

Detaljplan och namnsättning av allmänna platser för

BOÄNGSÅSEN, Alsike

Knivsta kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- planbeskrivning med miljökonsekvenser
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG. NAMNSÄTTNING

Detaljplanen syftar huvudsakligen till att skapa byggrätter för bostäder, i form av småhus, radhus och flerbostadshus och till att vissa naturpartier ska bevaras obebyggda. Efter särskild prövning får inrättas lokal för boendeservice samt småskalig handel, hantverk och förskola.

Handlingen syftar också till att ta fram underlag för beslut om namn på allmänna platser inom planområdet.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger väster, söder och öster om Alsike skola. Genom planområdet sträcker sig Brunnbyvägen i ungefär nordsydlig riktning.



Foto av Brunnbyvägen i den södra utkanten av detaljplaneområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSG- TAGANDEN

Areal

Planområdets yta omfattar ca 65 hektar.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Alsike Fastighets AB, som är ett kommunalt fastighetsbolag samt av Knivsta kommun.

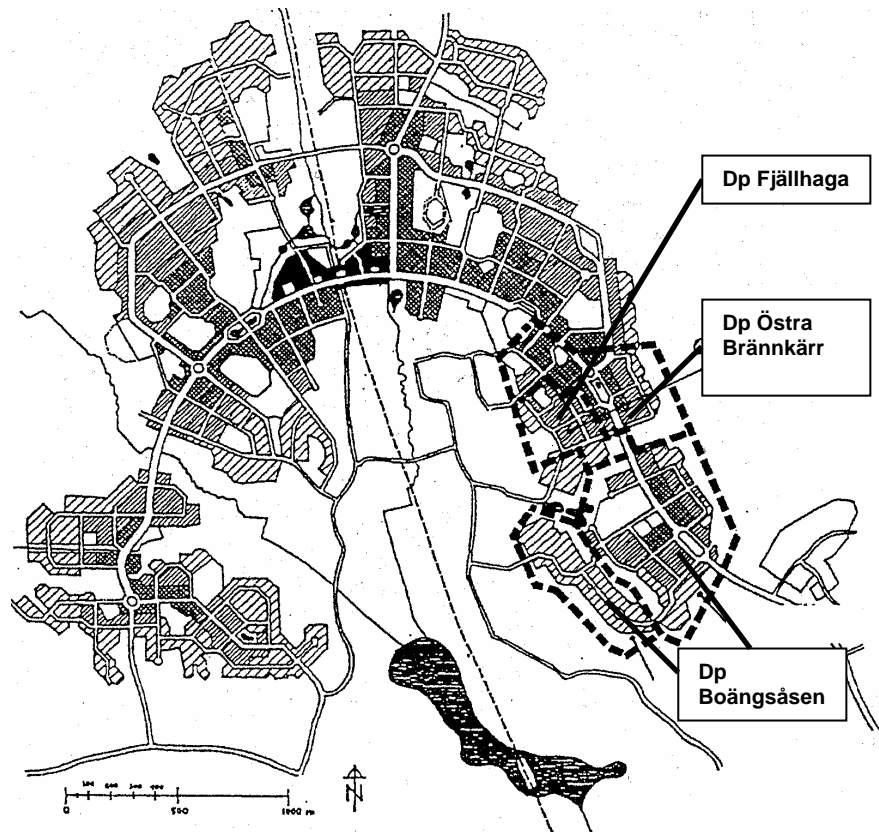
Översiktliga planer och Program

För planområdet finns en gällande översiktsplan antagen av kommunfullmäktige i juni 1991. Alsike Översiktsplan sågs vid upprättande som en väsentlig del av Uppsala kommuns framtida bostadsutbyggnad. Sålunda omfattar denna plan en utbyggnad av Alsike för ca 10 000 bostäder, varav en betydande del i flerbostadshus. Den bärande stadsplaneidén för Alsike är en utbyggnad av stationssamhället till en stadsstruktur som bär drag av den traditionella svenska småstaden med dess rutnätsmönster.

Planområdet utgör ett av delområdena inom översiktsplanens gränser. De tidigare utbyggnadsområdenas detaljplaner och utbyggnad har följt översiktsplanens huvuddrag vad gäller gatustruktur men exploateringsgraden har blivit betydligt lägre än den från början tänkta. Markbostäder dominerar genomgående de nyligen utbyggda delarna av Alsike.

