

Detaljplan för
Alsike Nord Etapp 1
del av fastigheten Vrå 1:150 m. fl., Knivsta kommun



Detaljplaneprocessen	Datum
Beslut om programsamråd	
Programsamråd	
Beslut om godkännande av program	
Beslut om detaljplaneuppdrag	2011-05-10
Beslut om miljöbedömning	2011-10-25
Beslut om samråd	2011-10-25
Samråd	2012-02-01– 2012-02-22
Beslut om granskning	2012-11-13
Granskning	2012-11-28 – 2012-12-20
Beslut om godkännande (BMN)	2013-02-26
Beslut om antagande (KF)	2013-04-25
Laga kraft	2013-06-04

Denna detaljplan hanteras med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010: 900)

Bygg- och miljökontoret

PLANBESKRIVNING

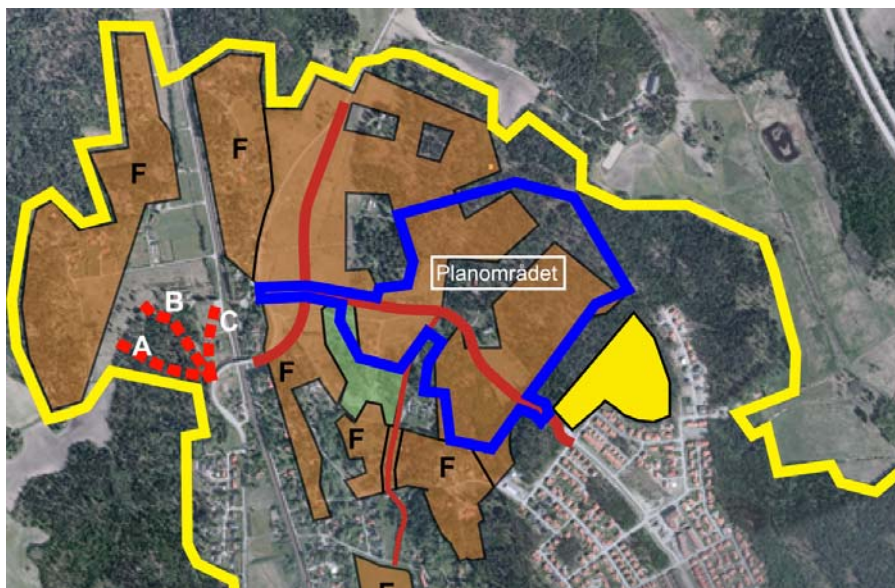
ALSIKE NORD, etapp 1, Knivsta kommun

Antagandehandlingar	Plankarta med bestämmelser Denna plan- och genomförandebeskrivning Illustrationsplan Granskningsutlåtande Samrådsredogörelse
Övriga handlingar	Behovsbedömning Samrådsyttrande länsstyrelsen om behovsbedömning Fastighetsförteckning
PLANENS SYFTE	Syftet med planen är dels att möjliggöra fortsatt utbyggnad av bostäder och kommunal service i Alsike och dels att möjliggöra en utbyggnad av Brunnbyvägen norrut med anslutning till väg 1051 (Björkkällevägen).
PLANDATA	<p>Läge Planområdet ingår i Föp för Knivsta och Alsike tätorter som antogs av kommunfullmäktige 2012-09-13. Etapp 1 är belägen mellan den utbyggda stadsdelen Östra Brännkärr och den tänkta framtida stadsmässiga bebyggelsekoncentrationen med ett litet småstadslignande centrum och pendeltågshållplats vid Björkkällevägen.</p> <p>Planförslaget innehåller ca 300-450 nya bostäder och en möjlig tomtplats för ny skola.</p> <p>Areal Planområdet har en areal om ca 30 hektar (Ha).</p> <p>Markägoförhållanden Alsike Fastighets AB (Alsikebolaget) är ägare till fastigheten Vrå 1:150 som utgör huvuddelen av den exploateringsbara marken inom planområdet. Två stora villafastigheter, Vrå 1:175 och 1:192 samt en ett vägområde över skogsfastigheten Vrå 1:64 ingår också i planområdet.</p>
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	<p>Översiktliga planer En utbyggnad i anslutning till Alsike har diskuterats alltsedan 1980-talet. I den tidigare översiktsplanen för Alsike från 1991 var syftet att bygga en stad med 30 000 invånare på 20 år. Detta stämmer inte med kommunens intentioner för Alsike idag. När den gällande kommunomfattande översiktsplanen för Knivsta kommun antogs 2006 upphävdes över-</p>

siktsplanen för Alsike, men samtidigt beslutades att en ny fördjupad översiktsplan för Alsike ska upprättas.

Detaljplaneprogram

Program behöver inte upprättas för denna detaljplan då det förslag till revideringar av Föp för Knivsta och Alsike inför utställningen som kommunstyrelsen beslutat 2010-12-13 § 279 ger tillräckligt underlag för att påbörja planarbetet utan föregående program. Den fördjupade översiktsplanen Föp för Knivsta och Alsike har sedermera antagits av kommunfullmäktige 2012-09-13.



Planområdet markerat med blå färg på den antagna fördjupade översiktsplanen Föp för Knivsta och Alsike tätorter

Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden

Området är inte tidigare planlagt och omfattas inte av några bestämmelser eller förordnanden i övrigt.

Energistrategi

Energistrategi för Knivsta kommun samt handlingsplan för 2011-2014 är ett nyligen antaget dokument som ska ligga till grund för den fortsatta bebyggelseutvecklingen i kommunen. Målsättningen är att alla nybyggda hus är energisnåla lågenergihus och att planeringen utgår från en energieffektiv bebyggelsestruktur.

När det som i detta fall gäller mark som kommunen genom sitt bolag själva äger är möjligheterna att påverka stora. I så kallade markanvisningar och exploateringsavtal kan kommunen ställa krav på t.ex energiprestanda när kommunen säljer mark till en exploatör.

