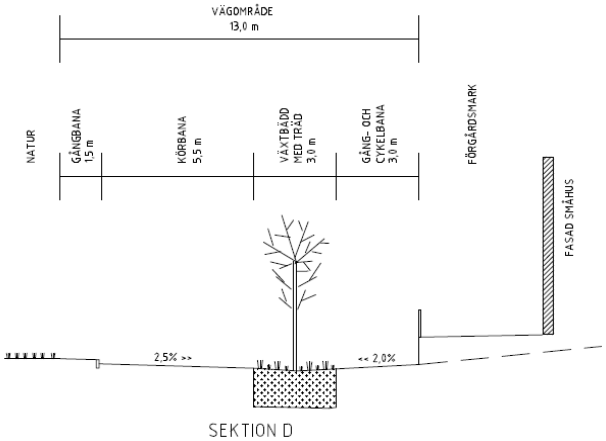
SEKTION A



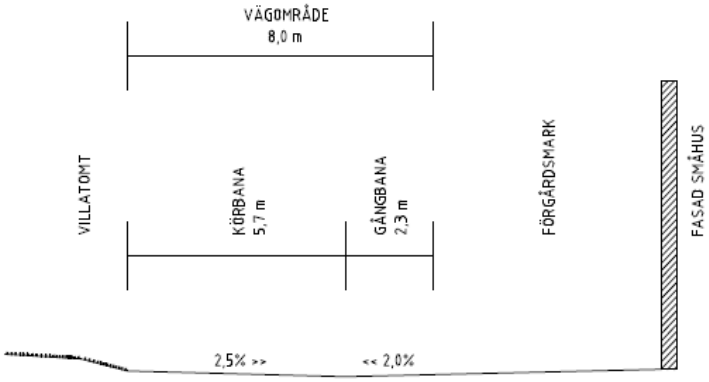
SEKTION B

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013





Figur 18, 19, 20 och 21 visar gatusektioner för Morängatan. Sektion A är vid Dammparken, sektion B vid Coop-byggnaden, sektion C vid natursläppet och sektion D vid det norra kvartersmarksområdet. Källa: TB-gruppen.



Figur 22 visar den kommande gatusektionen för Stenbrottsgatan. Källa: TB-gruppen.

Vidare skapas en gång- och cykelväg i naturen i den norra delen Morängatan. Syftet med detta är att möjliggöra för en ytterligare entré till naturen, men också för att möjliggöra en trygg skolväg för barn mot Brännkärrsskolan. I naturpartiet mellan radhusbebyggelsen i norra delen och flerbostadshusen i den mittersta delen skapas en mindre stig genom naturområdet mellan Morängatan och Skogsgläntevägen.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats är Sättragatan och återfinns cirka hundra meter från planförslaget. Hållplatsen finns längst med Brunnbyvägen som trafikeras av linje 180/181 mot Knivsta samt linje 102 mot Uppsala.

Parkering

Knivsta kommun tillämpar parkeringsnorm antagen av Bygg- och miljönämnden 2012-12-11, §214. Parkeringsnormen anger ett minimikrav för antalet parkeringsplatser för olika ändamål och ger vägledning vid detaljplaneläggning och bygglov.

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

Planområdet återfinns i zon 2 enligt gällande parkeringsnorm. För zon 2 gäller att bilparkering på kvartersmark för bostäder ska anordnas enligt gällande parkeringsnorm (1,0 per 100 kvm bruttoarea BTA). Bilparkering på kvartersmark för verksamheter ska anordnas enligt gällande parkeringsnorm (2,0 per 100 kvm bruttoarea BTA). Vid införande av en bilpool kan normen sänkas med 30 procent.

Cykelparkering på kvartersmark ska anordnas enligt gällande parkeringsnorm (2,5 per 100 kvm bruttoarea BTA).

Om det vid bygglovskedet antagits en ny P-norm ska den tillämpas.

Parkeringar avses att i första hand lösas i underjordiska garage för flerfamiljshusen. För radhusen avses parkering lösas inom respektive kvarter. För radhusen längst Brunnbyvägen möjliggörs även för underjordiska garage.

Planbestämmelser

GATA	*Möjliggör för både fordonstrafik och gång- och cykeltrafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan.*
Gång- och cykelväg	*Gång- och cykelväg, illustrerad i naturområde.*
	Utfartsförbud.