En programstudie genomfördes för aktuellt område under 1999-2000. Det nu aktuella planområdet utgör två av tre delområden ingående i detta detaljplaneprogram. Programmet utgör en revidering av tidigare ställningstaganden i översiktsplanen. Samråd pågick för programmet under december 1999 – januari 2000. Med utgångspunkt från aktuell efterfrågan föreslås en i stort sett halverad utbyggnadsnivå, och en huvudsaklig inriktning på enfamiljshus kompletterad med möjlig högre bebyggelse i anslutning till huvudgatans knutpunkter.

Detaljplaneförslaget tar sin utgångspunkt i detta program, men avviker i några lägen. Sålunda föreslås huvudgatan genom planområdet inte få någon platsbildning i den sydöstra delen. Centrumfunktionerna förutsätts nu i första hand lokaliserade till de delvis redan utbyggda delarna av Alsike, direkt norr om planområdet.



Ingående delområden i detaljplaneprogram. Områdena 12 och 13 ingår i aktuellt planområde.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Vegetation och topografi

Vegetationen består huvudsakligen av talldominerad blandskog i de högre belägna delarna och grandominerad i de lägre. Områden med delvis slyig ungskog finns, främst i lägre partier. Vissa delar har gallrats för att stärka återstående vegetation inför kommande exploatering. Det gäller främst partier med medelåldrig skog. I väster finns ett mer uttalat hygge och söder om detta ett parti med äldre lövskog.

De topografiska variationerna är stora och berg i dagen förekommer framförallt på höjdpartierna i väster. Nord-sydliga stråk med relativt sank mark finns längst i öster och mitt i området. Ett mindre, relativt sankt område finns också längst i sydväst.

När ny vegetation planteras bör man så långt möjligt använda allergivänliga växter. Råd om detta finns t ex i "Farliga växter från A till Ö" och i "Grönare liv för allergiker".

Geoteknik, markföroreningar, radon

Geologin har inventerats inom översiktsplaneområdet som helhet. Den dominerande jordarten inom utbyggnadsområdena är morän med inslag av berg i dagen i öster. Förutsättningarna är generellt goda för grundläggning av planerad bebyggelse.

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet. Inom området har inga industriella eller andra verksamheter vid sidan av skogsbruk förekommit i modern tid.

Undersökning av marken bl a vad gäller radon har gjorts i översiktsplanen och marken har klassats som av normal radonklass. Särskilda undersökningar har även gjorts för de närbelägna fastigheter inför byggandet av barnstugan och förskolan. Resultaten visade på låga till normala värden för radon.

Kulturmiljö

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelse

Hela planområdet är idag obebyggt. Översiktsplanen för Alsike syftar till en omfattande utbyggnad av bostäder med inriktning mot såväl flerbostadshus om tre-fyra våningar som markbostäder i form av småhus och radhus. Den höga exploateringsnivån reviderades ner i programmet för bl.a. aktuellt planområde från våren 2000, och betoningen lades istället mer på markbostäder. Detta var en anpassning till dagens efterfrågan och den faktiska pågående utbyggnaden i närområdet. Exploateringstalet bedöms därför minska i planområdet från maximalt 0,7 till mer sannolika 0,3.

Byggnader närmast huvudgatan tillåts fortfarande bli upp till fyra våningar, men i övrigt begränsas hushöjderna till två våningar. Kvartersstorlekarna varierar mellan 60-80 meters djup, vilket innebär tomtdjup om 30-40 meter.

Detaljplanen bedöms ge utrymme för totalt ca 140 friliggande enbostadshus på större tomter och ca 80 på mindre tomter, samt ca 160 i radhus eller flerbostadshus (*se illustrationsplan*). Om man utnyttjar rätten att bygga i fyra våningar längs Brunnbyvägen, i stället för de här antagna två våningarna, kan ytterligare ett hundratal lägenheter inrymmas i området. Utbyggnaden förutses ske i etapper under en tioårsperiod.

Viss regelbundenhet i planmönstret bidrar till en småstadskaraktär. Särskilt tydligt är detta i de mer tätbebyggda, centrala delarna, där karaktären också understryks genom samordning i husens placering och i vissa formdetaljer. Samtidigt skapas karaktär i gatunätet och kvarteren av den relativt varierade topografin.