Ett inriktningsmål i energistrategin är att kommunen i samverkan med andra aktörer ska undersöka möjligheten att ordna ett expo med lågenergihus.

Miljöprogram

Ett miljöprogram med lokala miljömål för Knivsta kommun antogs 2007 av kommunfullmäktige. I programmet betonas vikten av en hållbar utveckling genom väl planerade bebyggelseområden och tekniska försörjningssystem, minskat

transport- och bilberoende samt goda förutsättningar för kollektivtrafiken och gång- och cykeltrafiken

Plan för full delaktighet 2009-2012

Planen har som mål att på sikt uppnå full delaktighet och jämlikhet för alla medborgare i Knivsta och syftar till att vara ett styrdokument som integreras i kommunens styr- och ledningsprocess.

FÖRUTSÄTTNINGAR Mark och vegetation

Planområdet ingår i ett större skogsparti beläget mellan öppna marker mot gamla Alsike i väster och E4an i öster. Området är flackt till måttligt kuperat med ett tunt moräntäcke på den underliggande berggrunden. Berget går i dagen främst i områdets norra del i form av hållar och branter. Större delen av planområdet utgörs av uppvuxen grandominerad barrskog.

I områdets mitt finns en mindre igenväxande åker. Ingen produktiv jordbruksmark tas i anspråk för exploatering.

Geoteknik och markföroreningar

Den dominerande jordarten inom översiktsplanens utbyggnadsområden är morän med inslag av berg i dagen. Grundförutsättningarna är mestadels goda. Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

Vid tidigare undersökningar inom det före detta översiktsplanområdet för Alsike har marken klassats som normalrådonmark.

Störningar

Planområdet påverkas av trafikbuller från järnvägen (Ostkustbanan) i väster och flygbuller med anledning av närbelägna Arlanda flygplats men inte i sådan omfattning att några rekommenderade riktvärden bedöms överskridas. Vid vissa vindförhållanden och luftfuktighet kan nog även trafikbrus från motorvägen (E4) i öster höras.

Kulturmiljö

Det finns inga identifierade kulturmiljöer inom planområdet.

Tätortsnära landsbygd

Nordost om planområdet bedrivs hästhållning på jordbruksfastigheten Träfallet. Med hänsyn till den befintliga naturmarken som bevaras mellan planområdet och Träfallet och förhärskande sydvästlig vindriktning bedöms inte någon hälsofarlig uppkomst beträffande allergener. Närhet mellan bebyggelse och hästhållning är ur ett ekonomiskt och socialt perspektiv ofta en stor tillgång både för verksamheten och de boende.

Fornminnen

I sydvästra delen av planområdet har en större boplats från yngre stenålder till äldre järnålder (2000 f.Kr – 300 e.Kr) och många stensättningar undersökts och därefter tagits bort och dokumenterats.

I planområdets mitt finns ett tiotal befintliga stensättningsliknande lämningar, några daterade från bronsåldern, som är skyddade enligt lagen om kulturminnen.



Utdrag ur Riksantikvarieämbetets Fornsök. Berghamra på bilden är fastigheten Vrå 1: 175. Den blå yta är tidigare utgrävd.

Befintlig bebyggelse

Planområdet är obebyggt med undantag för de två privatägda fastigheterna bebyggda med varsin villa. Planområdet angränsar i nordväst och sydväst till befintlig villabebyggelse på stora tomter.

Service

Kommersiell och offentlig service finns i Knivsta på ca fem kilometers avstånd. Tre kilometer bort i anslutning till trafikplatsen vid E4 finns en drivmedelsstation med försäljning av livsmedel och snabbmat samt ett hotell med restaurang och spa-anläggning. En närlivsbutik och en pizzeria finns vid Brunnbyvägen cirka en kilometer söder om planområdet.

Friytor och vattenområden

I den fortsatta utbyggnaden av Alsike ingår också ambitionen att utveckla Kølängen och skogsområdet mellan Gredelbyleden och Boängsåsen till ett gemensamt aktivitetsområde för både Alsike och Knivsta. Bollplaner, elljusspår, vårdade gräsytor med parkkaraktär och ett nytt strandbad vid Valloxen ca fyra kilometer från planområdet finns med i utvecklingsplanerna.

Trafik och trafiksäkerhet

I Föp för Knivsta och Alsike tätorter är en vidareutveckling av alternativet Nord redovisad. Den övergripande trafiklösningen går i korthet ut på att Brunnbyvägen ansluts till Björkällevägen norr om den nuvarande vägbron över Ostkustbanan. Efter planhorisonten 2025 kan en ny pendeltågshållplats med mittplattform och järnvägen utbyggd till fyra spår vara verklig. Även en ny trafikplats vid E4 vid Lagga-Halmby föreslås anläggas med av- och påfartsramper till en början endast mot Uppsala.

Gång- och cykelvägnätet byggs ut för att knyta samman bebyggelsegrupperna med skolor, bytespunkter för kollektivtrafik, omgivande naturmark och rekreationsytor.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Roslagsvatten är huvudman för det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Ledningsnätet byggs ut allteftersom mark exploateras och nya gator anläggs. Avloppsvattnet leds till Knivsta reningsverk och dricksvattnet tas från Görväln i Mälaren.

Dagvatten

Enligt Knivsta kommuns övergripande policy ska dagvatten hanteras med en kombination av "LOD" (lokalt omhändertagande av dagvatten), transport i öppna diken och rening/fördröjning i olika typer av dagvattenanläggningar.

Fjärrvärme

I Alsike finns ett nytt fjärrvärmeverk som eldas med bio-bränsle. Verket har kapacitet att försörja planområdet med fjärrvärme. Ur klimat- och hushållningssynpunkt bör den nya bebyggelsen från början utrustas med vattenburna uppvärmningssystem.