Tillgänglighet och trygghetsaspekter

Den fysiska planeringen har en viktig roll i frågan om att förbättra tillgängligheten till viktiga målpunkter samt förstärka den upplevda tryggheten i ett område. Exempel på målpunkter kan vara busshållplatser, övergångsställen och entréer. Planläggningen ska främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper, PBL 2 kap. 3§.
Ny byggnad för allmänt tillträde ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig för personer med funktionsnedsättningar och deras livsvillkor, PBL 8 kap. 1 § och 2 §. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglovet.

Vid anläggande av allmänna platser eller andra anläggningar som inte är byggnader gäller Boverkets allmänna råd, BFS 2011:5 (om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader). Tillsyn över tillgängligheten utförs av kommunen.

Tillgängligheten i byggnader och på tomter regleras i Plan- och bygglagen(PBL), Plan- och byggförordningen(PBF) samt i Boverkets byggregler (BBR) och hanteras vid ansökan om bygglov.

Ett genomförande av planförslaget innebär att skogsmark bebyggs och delar av området går till att vara en bebyggd och befolkad plats. Bebyggelsen bidrar till fler vakande ögon på allmän platsmark och att platsen kommer vara bättre belyst. Detta tillsammans med att fler människor kommer röra sig inom området kan bidra till en ökad upplevelse av trygghet.

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

Planförslaget innebär också att delar av skogsmarken bevaras och stigar inom användningen. Genom att kommunen avser att ta över naturmarken ges kommunen rådighet över marken och därmed även möjlighet att arbeta med trygghetsfrågor om behov finns. En belyst gång- och cykelbana ska anläggas i naturområdet i norr mellan Morängatan och Brännskärsskolan.

Barnperspektivet

Barnens intresse och behov i boende-, fritids- och skolmiljö är viktiga aspekter att ta hänsyn till i planarbetet. I plan- och bygglagen ställs krav att vid anordnande av tomter ska tillräckligt stor friyta, lämplig för lek och utevistelse, prioriteras framför parkering, PBL 2 kap. 7 §.

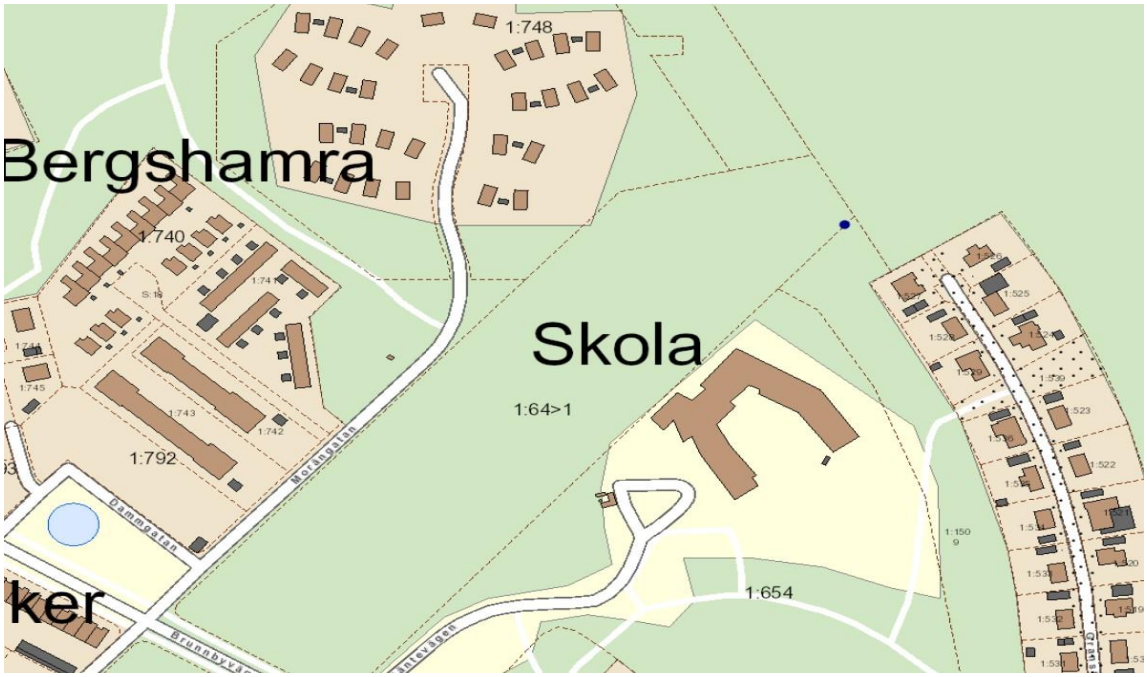
LONA-projektet ”Vad händer när kottarna tar slut?” (Knivsta kommun 2016-12-20) påvisar att barn använder skogen inom planförslaget i sin vardag. I Naturvärdesinventeringen (Linnea – Natur och ekologi, november 2018) framhålls även att en exploatering är möjlig med förutsättning att hänsyn tas till barns lekmiljö inte går förlorad. För att få en större förståelse hur en barngrupp från en förskola använder sin närnatur har även en riktad medborgardialog genomförts, se rubrik Medborgardialog. Planförslaget innebär att delar av skogsmarken bevaras och därmed att även att barn och ungas närnatur bevaras. Den stig som löper från Morängatan till Brännkärrsskolan avses även bevaras och förstärkas genom en anlagd gång- och cykelbana och är ett viktigt stråk till Brännkärrsskolan.