Det bör vara en ambition att bevara nuvarande topografi. Endast i speciella fall bör påtagliga förändringar i markhöjder medges. Detta kan innebära speciella krav på anpassning av bebyggelsen, t ex så att radhuslängor måste trappas efter den sluttande terrängen, eller så att långa sammanhängande byggnader inte kan byggas i kuperade kvarter, utan måste delas upp i flera kortare längor. Marklov krävs för alla förändringar av markhöjden som är större än en

halv meter.

Tomtstorlekar

För friliggande, styckebyggda hus i de västra delarna och i den östra utkanten av planområdet eftersträvas en tomtbredd på ca 25 meter, men avsteg från detta kan förekomma där det är lämpligt att skapa djupa tomter. I de centrala kvarter som omger huvudgatan, tillåts en tätare bebyggelse.

Radhus och kedjehus kan ha en tomtbredd om 10-15 meter. De minsta tomtstorlekarna för friliggande enbostadshus kan bli ca 500 kvm och för sammanbyggda markbostäder ca 300 kvm.

Gaturum. Byggnadernas placering. Tomternas avgränsning.

Genom gaturummens bredd och utformning betonas deras inbördes "hierarki". Längs med huvudgatan och längs lokalgator med 10 meters bredd, och vissa av lokalgatorna med 7 meters bredd, skall huvudbyggnader ligga i liv med förgårdsmark. Förgårdsmarken är 4,5 respektive 6,0 meter bred. Detta gäller i de mer småstads-/trädgårdsstadslika delarna. De sydvästra och västra delarna av planområdet har mer karaktär av traditionellt villaområde och här finns inget krav på bestämd förgårdsmark.

Vissa utskjutande byggnadsdelar, som exempelvis skärmtak, vindfång eller burspråk, får göra intrång på förgårdsmarken. Garage skall däremot förläggas med entrésidan minst 6 meter från gata, för att en bil ska få plats på tomtmark framför garaget.

Tomterna bör ges en tydlig gräns mot gatan. Låga, formklippta häckar och låga murar stödjer trädgårdsstadskaraktären och är att föredra i de centrala kvarteren, gärna med en rad formklippta träd av måttlig storlek. I de yttre delarna kan även låga plank eller staket vara rätt.

Annan verksamhet i bostadskvarter

I bostäder tillåts mindre näringsverksamheter och boendeservice förekomma som inte verkar störande för omgivningen. Sådan verksamhet prövas särskilt i samband med bygglovansökan. Vid full utbyggnad av området behövs sannolikt en eller flera nya förskolor och fritidshem. Dessa kan komma att integreras med den övriga kvartersbebyggelsen på egen tomtmark.

Service

Skola. Förskola

En ny grundskola har öppnats i den norra angränsningen till planområdet (*se illustrationsplan*). Denna behövs för att tillgodose ett växande behov i och med pågående och framtida inflyttning till Alsike. Vid Torpkällevägen och Rågatan finns idag förskola. Vid Grängsgatan finns idag förskola. Ytterligare förskolor kan med stöd

av planbestämmelserna vid behov inrättas inom planområdet.

Kommersiell service

Serviceutbudet i Alsike är för närvarande svagt, men målet är en varierad stadsmiljö som innebär att småskalig, icke störande näringsverksamhet och service får inordnas i bostadsbebyggelsen efter särskild bygglovprövning. I översiktsplanen förespråkas att man skall skapa möjligheter till kommersiella lokaler i bottenvåningarna mot huvudgatan.

Friytor

Naturmark

Planområdet präglas av skiftande terräng, topografi och vegetation. Den topografiska variationen utnyttjas delvis för att skapa naturliga avgränsningar för kvarteren och ger utgångspunkter för gatornas planering och utformning. I planområdets sydvästra del avsätts en tallbevuxen kulle som naturmark. Den förbinds med andra breda och smala naturstråk i hela den västra delen av planområdet. Öster och söder om planområdet reserveras också mark som naturområde för rekreation.

Idrottsplats

I planområdets nordvästra del, invid den planerade skolan, avsätts mark för ett område för främst idrottsaktiviteter. Området är stort nog för att inrymma en fullstor fotbollsplan, dvs 110x65 meter. Området är lämpligt beläget både för närheten till skolgårdsområde och för dess plana topografi.