Elförsörjning och telekommunikation

Vattenfall äger luftledningar med högspänning (11000 volt) och lågspänning (400 volt) inom planområdet. Luftledningarna kommer vid utbyggnaden av området att ersättas med markförlagda kablar.

Telia Sonera har markförlagda kablar som kommer att ersättas med nya vid utbyggnaden av området.

Avfall

Knivsta kommun ansvarar för att hushållsavfall tas om hand. Brännbara hushållssopor och komposterbart matavfall hantearas med sopkärl i anslutning till bostaden där kommunen sköter transporten. Övrigt avfall som förpackningar, grovsopor, farlig avfall och trädgårdsavfall måste den enskilde konsumenten själv transportera till återvinningsstationer (för förpackningar) eller återvinningscentralen vid värmekraftverket.

Miljöstörningar, hälsa, säkerhet och risker

Alsike Nord ligger mellan järnvägen (Ostkustbanan) och motorvägen (E4) och strax nordväst om Stockholm-Arlanda flygplats. Avståndet till järnvägen och motorvägen är dock så stort att trafikbullernivåer över rekommenderade riktvärden inte uppnås. Frekventa flygvägar i anslutning till flygplatsen är lagda så att tätorterna Knivsta och Alsike inte heller berörs av flygbuller över rekommenderade riktvärden.

Beroende på trafikintensitet och vindförhållanden kan dock trafiken både på spår, väg och i luften höras i varierande grad och där den upplevda störningen är starkt relaterad till den enskilda personens uppfattning om bullerkällan.

Ökade momentanflöden i Knivstaån pga av ökad mängd dagvatten innebär ökad risk för översvämning i befintlig gång- och cykeltunnel under järnvägen i Knivsta och eventuellt i befintlig gång- och cykeltunnel under järnvägen i Alsike.

FÖRSLAG

Bebyggelse

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och de tilläggsdirektiv som kommunstyrelsen beslutat om i arbetet med att ta fram en Föp för Knivsta och Alsike tätorter.

De utbyggda delarna av Alsike har en låg och relativt gles bebyggelsekaraktär men är i sin planform med traditionella kvarter en avspegling av de tidigare storskaliga visionerna om en ny stad.

Anslaget är nu småskaligare och mer naturanpassat och kvarterstrukturen är uppbruten i mindre självständiga bebyggelsegrupper. Bebyggelsen ska hålla hög arkitektonisk kvalitet och präglas av energismarta lösningar.

Den tillkommande bebyggelsen kan delas upp i princip fyra kategorier.

Brunnbyvägen

Bebyggelsen föreslås utformad som sammanhängande huskroppar i två till fyra våningar, placerad nära gatan på ett avstånd av 4,5 meter. Avsikten är att skapa ett småskaligt stadsrum. Utformningen kan variera från längor med tvåvånings radhus till större flerfamiljshus i upp till fyra våningar. Bebyggelsen ska utformas så att en tyst sida erhålls vid den fasad som är vänd från gatan. Vid bygglovskedet ska gemensamma ytor och utrymmen för post och hushållsavfall anordnas för flerbostadshusen. För att smidigt säkerställa tillgängligheten för sop- och posthantering för den framtida bebyggelsen på Vrå 1:192 bör den samordnas gemensamt med flerbostadshusen runt torget/parken.

Friliggande villor på avstyckade tomter

Utformningen av bebyggelsen lämnas mycket fri men ska hålla sig inom vissa angivna ramar vad gäller avstånd till gränser och hushöjder. Karaktären kommer att i mycket likna den småhusbebyggelse som redan är uppförd i Alsike. Tomter ska inte vara mindre än 800 kvm.

"Radhus"

Ett centralt bostadskvarter, norr om Brunnbyvägen mot planområdets sydöstra gräns, är speciellt tänkt att ge möjligheter till extra stor flexibilitet. Den ursprungliga tanken var först en radhusbebyggelse liknande den i Västra Ångby men har utvidgats till att kunna omfatta både friliggande och sammanbyggda enbostadshus i form av radhus, parhus och kedjehus samt även mindre flerfamiljshus. Byggnadshöjden är dock begränsad till två våningar. Utrymmen för hushålls-sopor och post lokaliseras till gemensamma områden med god tillgänglighet.

Naturnära lågenergihus

Området med hus i natur har gjorts om så att det dels passar den exploateringsidé med terränganpassade hus som tagits fram i samarbete mellan ett exploateringsföretag, Alsike Fastighets AB och förvaltningen, och dels har vidareutvecklats efter de synpunkter som framförts under samrådsskedet.

Detta område i den östra delen av planområdet lämnar flest förutsättningar öppna för experiment med byggnadsutformning och anpassning till befintliga naturvärden inom tomtmarken. Denna del av planen skulle också kunna användas för ett expo med lågenergihus.

Grundidén är att hitta en struktur som säkerställer att området inte förstörs under byggtiden genom att ett mycket begränsat arbetsområde tas i anspråk under byggskedet. Då området kan byggas ut i zoner, likt en trädstruktur, skapas kluster av 5-6 hus kring angöringsgårdar med förråd, sophantering, växthus och cykelförvaring. Bilparkering förskjuts ut mot den centrala lokalgatan som utgör "stam" i trädstrukturen. I områdets mitt utformas lokalgatans vändplan som ett gemensamt torg för de olika bebyggelseklustren. Lokalgata och vändplanen ska hålla mått som tillåter sopbil att vända utan att backning samt att minst två av miljöstugorna/soprummen anläggs så att de kan nås av sopbilen.

Inom område med "hus i natur" kan marken och byggnaderna i sin helhet ägas och förvaltas av en bostadsrättsförening eller så kan marken utgöra en gemensamhetsanläggning ägd och förvaltd av de avstyckade fastigheterna inom området.

Målsättningen är att den enskilda tomtplatsen i anslutning till huvudbyggnaden ska vara mycket begränsad så att mesta möjliga naturmark mellan bebyggelseklustren kan lämnas opåverkad av exploateringen.