Brunnbyvägen och Skogsläntevägen används idag som skolväg för barn och unga till bland annat Brännkärrsskolan, vilket har beaktas i planförslaget. Vidare innebär planförslaget att ytterligare en tryggskolväg skapas i natursläppet mellan bebyggelsen längst Morängatan.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar i dagsläget.

Kulturmiljö och fornlämningar



Figur 23 visar femstenaröret (FMIS-numret Knivsta 420) markerat med en blå prick i nordöstra delen av fastigheten.

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

Inom planförslaget finns ett gränsmärke i form av ett s.k. femstenarör (FMIS-numret Knivsta 420). Femstenaröret ligger i en befintlig gräns, och Länsstyrelsen har meddelat att den betraktas därför som en övrig kulturhistorisk lämning. Om fastighetsgränsen tas bort övergår gränsmärkets status till fornlämning.

Länsstyrelsen har också meddelat att fastigheten Vrå 1:64 var under stenålder belägen på en ö och senare halvö i ett skärgårdslandskap. En större boplats med lämningar från bl.a. stenålderns senaste skede har tidigare undersökts, ca 250 meter öster om den aktuella fastigheten. Länsstyrelsen bedömer att tidigare oregistrerade fornlämningar kan finnas inom den aktuella fastigheten. En arkeologisk utredning har därför genomförts under sommaren 2019. Inga fornlämningar kunde registreras. Om det uppkommer fornminnen är det förbjudet att utan tillstånd rubba, gräva ut, bygga bort, övertäcka eller på annat sätt skada en fornlämning utan tillstånd enligt Kulturmiljölagen.

Dagvatten, vattendrag och miljökvalitetsnormer

En dagvattenutredning är genomförd av Tyréns, 2020-03-16.

Dagvattnet från planområdet leds till en kommunal dagvattendamm vid Lustigkulla förskola och sedan vidare till Pinglaström och därefter Knivstaån. Vattendraget som utgör recipient byter namn flera gånger på sin färd mot Mälaren. Vattendragen Pinglaström och Knivstaån är i dagsläget klassade som preliminära vattenförekomster.

Lövstaån är en vattenförekomst och innehar miljökvalitetsnormer. Miljöproblem för Lövstaån är övergödning, miljögifter och morfologiska förändringar. Den ekologiska statusen är måttlig och påverkas bland annat av jordbruk, enskilda avlopp, reningsverk och morfologiska förändringar. Den kemiska statusen innefattar mindre stränga krav för bromerade difenyler, kvicksilver och kvicksilverföreningar. Ån uppnår inte god kemisk status. Miljökvalitetsnormernas krav är att god ekologisk status ska uppnås 2021.

Det finns inga uttalade markavvattnings- eller dikesföretag inom eller i närheten av planförslaget.

Dagvattenstrategi
Knivsta kommuns dagvattenstrategi förespråkar lokalt omhändertagande och öppna dagvattenlösningar. Dagvattenhanteringen ska användas som ett positivt inslag i närmiljön och gröna lösningar som bidrar till ekosystemtjänster ska därmed premieras. Sekundära avrinningsvägar och översvämningsytor måste säkerställas och dagvattenhanteringen ska ta hänsyn till ett förändrat klimat.

Förändringar och konsekvenser

I dagvattenutredningen framhålls att på grund av de geotekniska förhållandena inom planområdet i form av berg och lerhaltig mark bedöms lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD, inte vara möjlig i större utsträckning.