Lekytor

För kvartersgemensamma lekytor avsätts mark inom de kvarter där tätare bostadsbebyggelse är att förvänta. Denna kan anordnas som en gemensamhetsanläggning för fastighetsägare inom ett och samma kvarter. Inom de omgivande naturmarksområdena förläggs ett antal allmänna lekplatser i anslutning till bostadskvarteren.

Gator och trafik

Den minskade exploateringen i förhållande till översiktsplanen ställer andra krav på gatuutrymmet. De i tidigare detaljplan förhållandevis breda gaturummen planerades bland annat för bilparkering. Detta är inte längre aktuellt, trafikflödena når inte upp till samma nivå och parkeringen kan ske på tomtmark. Gatuområdet kan därmed minskas till 11, 10 och 7 meter, dvs normal standard för lokal- och uppsamlingsgator i småhusområden.

Huvudgata

Brunnbyvägen (huvudgatan genom området) ges samma gatubredd som i redan fastställd detaljplan för Östra Brännkärr i dess norra förlängning; dvs 33 meter. Vägen kan därigenom på sikt byggas ut till esplanadform med separerade körfält som delas av en

trädplantering mitt i gatan, och som flankeras av var sina separata gång- och cykelkörfält (*se illustration på detaljplan*). Under den närmaste utbyggnaden av Alsike kommer dock körbanan att bibehållas som dubbelriktad, med separat gång- och cykelväg vid sidan av körbanan.

Lokalgator

Gatorna utföres asfaltbelagda med, respektive utan, förhöjda gångbanor. (Se typsektioner på plankartan) En planbestämmelse med anvisning för kvartersgator i form av gemensamhetsanläggningar har införts för kvarter där tätare gruppbebyggelse kan bli aktuell. Formerna för samfälligheterna, bland annat vilka fastigheter som skall vara delaktiga, klarläggs genom lantmäteriförrättning/avtal när byggherrarna för gruppbebyggelsen har förslag till tomtindelning i sina kvarter klara mer i detalj.

Gång- och cykelvägar

Skolbarnen utnyttjar till lokalgator på kortare sträckor, samt GC-banor längs Brunnbyvägen. Särskild omsorg måste läggas på planeringen av ett eller flera övergångsställen på Brunnbyvägen för dessa skolvägar.

Gång- och i vissa fall cykelvägar anläggs också i naturområdena samt mot Boängsvägen i väster.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken är en hörnsten i det utbyggda Alsike enligt översiktsplanen. I dagsläget är kollektivtrafiken dock svag i området. De norra och västra delarna av Alsike kollektivtrafikförsörjes idag av bussar mellan Uppsala och Knivsta, men denna linje går inte genom det aktuella planområdet. Busslinjen Uppsala – Arlanda angör verksamhetsområdet Brunnby-Ar, halvannan kilometer söderut. På sikt finns planer för en pendelstation i Alsike enligt gällande översiktsplan.

Trafikflöden

In- och utfart från området kommer till största delen att ske via Brunnbyvägen söderut. Vid en total utbyggnad enligt denna detaljplan och området direkt norr om planområdet, beräknas trafikflödena till ca 3-4000 fordon/dygn längs med Brunnbyvägen.

Störningar

Buller

Den föreslagna bebyggelsen enligt denna plan och tidigare antagna detaljplaner för Alsikes utbyggnad, innebär på sikt en väsentlig trafikökning längs huvudgatan (Brunnbyvägen) genom planområdet. Därmed ökar också trafikbullret. Konsekvenserna av detta, och möjligheterna att åtgärda dem, har bedömts av Ingemansson Technology AB för Alsikebolagets räkning. Nedan

redovisas slutsatser som kan dras av Ingemanssons rapporter.

Ekvivalentnivån (ett medelvärde över dygnet) beräknas bli 56 dBA efter utbyggnad av detaljplan för Boängsåsen, och omkring 61 dBA efter full utbyggnad av Alsike. Detta gäller vid bostadsfasad närmast Brunnbyvägen.