LIVSRUM - privata- och halvprivatazoner

HUSEN

Det privata livsrummen och gårdarna skapas dels genom komplementbyggnader, halvhöga byggda avgränsningar och spjaljer dels genom materialmöten. Olika markmaterial signalerar övergångar och gränser och kan vara både mjuka och difusa, smälta samman eller skapa knivskarpa gränser beroende på zonering.

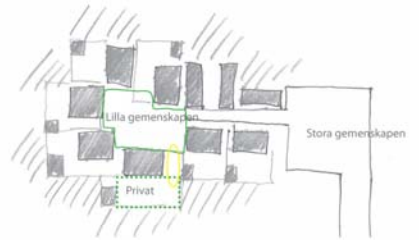
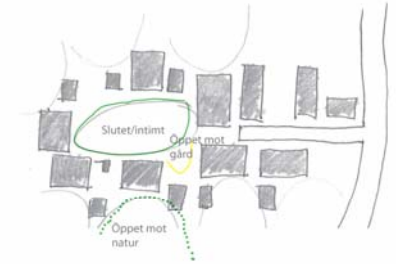


Exempel hållt kringbyggd gård - landskap, A. Landström, Sommarhus Strömstad

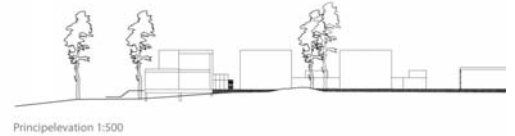


Exempel på respektfull inplacering av huskroppar i natur.

Villa Altona, The common office
Yngve Sandellsandberg
Archipelago house, Thom Videgård



LIVSRUM PÅ GÅRDARNA
Gemensamzon
Halvprivatazoner
Privatazoner



Principelevation 1:500

PROGRAMFÖRKLARING - HUS I NATUR - ALSIKE - 20120507

Exempel på bebyggelsekluster med "hus i natur"

Mark och vegetation

Sammanhängande grönkorridorer mellan bebyggelseområdena och omgivande naturmark är ett viktigt tema som binder ihop de olika bostadsområdena. En grundprincip är att spara karaktärsskapande terräng. I direkt anslutning till den blivande lokalgatan från torget och norrut ligger inom kvarteretsmark ett n₁-område reserverat som inte får förändras. Anledningen är att det markanta hållpartiet ger karaktär åt gatan och infarten till bostadskvarteret.

Fornlämningar

En arkeologisk specialinventering har under 2012 utförts av Riksantikvarieämbetet UV Mitt efter beslut av länsstyrelsen i Uppsala län (Arkeologisk specialinventering Lst dnr: 431-6263-12). Syftet med inventeringen var att utröna om det kunde finnas spår av stenåldersbosättningar inom det blivande planområdet. Resultatet av utredningsgrävningen var att inga boplatslämningar från stenåldern påträffades inom utredningsområdet.

Tidigare har länsstyrelsen även gjort en fältbesiktning och gått igenom de arkeologiska undersökningar som gjordes under 1990-talet. Inom området finns inga fornlämningar av sådan dignitet att de skulle förhindra en exploatering. Där- emot kommer en exploatering att vara förbunden med kostnader för att undersöka och ta bort fornlämningar. De arkeo-

logiska insatser som krävs innan andra markåtgärder kan utföras är i sammanfattning:

I nordvästra delen av planområdet finns förmodade gravar eller röjningsrösen. Innan detta område kan bebyggas krävs förundersökning för att bedöma karaktär och omfattning av fornlämningarna samt därefter slutundersökning där de dokumenteras och tas bort. De sex stensättningar (gravar) som ligger direkt söder om fastigheten Vrå 1:175 (Bergshamra) kommer inte att vara direkt berörda av markåtgärder och bedöms ha ett relativt skyddat läge på berget. Länsstyrelsen anser inte att dessa måste undersökas. Om fastigheten Vrå 1:175 utökas något åt söder får den nya fastighetsgränsen inte sträcka sig över de nämnda fornlämningarna.

Fornlämningarna inom planområdet utgör inget formellt hinder för bebyggelse men en exploatering måste föregås av arkeologiska undersökningar. Länsstyrelsen ser inte heller något hinder för att anta detaljplanen innan de arkeologiska undersökningarna utförts.

Sociala förhållanden

Planområdet utgör en nästa etapp i den fortsatta utbyggnaden av Alsike, beläget i landets kraftigaste tillväxtregion med stor efterfrågan på bostäder. Boendet i Alsike baseras på ett eget val av att vistas i en miljö med närhet till natur, modern infrastruktur med goda kommunikationer, god tillgång till skola och förskola i närområdet och nära kontakt med grannar i det lokala småskaliga samhället. En miljö som är planerad med utgångspunkt från trygghet och säkerhet.

Barnperspektiv

Det genomgående stadsbyggnadskonceptet i Alsike med låg och marknära bebyggelse med insprängda grönområden och ett väl fungerande gång- och cykelvägnät mellan bostadsskola-fritidsaktiviteter ger både frihet och trygghet ur barnets perspektiv.

Offentlig service

Plats för en ny skola och/eller bostäder har reserverats i planområdets västra del. Detta ger en flexibilitet där skolan kan kombineras med bostäder i den utsträckning som visar sig lämpligt. Marken kan också om det visar sig relevant användas för enbart skola alternativt enbart för bostäder.

På illustrationsplanen är en variant med skola och bostäder illustrerad.

Förskolor kan också anordnas generellt inom bostadskvarter under den tid och i den omfattning som motsvarar aktuell efterfrågan.

Kommersiell service

I den nybyggda delen av Alsike finns för närvarande ett mycket begränsat utbud av service. Planförslaget medger möjlighet till kommersiell service i bebyggelsen utefter Brunnbyvägen.