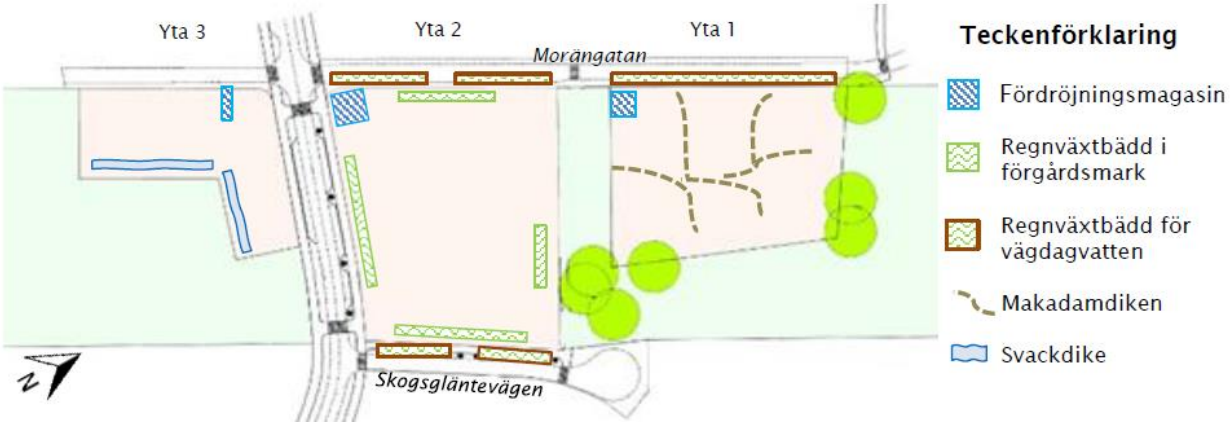
De tre bebyggelseytorna har bedömts ha något olika förutsättningar för dagvattenlösningar på grund av markförhållanden. Dagvatten från de tre bebyggelseytorna föreslås renas mekaniskt och biologiskt genom till exempel makadamdike, svackdike, regnväxtbädd eller underjordiska magasin.

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

För området längst med Morängatan föreslås ett makadamdike i den kvartersgata som planeras mellan bebyggelsen. Diket kan antingen ha en synlig makadamsträng i markytan eller vara gräsbeklätt med en lätt svacka. Dikets djup beror på det naturliga jorddjupet i området. Fördröjning ska vara minst 38 m^3.

För området längst med Brunnbyvägen samt Morängatan föreslås att dagvattnet hanteras så att både tak- och markvatten avleds till regnväxtbäddar. Minsta totala yta för regnväxtbäddar är ca 200 m^2 som kan delas upp i mindre ytor. Fördröjning ska vara minst 54 m^3.

I området längst med Brunnbyvägen/Stenbrottsgatan föreslås att takvatten leds via stuprör direkt till ett fördröjande magasin. Det dagvatten som avrinner på marken föreslås att fångas upp med ett svackdike i bortre änden av tomterna som både kan infiltrera och magasinera och med kupolbrunnar avvattna ytor som leds till det fördröjande magasinet. Detta svackdike kan ha en fortsättning runt den bergsknalle som omgärdar bebyggelseytan. Vid kraftigare regn minskar risken att dagvatten ställer sig på radhustomterna om svackdiket planeras runt bergsknallen. Om det planeras parkeringsytor rekommenderas en oljeavskiljande anläggning tillsättas innan vattnet leds till magasinet. Fördröjning ska minst vara 22 m^3 dagvatten.



Figur 24 visar en beskrivning av reningstekniker och förslag på lokalisering. Källa: Tyréns, Dagvattenutredning.

Dagvattenflödet från fastigheten Vrå 1:64 ska fördröja 20 mm nederbörd baserat på reducerad area. Det innebär en effektiv magasinsvolym på 0,6 m_3/100 m^2 exploaterad yta. Fördröjningskravet gäller kvartersmark.

De föreslagna dagvattenlösningarnas genomförande möjliggörs genom reglering av exploateringsgrad, prickmark, placeringsbestämmelse som möjliggör förgårdsmark, jorddjup på överbygd innergård , och krav på att takvatten ska fördröjas inom planområdet.

Exploateringen bedöms inte försämra förutsättningarna för Lövstaån, Knivstaån eller Pinglaström.