I Svensk Standard 02 52 67 anges följande högsta värden för trafikbuller:

Typ av utrymme	Ljudklass C	Ljudklass B
Bostadsrum inomhus	30	26
Utanför minst hälften av bostadsrummen, samt på minst en uteplats.	55	50
Utanför minst ett fönster i varje skolsal	50	50

Ljudklass C har i praktiken status som byggnorm och har hittills oftast använts vid planering av ny bebyggelse. Ljudklass B är en högre ljudkomfort som redovisas i Svensk Standard.

Genom att bygga sammanhängande bebyggelse längs Brunnbyvägen erhålls en väsentligt tystare miljö på den sida av huset som vänder sig från vägen. Förutsättningarna är då goda att få ljudnivåer långt under 55 dBA utanför minst hälften av rummen i varje bostad som är genomgående eller vänder sig mot den tystare sidan. Begränsade avsteg från detta kan uppstå i hörnlägenheter.

Även uteplatser/balkonger bedöms få ljudnivåer under 55 dBA om de vänds mot den tystare sidan, men vid vissa av dem kan man behöva komplettera med skärmar. Inomhusnivån klaras utan svårighet med gängse metoder för ljudisolering av bostäder.

Trafikflödet, och därmed bullernivån, torde vara relativt lågt under de delar av dagen när undervisning sker i skolan. Ljudnivån vid skolan bedöms då ligga ca 5 dB under dygnsekvivalentnivån.

Vid genomförandet av planen bör således

- bebyggelsen längs Brunnbyvägen vara sammanhängande
- lägenheterna vara genomgående
- möjligheter finnas att på sikt förse de mest utsatta uteplatserna med skärmar som reducerar bullret.

Trafiksäkerhet

Av miljö- och säkerhetsskäl föreslås att lokalgatorna och

gaturummen utformas i enlighet med principerna för "lugna gatan" dvs biltrafik på de oskyddade trafikanternas villkor. Trafikflödena på dessa gator är relativt små och i huvudsak lokalt alstrade. Bashastigheten där bör vara 30 km/h. På Brunnbyvägen bör hastigheten kunna vara 50 km/h, men även här vidtas åtgärder för att hålla nere hastigheten och öka säkerheten. Målet är att den eftersträvade hastigheten i alla delar av gatunätet ska upplevas som naturlig av bilisterna. Åtgärder som kan bli aktuella för att uppnå detta är förhöjd körbana i gatukorsningarna och vid eventuella övergångsställen, ungefär som det i dag är gjort på Torpkällevägen, trädplanteringar i gaturummet, rondeller i vissa korsningar på Brunnbyvägen, särskild markbeläggning och utformning av körbanans avgränsning etc. Markbehandlingen skall tydligt visa gatumarkens uppdelning på körbana, cykelbana, gångbana och övergångsställen.

Skolvägar och övergångsställen för cykel- och gångtrafik utformas med särskild omsorg för att tillgodose säkerheten för oskyddade trafikanter. Den nya skolgården, som ligger utanför detaljplanen för Boängsåsen, är disponerad så att skolbyggnaden ligger mellan Brunnbyvägen och barnens naturliga vistelseytor. Om det i framtiden visar sig önskvärt, kan skolgården också få stängsel mot Brunnbyvägen. Angöring av trafik till skolan, inklusive bussar, sker huvudsakligen via den planerade Gransättersvägen omedelbart söder om skoltomten.

På infarter och körytor inom kvarteren förutsätts att barn och vuxna uppehåller sig under såväl lek som förflyttning. Det är därför angeläget att bebyggelsen planeras och gatorna utformas så att biltrafiken minimeras och helt anpassas till de oskyddade trafikanternas villkor. Därutöver kan det bli aktuellt att anlägga belysta cykel- och gångvägar i parkmark för att binda samman kvarteren eller ordna förbindelseväg till skola eller annan verksamhet. Längs Brunnbyvägen anläggs separata cykelbanor.

Handikapptillgängligheten för såväl kvartersmark som allmän plats skall tillgodoses enligt gällande riktlinjer och bestämmelser.

Tillgänglighet för rörelsehindrade

Nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler eller lokaler till vilka allmänheten har tillträde, skall vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga (Förordning 1994:1215). Om det är befogat med hänsyn till terrängen behöver dock inte kravet på tillgänglighet till byggnaden uppfyllas när det gäller en- och tvåbostadshus.