Tillgänglighet

I planen har läge och höjdsättning av gator och anslutande tomtplatser samordnats så långt det är tekniskt möjligt för att undvika höjdskillnader. Tillgängligheten inom tomtplatser och byggnader prövas i det enskilda ärendet vid ansökan om bygglov i det tekniska samrådet. Nya byggnader ska, med något enstaka undantag, utformas så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

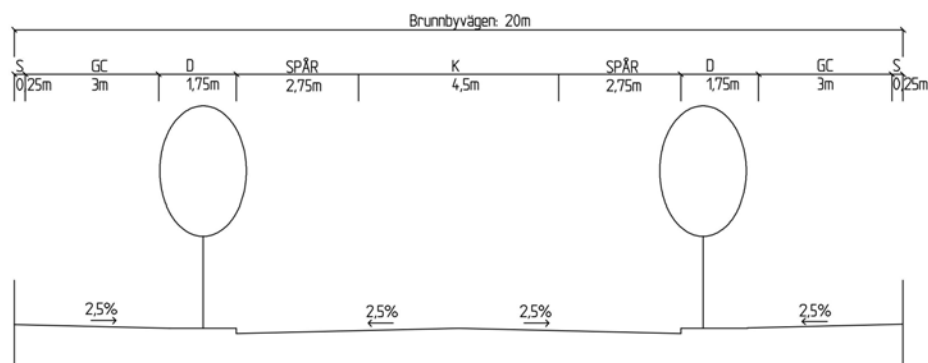
Trafik och trafiksäkerhet

Gator

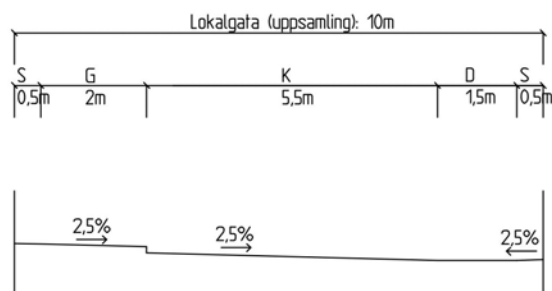
Föreslaget gatunätet är uppbyggt i ett hierarkiskt system där Brunnbyvägen är en huvudgata med trafik mellan områden. Gatan har två körfält (mötande trafik) med gång- och cykelbanor på båda sidor. Bredden av gatans tvärsnitt är 20 meter. Plats finns för alléträd på båda sidor av gatan mellan körfälten och gång- och cykelbanorna.

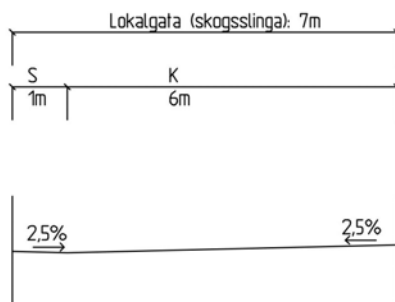
Spårburen kollektivtrafik är möjlig att anordna inom vägområdet för Brunnbyvägen.

På fastigheten Vrå 1:64 ska en sex meter bred överfart över diken och planteringszon anläggas på var sida gatan på plats som är lämplig som förbindelse för skogsbruksmaskiner mellan de delar av fastigheten som ligger norr respektive söder om gatan.



De mindre lokalgatorna utgörs dels av två uppsamlingsgator med en bredd av 10 meter och dels av entrégator med en bredd av 7 meter. Uppsamlingsgatorna föreslås ha gångbana med kantstöd mot körbanan. Entrégatorna föreslås ha en körbana med 6 meters bredd och "måsvinge" med bredden 1 meter på ena sidan. Samtliga hårdgjorda kör- och gångytor har slitlager av asfalt. Samtliga gator kommer att belysas.





Häckar och buskage

Säker trafik kräver fri sikt. Vid utfarter mot gata och vid hörntomter ska häckar och buskage samt plank, murar och staket inte ha en höjd som överstiger 80 centimeter enligt de sikttrianglar som redovisas på bilden nedan.

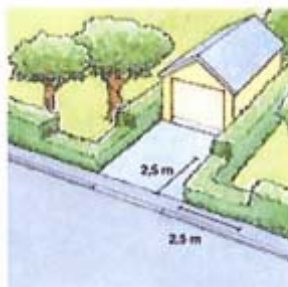


Fig 1



Fig 2

Fri sikt vid utfart mot gata.

Fri sikt vid hörntomt.

Sikttrianglarna kan komma att fastighetsregleras i vid de viktigaste korsningarna.

Trafikmängden på Brunnbyvägen efter att Alsike blivit fullt utbyggt uppskattas av Vägverket Konsult (numera Vectura Consulting AB) till ca 4200 fordon per årsmedeldygn.

Trafikflödena på lokalgatorna är betydligt lägre och motsvarar i princip 3-4 resor per dag för varje lägenhet som utgör målpunkt utefter gatan.

Gång- och cykeltrafik

En bärande tanke i den fortsatta utbyggnaden av Alsike är att skapa trygga, gena, säkra och förhoppningsvis också vackra gång- och cykelvägar (gc-vägar). Det självständiga gc-vägnätet utan koppling till gata ska inom området där skogen ska glesas ut mot gc-vägar i första hand förbinda bostäderna med skola och förskola.

Där gata och gc-väg korsas bör korsningen utformas så att gc-vägen har prioritet. Kontakten mellan skoltomten och gc-vägen genom det centrala grönstråket ska säkerställas med ett väl utformat övergångsställe över Brunnbyvägen strax norr om trevägskorsningen mellan huvudgator.

Kollektivtrafik

Upplands Lokaltrafik (UL) trafikerar Alsike med regionalbussar på linje 180 med start och slutpunkt vid Knivsta station.

Parkering

Parkering inom området förutsätts ske på tomtmark. Ingen allmän platsmark är tänkt att upplåtas för parkeringsändamål.

Allmän plats

Torg/Park

Invid Brunnbyvägen planeras en samlingsplats i form av en yta som till viss del utformas som torg, vilken kan användas för skateboard och liknande, och till viss del som park. En öppen dagvattendamm ingår i gestaltningen.