Geoteknik

En tidig geoteknisk bedömning av fastigheten Vrå 1:64 är framtagen av Tyréns, PM Geoteknik. Enligt utredningen bedöms området vara lämpligt för planerade byggnationer enligt föreslagen situationsplan (se figur 1 PM Geoteknik). Ytskikt i områdets höglänta delar består av en silitig, sandig och grusig moränjord med tunt jordtäcke (0–1,5m tjocklek). Berg i dagen och ytnära berg förekommer i stora delar av området. I området längs Brunnbyvägen varierar jorddjup kraftigt mellan ca 4-10m varvig lera med sandskikt. Det finns teknik för att bygga med de geotekniska förutsättningar varför bedömningen är att det är hanterbart.

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna ska ansluta sig till den allmänna VA-anläggningen via förbindelsepunkter via fastighetsgränsen. För att ansluta de nya fastigheterna behövs VA-utbyggnad göras på Stenbrottsvägen och Morängatan.

Vid projektering ska behovet av brandpost ses över för att säkerställa att brandvattenförsörjning kan ordnas.

El, tele, bredband och uppvärmning

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för elnätet i området.

Det är troligt att uppvärmning inom planområdet sker genom bergvärme eller värmepump.

Avfall

Avfallshantering ska lösas inom kvartersmark och möjlighet till återvinning ska finnas. Verksamheter inom planområdet förutsätts avsätta utrymme för sophantering inom respektive tomt. Vid nybyggnation av avfallsutrymme ska krav på tillgänglighet och arbetsmiljö uppfyllas. Soputrymmen ska utformas och placeras så att källsortering kan ske och så att de kan nås av sopbilar utan backande rörelser. Utformningen av utrymmet ska även anpassas så att personer med funktionsnedsättning obehindrat kan lämna avfallet. Avfallshantering regleras inte i detaljplanen utan i efterföljande bygglov.

Störningar

Buller

En trafikbullerutredning är genomförd av Tyréns, 2020-01-16.

Ljudnivån utomhus till följd av vägtrafik i området kring det planerade området har beräknats med avseende på ekvivalent och maximal ljudnivå vid fasad såväl som på uteplats.

Ekvivalent ljudnivå

Den ekvivalenta ljudnivån vid fasad ligger inom riktvärdet 60 dB(A) enligt Svensk författningssamling, förordning 2015:16, för samtliga fastigheter. Även för uteplatser är ljudnivån överlag låg. Undantaget är bebyggelsen närmast Brunnbyvägen där ljudnivån överskrider riktvärdena. Detta går dock att hantera med en gemensam uteplats placerad på innegården, genomgående bostäder med balkong på tyst sida mot innergård och eventuell inglasning av balkonger.

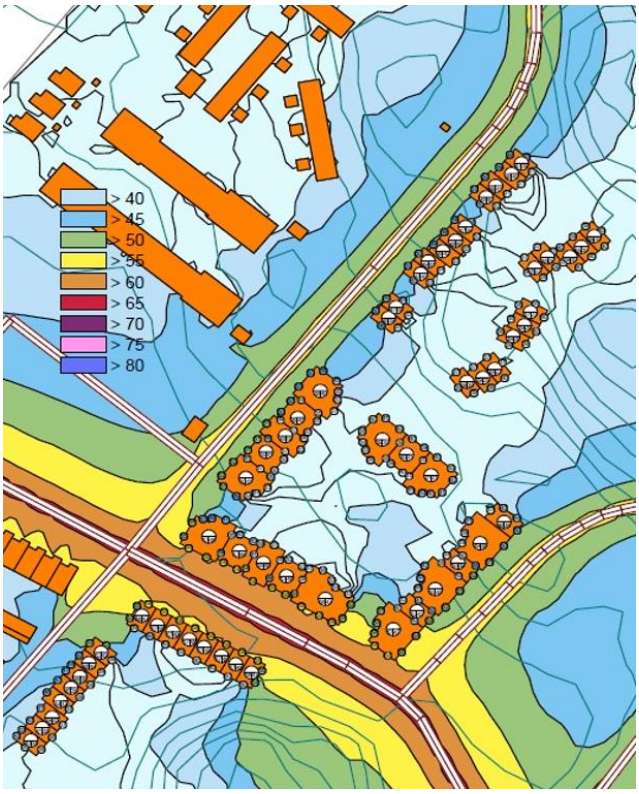
Eftersom det inte finns någon aktuell trafikprognos för framtida exploateringar i området kring Vrå 1:64 används en uppskattning på en årlig ökning av trafiken i området på 1,5 % fram till 2040 baserat på Alsikes förväntade utveckling med fler boenden. Detta är högre än trafikverkets generella uppskattning i länet på 1,1 % ökning. Baserat på uppskattningarna bedöms den ekvivalenta ljud öka med ungefär 1 dB fram till år 2040. Den maximala ljudnivån är oförändrad. Undantaget ovan nämnda uteplatser är ljudnivåerna således fortfarande inom riktvärdena och därmed möjliga att hantera.