Inom planområdet finns partier där terrängen lutar kraftigt. På några ställen kan lutningen i det nya gatunätet bli mer än 1:16, vilket motsvarar en handikappramp med vilplan, men då ska det finnas alternativa vägar med lägre lutning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet kommer att omfattas av verksamhetsområde för den allmänna va-anläggningen. Dricksvattenförsörjning kommer att som för Knivsta samhälle i övrigt att ske från Norrvattens ytvattenverk vid Mälaren (Järfälla), via Norrvattens ledningar till Knivsta och Knivstavattens ledningar inom tätorten. Spillvatten leds till det befintliga reningsverket i Knivsta.

Spillvatten från Alsike pumpas idag via överföringsledningar väster om järnvägen till Knivsta reningsverk. Kapaciteten i både spill- och dricksvattennäten behöver förstärkas. Överföringsledningen för spillvatten mellan Alsike och Knivsta har kapacitet för ca 1800 personekvivalenter. (En personekvivalent motsvarar belastningen från en boende person eller 0,3 arbetande.) Den nu pågående utbyggnaden i Östra Brännkärr och den som möjliggörs genom detaljplanen för Boängsåsen, ger ett tillskott om närmare 2400 pe. Ledningen har alltså inte kapacitet för hela detta tillskott. Till detta kommer att överföringsledningen ska försörja eventuella tillskott på grund av förtätning eller utbyggnad i andra delar av Alsike.

För att lösa kapacitetsunderskottet i överföringsledningen föreslås att en ny huvudspillvattenledning anläggs från sydvästra delen av planområdet fram till den befintliga pumpstationen vid Källmyra, strax öster om Trunsta träsk. Denna huvudledning skall dimensioneras så att den även kan leda spillvatten från pumpstationen vid Kalkällevägen i södra delen av gamla Alsike, efter att en spillvattenledning i framtiden byggts ut därifrån till den nya huvudledningen. På detta sätt skapas ett spillvattennät med möjligheter till matning till Knivsta reningsverk, dels väster om järnvägen i dagens överföringsledning, dels öster om järnvägen i det ovan beskrivna ledningssystemet. Detta ökar driftsäkerheten i spillvattennätet och ökar ledningskapaciteten från gamla Alsike, så att den även rymmer en förtätning där med några hundra lägenheter

Större delen av området kan avledas till befintlig pumpstation på Torpkällevägen. För den del av planområdet som ligger öster om Brunnbyleden behövs en ny pumpstation inom området. Tryckledningen från pumpstationen på Torpkällevägen ansluts till den nya överföringsledningen. På sikt behövs också en begränsad kapacitetshöjning av pumparna i pumpstationen vid Källmyra.

Kapaciteten i Knivsta reningsverk är emellertid också begränsad. Totalt bedöms det rymma ca 5400 tillkommande personekvivalenter. Om planen för Boängsåsen genomförs, tillsammans med det som återstår i planen för Östra Brännkärr, återstår ett utrymme för ca 3000 nya personekvivalenter, vilket motsvarar ca 1000 nya bostäder, för övrigt byggande inom reningsverkets upptagningsområde. Med en utbyggnadstakt ungefär som de senaste decennierna, skulle det motsvara 10-20 års

bostadsproduktion i området.

I dag sker dricksvattenförsörjningen till Alsike genom endast en ledning väster om järnvägen med begränsad kapacitet. I gällande översiktsplan för Alsike är dricksvattenförsörjningen planerad att ske från de huvudvattenledningar som idag är utbyggda fram till Ar samt en förstärkning av vattenledningen väster om järnvägen.

En bättre lösning är enligt Roslagsvatten att ansluta till befintlig huvudvattenledning strax söder om spillvattenpumpstationen vid Källmyra. En ny huvudledning behövs då anläggas från Källmyra fram till planområdet och via planområdet kopplas samman med befintliga huvudledningar i Gränsgatan inom detaljplaneområdet Östra Brännkärr. Dessa planer bör ersätta de tidigare planerna på en huvudvattenledning utmed Brunnbyvägen från Ar. Utöver ledningarna behövs en ny tryckstegringsstation i sydvästra delen av planområdet för Boängsåsen.

Detta ökar dels kapaciteten i ledningsnätet och dels säkerheten för Alsikes dricksvattenförsörjning genom möjligheten att mata området med dricksvatten från två håll.