Friytor

Inom bebyggelsegrupperna finns plats att anordna mindre ytor för lek och rekreation i nära anslutning till bostadshusens entréer och angöringsytor. En mindre bollplan för sju-mannalag med måtten 60 x 45 meter kan komma att anläggas på den nya skoltomten.

Inom naturmark kommer två lekplatser att anläggas och skötas av kommunen. Till den ena kommer en mindre parkeringsplats att anordnas.

Mellan Brunnbyvägen och den enskilda fastigheten Vrå 1:172 kommer en mindre parkyta att anläggas och samordnas med vägområdets skötsel.

I östra delen av planområdet, gränsande mot den omgivande skogen, anläggs en enkel liten brukspark med öppna gräsytor som vintertid kan användas för pulkaåkning. Bruksparken bör utformas så att vissa naturmarkspartier (blockrika och berg i dagen) sparas vid uppfyllnad av marken för gräsytan mot omgivande berg.

Mellan skoltomten och bostadskvarteret söder om Brunnbyvägen avsätts en liten parkyta på östra sidan av den sydgående huvudgatan. Parkytan kommer att ingå i vägområdets skötsel och binder samman planens genomgående grönstråk med den befintliga bebyggelsestrukturen vid Norra Alängsvägen.

Övriga grönytor inom planområdet har lagts ut som naturmark och kräver ingen särskild skötsel utöver gallring och rensning av sly för att behålla genomsiktighet och öppenhet.

Vattenområde

Inom planområdet finns inga vattenområden.

Störningar

Markanvändningen inom området är bostäder, eventuell förskoleverksamhet och tomtplats för en framtida skola. Längs med Brunnbyvägen är det önskvärt att centrumverksamheter kan kombineras med bostäderna. I första hand är det etablering av handel som inte medför några störningar för de boende som eftersträvas.

Trafikbuller

Planförslaget kommer att möjliggöra en utbyggnad av Brunnbyvägen norrut med anslutning till väg 1051 (Björk-

källevägen). Därmed fullföljs på östra sidan av Ostkustbanan, den genomgående huvudgata som ursprungligen planerades som en esplanad med trädplantering i mitten och separerade körfält. Vid antagandet 2010 av den nya detaljplanen för skolan söder om det nu aktuella planområdet gjordes ett avbrott i gestaltningen från Sättragatan och norrut. Brunnbyvägens sektion minskade från vad som gäller i tidigare detaljplaner 33 meter till 20 meter.

Den mindre gatubreddens medför att avståndet mellan byggnadernas fasader utefter gatan uppgår som minst till ca 29 meter. Den beräknade trafikmängden vid full utbyggnad uppskattas till ca 4200 fordon/dygn varav 5 % tung trafik.

Trafikbullernivåerna vid fasad mot Brunnbyvägen beräknas uppgå till 60 dBA ekvivalentnivå (beräknat "genomsnittsbuller") och 80 dBA maxnivå (det buller som hörs när en lastbil/buss kör förbi). Om ljudreflexer i motstående fasad medräknas ökar ljudnivåerna med upp till 3 dBA för både ekvivalentnivå och maxnivå. Lägenheterna förutsätts vara utformade med genomgående planlösning och med en beräknad bullernivå på 45 dBA ekvivalentnivå på gårdssidan. 45 dBA motsvarar vad som kallas "tyst sida". Gavlar och hörnlägenheter kan kräva speciella åtgärder i form av inglasningar och liknande för att klara kraven.

Planeringsmålen för ljudklass C högst 55 dBA ekvivalentnivå utanför minst hälften av bostadsrummen och uteplats enligt Svensk Standard SS 02 52 67 för bostäder uppnås utan svårighet.

Trafikmängderna för uppsamlingsgatorna och entrégatorna är mycket mindre och bullernivåerna låga och jämförbara med motsvarande utbyggda delar av Alsike. I Boängsåsen ligger värdena för de mest utsatta husen runt 50 dBA ekvivalentnivå, vilket motsvarar ljudklass B enligt SS 02 52 67.

Teknisk försörjning

Allmänt

Utbyggnaden av gator, dagvattenhantering, el, belysning, tele och bredband samt vatten och avlopp samordnas så att en komplett teknisk infrastruktur finns på plats när husen ska byggas.

Vatten, avlopp

Utbyggnaden av vatten- och avloppsnätet samordnas med utbyggnaden av gatorna inom området. Förbindelsepunkter avsätts i tomtgräns mot den omgivande kvartersmarken där de blivande fastighetsägarna kan ansluta med sina s.k. servisledningar.

Dagvatten

Lokalt omhändertagande (LOD) ska tillämpas. En publik torgliknande yta i anslutning till Brunnbyvägen är tänkt att användas både som dagvattendamm för fördröjning och rening av dagvatten och fungera som ett kvalitetshöjande inslag med synlig vattenspegel.

Dagvattnet från området kan komma att fördelas så att delar leds i ledningar längs Brunnbyvägen och delar leds i ledning längs den gata som matar trafik till det inre skolkvarteret för att vid plangränsen övergå i öppet dike som leder runt skolkvarteret till Pinglaström. Öppna diken har den fördelen att de bidrar till att fördröja och därmed jämna ut vattenflödet. Förutsättningar för öppna dagvattendammar med fördröjningsfunktion, som kan motverka de ökade momentanflöden som exploateringen sannolikt medför, finns i den parkyta som omger skolkvarteret i söder som anges i Fördjupad översiktsplan för Knivsta och Alsike tätorter.

Uppvärmning

Vattenburna uppvärmningssystem ska eftersträvas för att skapa flexibilitet vad gäller uppvärmningskällor.