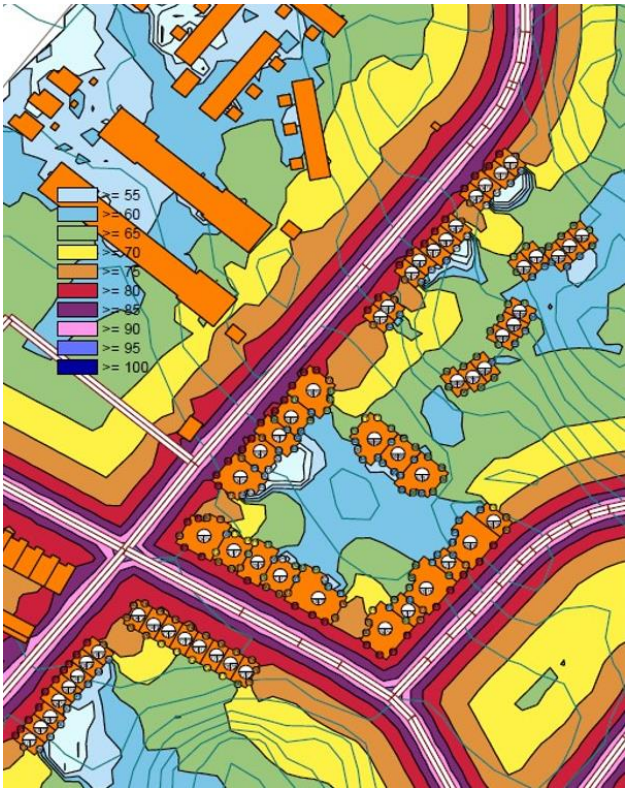
Maximal ljudnivå

Eftersom källstyrkan för den maximala ljudnivån i princip bestäms enbart av fordonsslag och hastighet kommer de erhållna nivåerna ges av avstånd, terrängens utseende och husens placering. Då den ekvivalenta ljudnivån enligt ovan är under riktvärdena ställs inget krav avseende maximal ljudnivå vid fasad utan enbart vid uteplats. Enligt beräkningarna är vid enstaka platser där uteplatserna är utsatta för maximala ljudnivåer på över 70 dB(A). Det gäller västra delen av husen gränsande mot korsningen

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

mellan Brunnbyvägen och Stenbrottsgatan/Morängatan samt sydvästra hörnet av byggnaden längs Skogsgläntevägen. I de två förstnämnda fallen är det framförallt buller från Stenbrottsgatan och Morängatan som resulterar i högre nivåer. Trafikintensiteten på dessa gator är dock så låg att antalet passerande lastbilar är mindre än 5 ggr/h dagtid. För det sydvästra hörnet av byggnaden längs Skogsgläntevägen är det framförallt den tunga trafiken på Brunnbyvägen som resulterar i högre ljudnivåer. För att hantera ljudnivån på uteplatser går det att anordna en gemensam uteplats på innergården, genomgående bostäder med balkong på tyst sida mot innergård och eventuell inglasning av balkonger.





Figur 25, till vänster, visar ekvivalenta ljudnivåer på 2 m höjd beräknade från givna data över ett årsmedeldygn. Figur 26, till höger, visar maximala ljudnivåer beräknade från given data. Källa: Tyréns.

Luft

Knivsta kommun ingår i Östra Sveriges Luftvårdsförbund. Enligt framtagna luftföroreningskartor (från SLB-analys åt Östra Sveriges luftvårdsförbund) visar de beräknade års- och dygnsmedelvärderan för Partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO2) med 2015 års utsläpp att Alsike ligger under normvärden och miljökvalitetsmålen.

Riskbedömning

Räddningstjänst

Insatstiden för räddningstjänsten är cirka sex minuter. Insatstiden innebär anspänningstid, körtid samt angreppstid. Knivsta brandstation ligger 3,2 kilometer från planområdet, men det är en deltidsstation, vilket medför en anspänningstid på 5 min på kvällar och helger. Utöver det ingår någon extra minut för angreppstiden. Åtkomligheten för räddningstjänstens fordon säkerställs innan bygglov beviljas. Avståndet mellan räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats ska maximalt vara 50 m.