Dagvatten

I Alsike skall lokalt omhändertagande av dagvatten eftersträvas. Ytvatten avleds dels västerut mot Pingla ström/Knivstaån, dels österut mot åkerdiken vid Brännkärr och vidare till sjön Valloxen. Exploatering av ett område medför att avrinningen från området snabbas upp. För att motverka att flödena i befintliga dikessystem blir för stora på grund av exploateringen bör utjämningsmagasin anläggas i nordöstra delen av planområdet. Utjämningsmagasin ger också möjlighet att vid behov rena dagvattnet från området. För att fånga upp eventuella oljeföroreningar bör utjämningsmagasinen ha en oljeavskiljande funktion. I avrinningssystemet mot Knivstaån fungerar befintlig våtmark i norra delen av planområdet, intill Torpkällevägen som utjämningsmagasin.

El

Plats för transformatorstationer och pumpstationer anvisas i planen. För elförsörjning av planområdet krävs 4 nya transformatorstationer och plats för hög- och lågspänningskablar samt kabelskåp krävs i lokalatorna. Varje pump- och transformatorstation får en tomt som är ca 10 meter bred och 10-20 meter lång. Vid bostadsbebyggelse läggs en buffertzona på 10 meter mellan tomten för den tekniska anläggningen och bostadstomten.

Värmeförsörjning

Avsikten är att Alsike skall försörjas med fjärrvärme. Plats för värmeverk finns avsatt inom detaljplaneområdet för Östra Brännkärr. Emissionerna från anläggningen kommer att understiga Naturvårdsverkets rekommendationer för utsläpp av stoft och

kväveoxider. Anläggningen kommer att förses med kondenserande rök-gaskylare som kombinerar ökat bränsleutnyttjande och lägre stoftutsläpp. I avvaktan på fjärrvärmen förordas att bebyggelsen utrustas med system som lätt kan byggas om för fjärrvärme.

Tele och Bredband

Till området finns teleanslutningar i gatumark. Teleledningarna i Brunnbyvägens nuvarande läge ska flyttas till det läge vägen ska ha enligt detaljplan. Bredbandsanslutningar finns ej. Förberedelse för framtida infrastruktur avseende telekommunikation skall utföras i samband med utbyggnad av gator och vägar.

Avfall

Fastigheterna skall var för sig eller som gemensamhetsanläggning på kvartersmark anpassas och utrustas för källsortering och omhändertagande av avfall enligt kommunens råd och anvisningar. Uppsamlingsplatsen skall vara handikappanpassad samt lätt tillgänglig för hämtningsfordon.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN 3 OCH 4 KAP

Planen följer intentionerna i det av byggnadsnämnden antagna programmet för området, som i sin tur bygger på översiktsplanens grundidé men innebär en lägre exploateringsgrad.

Detaljplanen står inte i strid mot miljöbalkens bestämmelser.

BARN- KONVENTIONEN

Planförslaget strider inte mot barnkonventionen. Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksamats, inte minst i stadsbyggnadssammanhang. Behoven växlar över tiden i takt med barnens ålder och utveckling. Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för att tillgodose behoven men huvudsakligen formuleras förutsättningar i detalj först vid genomförandet av planen.

MILJÖ- KONSEKVENSER

Allmänt, nollalternativ

Denna miljökonsekvensbeskrivning följer kraven i plan- och bygglagen. En självständig miljökonsekvensbeskrivning, som för projekt som medför en betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken, bedöms inte vara nödvändig när det gäller en detaljplan för bostadsutbyggnad.

Ett nollalternativ bedöms inte aktuellt eftersom markutnyttjandet fastlagts i översiktsplanen för Alsike. Om ändå översiktsplanen inte skulle fullföljas, skulle detta innebära för området i sig självt att det utvecklas i enlighet med tätortsnära skogsskötsel. För syftet med utbyggnaden skulle det innebära att Knivstas och regionens bostadsförsörjning fick tillgodoses på annat sätt, eller inte tillgodoses i lika hög utsträckning.

Landskapsbild

Karaktären av relativt sammanhängande skog kommer att förändras till en mer öppen landskapsbild när tomterna bereds för exploatering. En del partier av ytnära berg kommer att sprängas bort för att skapa förutsättningar för huslägen och gatusträckningar. Huvuddragen i de topografiska variationerna i området kommer dock att sparas.