Avfall och postområden

Vändplaner vid lokalgator är dimensionerade för att klara vändning med renhållningsfordon utan backande rörelser. Utrymme för sortering och förvaring av avfall kan anordnas på tomtmark eller inom tre särskilt avsatta ytor med gemensamhetsanläggning för hushållsavfall kombinerat med postlådor. Plankartan fastställer inte särskilda områden för post eller hushållsavfall för de kvarter som inte har friliggande enbostadshus som ett krav ("fril"). Lämpliga gemensamma ytor och utrymmen för dessa ändamål blir således en uppgift att säkerställa i bygglovskedet. De nya bostäderna på fastigheten Vrå 1:192 har ingen avsatt gemensam yta för detta utan hushållsavfall och postlådor är tänkt att samordnas med flerbostadshusen vid Brunnbyvägen och runt torget. I kvarteren med flerbostadshus, sammanbyggda hus och grupphus får hanteringen av hushållsavfall och postlådor lösas i samband med kommande projektering. Tre ytor avsätts också för transformator/elförsörjning som dock inte går att kombinera med andra tekniska anläggningar. I planområdets västra del mot Brunnbyvägen avsätts en ca 800 m² stor yta för återvinningsstation (E2-område på plankartan).

Vid villor ska postlådor placeras i lådsamlingar. Lådsamling ska placeras efter brevbärarens färdväg och bör placeras så att det endast krävs en körriktning där så är möjligt. Fastighetsboxar och lådsamlingar ska placeras i samråd med Posten Meddelande AB. Det bör inte vara mer än 50-200 meter mellan stoppställena. Trottoarkanter bör undvikas vid lådsamlingar. Postlådesamlingar ska placeras på kvarteremark eller i de tre särskilt avsatta områdena för gemensamhetsanläggning.

Bredband

Ur ett bredbandshänseende är planområdet gynnsamt lokaliserat med anslutningspunkter från olika leverantörer i närheten. Vid utbyggnad av området säkerställer plankartans gatemark och u-områden ledningsdragning fram till fastigheterna. Förberedelser kommer även att utföras för digitala kommunikationsöverföring genom att tomrör läggs ner i gatumarken i samband med utbyggnaden av planområdet.

Miljöstörningar, hälsa, säkerhet och risker

Inga olägenheter som kan befaras vara miljöstörande eller vara till men för hälsa och säkerhet kan förutses uppkomma vid planens genomförande.

Grundläggning av byggnader ska ske med radonskyddat utförande som innebär tätning av rörgenomföringar i bottenplattan.

Ökade momentanflöden i Knivstaån pga ökad mängd dagvatten kan medföra ökad risk för översvämning i befintlig gång- och cykeltunnel under järnvägen i Knivsta och eventuellt i befintlig gång- och cykeltunnel under järnvägen i Alsike.

Brandskydd

Brandkåren Attunda, som är ett brandförsvarsförbund med sex medverkande kommuner, svarar för räddningstjänsten i Knivsta kommun. En ny brandstation beräknas stå färdig 2013 placerad mellan värmeverket och Gredelbyleden. Avståndet till planområdets gräns i söder är ca tre kilometer. Ankomsttiden kan överstiga 10 minuter kvällar och helger men är kortare än 10 minuter under dagtid på vardagar.

Behovet av släckvatten från det kommunala dricksvattennätet i form av brandposter ska fastläggas i samverkan mellan Brandkåren Attunda och Roslagsvatten.

Avståndet mellan räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats ska vara max 50 meter. Konventionellt system för brandvatten ordnas enligt Svenskt Vattens rekommendationer.

BEHOVS- BEDÖMNING

Avsikten med behovsbedömningen

Enligt PBL 5:18 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 medför en betydande miljöpåverkan eller inte, görs en behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplaneförslaget inte medför någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver således inte upprättas.

Planen har sedan samrådet med länsstyrelsen om behovsbedömningen utökats i sydväst till att omfatta en yta som kan prövas lämplig för bostäder och/eller skola. Detta tillägg bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

KONSEKVENSER AV FÖRSLAGET

De konsekvenser som förslaget bedöms ge upphov till beskrivs nedan. Förslaget kan jämföras mot ett nollalternativ som är en framskrivning av dagens förhållanden utan någon förändring av markanvändningen.

Nollalternativ

Pågående markanvändning fortsätter som idag, dvs aktivt skogsbruk och boende på de två villatomterna. Den enda förändringen som sker är att den bostadsnära naturmarken blir hårdare belastad som rekreationstillgång för boende i Alsike när full utbyggnad skett enligt nu gällande detaljplaner.

Planförslaget

Mark och vegetation

Stora delar av naturmarken kommer att ersättas av gator och mer eller mindre hårdgjorda tomtplatser med bebyggelse. Men kvarstående skog utgör ändå ett mycket tydligt och värdefullt grönt inslag som bebyggelsen anpassas till, också på en detaljerad nivå där bergknallar och solitärträd sparas.

Djurliv

Skogen utgör idag tätortsnära naturmark med vanligt förekommande djurliv. Någon större förändring i relationen mellan olika djurarter efter en exploatering kan inte förutses, däremot kommer sannolikt antalet individer att minska i samma mån som det tillgängliga utrymmet för det vilda djurlivet minskar.

Klimat

Området kommer att öppnas upp med mer solinstrålning och vindar när skogen delvis försvinner och i övrigt gallras ut. För kvarvarande naturmark är förändringen dock begränsad. Något snabbare avrinning och avdunstning kan ge ett lite torrare klimat. När buskskiktet tas bort för att ge siktlinjer kan en artrikare flora uppstå i markskiktet.

För de hårdgjorda och bebyggda ytorna uppstår ett traditionellt tätortsklimat öppet för vindar, utan fukt från marken och stark värmeutstrålning på sommaren samt begränsad tillgång på skuggande träd.