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

Om det allmänna gatu- och vägnätet efter detaljutformning inte medger tillräcklig framkomlighet ska en speciell räddningsväg anordnas enligt gällande regler.

Räddningstjänsten i Knivsta saknar stegfordon. Därför krävs att trapphusen utförs som Tr2 (förenklat; brandsluss mellan trapphuset och lägenheterna) för att klara sig med bara en utrymningsväg från bostaden.

Farligt gods

Planområdet berörs ej av rekommenderad väg för farligt gods.

GENOMFÖRANDE

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som en vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande i frågor som rör fastighetsbildning, vatten- och avloppsanläggningar, vägar m.m. regleras genom respektive speciallag.

Organisation och tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen ska antas av Samhällsutvecklingsnämnden våren år 2020.

Samråd – sommar 2019
Granskning – vår 2020
Antagande – sommar 2020
Laga kraft – sommar 2020

Arbetsfördelning

Knivsta kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för att gator, natur och andra kommunala anläggningar byggs ut samt ansvarar för drift och underhåll av dessa.

Respektive byggherre ansvarar för genomförande av åtgärder inom kvartersmark. Ansvar för drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark ansvarar framtida fastighetsägare för.

Roslagsvatten AB är genom sitt dotterbolag Knivstavatten AB huvudman för den allmänna VA-anläggningen i Knivsta kommun. Det innebär att Roslagsvatten AB ansvarar för drift och underhåll av den allmänna va-anläggningens ingående delar som ledningar, brunnar, ventiler, pumpstationer m.m.

Därutöver kommer det att finnas huvudmän för el-och kommunikationsledningar i området.

Ansvarsfördelning:

- Kommunens samhällsbyggnadskontor ansvarar för ○ upprättandet av detaljplan ○ anläggandet av allmän platsmark (på bekostnad av respektive exploatör) ○ drift och underhåll av allmän platsmark.

- Kommunens bygg- och miljökontor ansvarar för ○ myndighetsutövning vid bygglov och miljötillsyn.

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

- Kommunens enhet för mark och exploatering ansvarar för ○ träffande av exploateringsavtal.

- Knivstavatten AB ansvarar för ○ drift och underhåll av den allmänna Va-anläggningen.

- Respektive byggherre/exploatör/fastighetsägare ansvarar för ○ uppförande, drift och skötsel av nybyggnation inom kvartersmark.
  ○ utförande av mätningar, undersökningar och andra kontroller inom kvartersmark enligt bestämmelser i denna detaljplan och i gällande lagstiftning. ○ rapportering av eventuella markföroreningar till tillsynsmyndighet. ○ bekostnad av de arkeologiska utredningar som är nödvändiga. ○ lokal fördröjning och rening av dagvatten inom fastigheten innan det når VA-huvudmannens ledningar.

- Lantmäterimyndigheten ansvarar för ansvarar för ○ erforderliga fastighetsbildnings-, anläggnings- och ledningsrättsåtgärder, på initiativ och bekostnad av ägaren till stamfastigheten samt eventuell köpare av styckningslott

Tekniska åtgärder

Vatten och avlopp

VA-huvudmannen (Knivstavatten AB) ansvarar för upprättande förbindelsepunkt för allmänna VAledningar i fastighetsgräns. Exploatören ansvarar för byggnation av fastighetens VA-installation. Exploatören/fastighetsägaren måste skicka in servisanmälan och betala anläggningsavgift innan de får ansluta till det kommunala VA-ledningsnätet. VA-huvudman gör inkopplingen till fastighetens nät. Eventuellt behov av byggvatten ska anmälas i förväg till VA-huvudman.

I dagsläget är det kapacitetsproblem för spillvatten i Knivsta reningsverk. Arbete pågår för att möjliggöra en anslutning till Käppalaförbundets reningsverk för spillvatten. Under tiden som arbetet pågår förbereds även en tillståndsansökan för att som alternativ kunna utöka det befintliga reningsverkets kapacitet. Av den återstående kapaciteten i reningsverket är det i dagsläget oklart om bebyggelse i denna detaljplan kommer att kunna anslutas. Detaljplanen kommer inte att antas om det inte finns kapacitet att ansluta detaljplanen.

Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas och renas inom egna fastigheten innan det avleds från fastighet. Dagvattenflödet från fastigheten Vrå 1:64 ska fördröja 20 mm nederbörd baserat på reducerad area. Det innebär en effektiv magasinsvolym på 0,6 m^3/100 m2 exploaterad yta, se Dagvattenutredning Lilla Brännkärrsskogen, Tyréns, 2020-03-16.