Vegetation

Planerad utbyggnad inom planområdet medför en stor förändring av nuvarande mark- och vegetationsförhållanden. Utbyggnad enligt planförslaget innebär dock en mindre landskapspåverkan i förhållande till den tidigare aktuella tätare stadsstrukturen i gällande översiktsplan för området. Förutsättningar finns nu för att spara viss träd- och markvegetation på och utanför tomtmark.

Friluftsliv

Dagens strövmarker kommer att minska, men runt bebyggelsen inom planområdet avsätts, i översiktsplan och i detaljplaner, naturmark för rekreation och friluftsliv.

Växt- och djurliv

Exploateringen innebär en stor förändring av förutsättningarna för växt- och djurliv. Den del som exploateras består av varierad, men vanligt förekommande naturmark, bland annat våtmarker. Vissa delar har större bevarandevärde än andra. Enligt uppgifter från närboende finns rödlistade svamparter representerade i den skog som ligger i och utanför exploateringsområdets sydvästra del.

Kulturmiljö

Planområdet berör inte några utpekade kulturhistoriskt värdefulla miljöer, men kan bidra positivt genom att skapa en god bebyggd miljö och därmed förutsättningar för en god social och kulturell miljö. En måttlig utbyggnadstakt i kombination med en genomtänkt stadsgestaltning ökar möjligheterna att skapa en god ”vikänsla” och ett gott engagemang. Inom detaljplaneområdet finns inga kända fornlämningar.

Stadsbild

Den relativt täta stadsstrukturen innebär att stadsbilden överallt kommer att präglas av bebyggelse. Samtidigt finns överallt inom kvartersstrukturen inslag av grönska och genom områdenas långsträckta utformning finns det alltid en påtaglig närhet till kringliggande landskap, vilket tydliggörs genom att man från i stort sett alla tvärgator till det centrala huvudstråket har en visuell kontakt med naturen. Därtill ger de stadsdelsskiljande grönzonerna och de insprängda parkerna och naturområdena naturkontakt även inom bebyggelsezonen.

Buller

Den tillkommande bostadsbebyggelsen kommer att öka trafikrörelserna i närområdet med uppemot 2000 fordon per dygn. Huvuddelen av dessa kommer att färdas längs med Brunnbyvägen. Inga boende finns i direkt anslutning till Brunnby söder om planområdet som påverkas av denna tillkommande trafikaktivitet.

Luft

Den nya bebyggelsen med sitt transportbehov kommer att ha en marginell påverkan på luftkvaliteten i Alsike. Området planeras på sikt att försörjas med fjärrvärme. Alternativet att enskilda hushåll själva eldar, medför större negativ påverkan på luftkvaliteten, beroende på val av bränsle. I de fall braskaminer förekommer skall dessa vara typgodkända.

Grundvatten

Den utdränering med risk för lokalt sänkt grundvattennivå som kan bli följden av en bebyggelseetablering motverkas i största möjliga utsträckning av ett lokalt omhändertagande av grundvatten inom planområdet.

NAMNSÄTTNING

På detaljplanekartan anges namn på gatorna inom planområdet. De utgår i huvudsak från förslag i Åke Noréns bok "Namn i Alsike". Ett tiotal gatunamn och kvarter i planen ändras till namn på skogsorganismer som finns i området. Detta görs för att ingen sammanväxling ska ske mellan namn i gamla och nya Alsike. Avsikten är att dessa namn ska fastställas genom beslut i samband med att detaljplanen antas. Namnen ingår inte som en del i detaljplanen. De kan inte överklagas enligt de regler som gäller för detaljplanen och de kan ändras utan att detaljplanen behöver ändras.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplaneförslaget har upprättats i samverkan mellan Alsike Fastighets AB och Knivsta kommun. I tidigare skeden av planarbetet medverkade också Uppsala kommun.

Arosgruppen Arkitekter AB har på beställning av Alsike Fastighets AB bistått med utredningar och framtagandet av planhandlingen.

KNIVSTA KOMMUN

Knivsta i juni 2003

Reviderad i augusti 2004

Reviderad i januari 2005

Lennart Holme
Stadsarkitekt

Antagen av KF 2005-03-03

Laga kraft 2005-08-30