Ledningar

Eventuell el-och kommunikationsanslutning ska klarläggas i samråd med respektive ledningsinnehavare. Även ändring/flytt av ledningar ska samrådas med ledningsinnehavare.

Följande ledningsägare har ledningar inom planområdet enligt ledningskollen.se.

- Linden Data
- Roslagsvatten AB
- Skanova
- Vattenfall Eldistribution

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

Byggherren ska kontakta berörda ledningsägare i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Utredningar inför bygglovsprövning
Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Markföroreningar
Om markföroreningar påträffas ska dessa rapporteras till tillsynsmyndighet.

Arkeologi
Byggherren bekostar de arkeologiska utredningar som är nödvändiga. Kommunen vill upplysa att det är förbjudet att utan tillstånd rubba, gräva ut, bygga bort, övertäcka eller på annat sätt skada en fornlämning utan tillstånd enligt Kulturmiljölagen. Byggherren är skyldig att avbryta arbeten och anmäla till Länsstyrelsen om ett fynd påträffas.

Markägoförhållande
Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Fastighetsrättsliga frågor
Fastighetsbildning
När detaljplanen har vunnit laga kraft kan aktuella fastighetsrättsliga åtgärder genomföras.

En fastighet ska både vid ombildning och vid nybildning vara lämplig för sitt ändamål samt uppfylla krav på tillgänglighet. Lantmäterimyndigheten prövar lämpligheten vid förrättning.

Berörda fastigheter och fastighetsägare

Vrå 1:64 Privatägd fastighet

Vrå 1:654 Kommunfastigheter i Knivsta AB

Vrå 1:137 Knivsta kommun

Detaljplanen får till följd att gränserna för fastigheterna ovan måste justeras. Allmän platsmark ska tillhöra Vrå 1:137. Vrå 1:64 ska utgöra kvartersmark enligt plankartan.
Respektive fastighetsägare ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för genomförandet av planen. Respektive ledningsinnehavare ansöker om och bekostar förrättning för bildande av ledningsrätt.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter
Om kvartersmarken delas i mer än en fastighet kan det leda till att gemensamhetsanläggningar och/eller servitut behöver upprättas för t.ex. innergård och garage/parkeringslösning.

Ekonomi och avtal
Plankostnadsavtal
Detaljplanen bekostas via plankostnadsavtal som undertecknats mellan kommunen och TB-GRUPPEN Bostad AB. Det innebär att ingen planavgift i samband med bygglov för den byggrätt som planen medger.

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013

Exploateringsavtal
Ett exploateringsavtal ska tecknas innan antagande av detaljplanen. Avtalet ska reglera byggande av vatten och avloppsanläggningar, gator och övrig allmän plats samt övriga gemensamma anläggningar, kostnadsfördelning, tidplan, betalningsplan och överlåtelse av mark, åtaganden vad gäller gestaltningsprogram, ekosystemtjänster m.m.

Bygglovavgift
När detaljplanen har vunnit laga kraft har fastighetsägaren rätt att söka bygglov enligt detaljplanen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens gällande bygglovtaxa.

Vatten, avlopp och dagvatten
Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. När förbindelsepunkt för vattentjänsterna meddelats fastighetsägaren infaller avgiftsskyldighet enligt lagen om allmänna vattentjänster. Anläggningsavgiften faktureras den som vid meddelandet äger fastigheten enligt då gällande VA-taxa. Om fastigheter bygger ut eller ändrar ändamål finns skyldighet att meddela detta till Roslagsvatten enligt av kommunen antagen, allmänna bestämmelser för vatten och avlopp, ABVA.

Administrativa frågor
Huvudmannaskap
Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Genomförandetid
Planens genomförandetid är 10 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt). PBL 4 kap. 21 §.

MEDVERKANDE I PROJEKTET
Förslaget har tagits fram av kommunförvaltningen i samarbete med:
TB-GRUPPEN Bostad AB
Tyréns
Linnea – Natur och Ekologi

KOMMUNFÖRVALTNINGEN
Samhällsbyggnadskontoret

Moa Odin	Andree Dage
Planchef	Planhandläggare

Samhällsbyggnadskontoret
Postadress: 741 75 Knivsta ● Besöksadress: Knivsta kommunhus, Centralvägen 18
Telefon: 018-34 70 00 ● Fax: 018-38 07 12 ● E-post: knivsta@knivsta.se
www.knivsta.se ● Org. nr. 212 000-3013