Trafik

Ett helt nytt trafiknät etableras på platsen med sina givna konsekvenser i form av buller, förändrad luftkvalitet, utsläpp till grundvattnet och olycksrisker. Ett samhälle utan fungerande trafiksystem är dock inget fungerande samhälle – det gäller att som vanligt försöka minimera de negativa konsekvenserna. Den tunga trafiken, vars målpunkter är i området, kommer således bestå av kollektivtrafik samt nödvändiga leveranser till skola- och eventuella centrumverksamheter. Inga verksamheter som alstrar stora mängder tung trafik eller i övrigt är störande kommer att finnas inom området.

Bra kollektivtrafik, utbyggda cykelvägnät, farddämpande geometri i vägutformningen och kloka hastighetsgränser bidrar till att minska påverkan på miljön.

Hälsa

Planförslaget syftar till att åstadkomma en småskalig och naturnära boendemiljö kombinerad med stadens kvaliteter.

Landskap

Förändringen i landskapsbilden är marginell sett i ett större sammanhang. Lokalt däremot, förändrats landskapsbilden mycket påtagligt från skog till småskalig stadsbygd. Men det behöver inte betyda att viktiga inslag för den skull omintetgörs. Dramatiska nivåförändringar med berg i dagen och hållpartier med solitärtaillar sparas som gränser för exploateringen eller inarbetas och bevaras inom exploateringsytorna.

Stadsbild

En ny stadsbild skapas med en medveten gestaltning som utgör en fortsättning och vidareutveckling av det anslagna temat i utbyggnaden av den nya stadsdelen Alsike.

Kultur- och naturmiljö

Särskilt redovisade kultur- och naturvärden saknas inom planområdet.

Grundvatten

Regnvattnet i skogen som idag med viss fördröjning infiltreras nästan i sin helhet till grundvattnet kommer att avledas mycket snabbt från hårdgjorda ytor via ledningar, infiltrerande diken och dagvattendammar. Systemet måste vara utformat så att dagvattnet är renat från föroreningar när det når grundvattnet.

Sociala konsekvenser

Planområdet är idag obebyggt förutom de två villafastigheterna. Genom utbyggnaden med nya bostäder befolkas den nuvarande skogsmarken och utgår därigenom delvis som närrekreatiomsområde för den nuvarande befolkningen i Alsike. Endast en mindre del av skogarna runt Alsike tas dock i anspråk och resultatet av exploateringen blir att ännu fler Alsikebor får närhet till naturmark i anslutning till bostaden. Uppdelningen i små bebyggelsegrupper syftar till att ge en god grannsamverkan där alla känner varandra och tillsammans skapar en tilltalande och trygg närmiljö.

MÅLUPPFYLLELSE

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

Nationella mål

Bedömningen är att ett genomförande av förslaget ligger inom ramen för de mål som fastställts inom det nationella miljömålet "God bebyggd miljö" och inom folkhälsomålen.

Lokala styrdokument

Förslaget bedöms följa Knivsta kommuns fastställda mål i kommunens miljöprogram och energistrategi. Med hänsyn till rekreation och naturupplevelser medför bra kommunikationer och gång- och cykelvägar tillgänglighet för alla till näraliggande naturvärden.

Barnkonventionen

Barnens intresse och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksammats, inte minst i stadsbyggnadssammanhang. Behoven växlar över tiden i takt med barnens ålder och utveckling.

Planens grundstruktur är, utöver bebyggelsen närmast Brunnbyvägen, småskalig marknära bostadsbebyggelse med kvarvarande kvalitetshöjd naturmark. Väl gestaltade och trygga gångvägar knyter samman bostad, skola och fritid, utformade från barnets behov.

BROTTSFÖREBYGGANDE ÅTGÄRDER

Områdets utformning skapar tillfällen till kontakter grannar emellan där de boende snart lär känna varandra och omgivningen och därmed också tillsammans hjälps åt att bidra till en tryggare miljö.

GENOMFÖRANDE

Beskrivningen av planens genomförande 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

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen ska antas av kommunfullmäktige sommaren år 2013.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år efter det att detalj planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Knivsta kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Det innebär att kommunen äger marken och ansvarar för drift, skötsel och underhåll av denna.

Roslagsvatten AB är huvudman för det allmänna va-nätet inom planområdet som kommer att ingå i det utökade va-verksamhetsområdet i Knivsta kommun. Det innebär att Roslagsvatten AB ansvarar för drift, skötsel och underhåll av vatten- och avloppsledning samt ledningar, diken och magasin för vägdagvattnet.

Därutöver kommer det att finnas huvudmän för el-, telekommunikations- och fjärrvärmeledningar i området.

Knivsta kommun ansvarar för drift, skötsel och underhåll av gång- cykelvägar, lekplatser och stigar inom naturmark. Exploateringsavtal är upprättat sedan tidigare mellan fastighetsägaren Alsike Fastighets AB och Knivsta kommun.

Fastighetsägarna ansvarar för drift, skötsel och underhåll av gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark.

Alsike Fastighets AB överlåter allmän platsmark till kommunen när planen vunnit laga kraft enligt upprättat exploateringsavtal.

Kostnad för utbyggnad och drift av gång- och cykelvägar och bollplaner på kvartersmark för skoländamål ska regleras i avtal.

Roslagsvatten AB genom sitt dotterbolag Knivstavatten AB är huvudman för den allmänna vattenanläggningen. Planområdet kommer att ingå i det utökade verksamhetsområdet för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen. Det innebär att Roslagsvatten AB ansvarar för drift, skötsel och underhåll av allmänna vatten- och avloppsledningar. Knivsta kommun som väghållare är ansvarig för ledningar, diken och magasin för vägdagvatten.

Genomförande

Exploatören Alsike Fastighets AB ansvarar för utbyggnaden av allmän platsmark (gata, park, torg/park och natur), anordningar för dagvattenhantering, gator, belysning, siktröjning, vägar och lekplatser i naturmark och i förekommande fall viss grovplanering av kvartersmark.

Roslagsvatten ansvarar för färdigställande av va-ledningar med förbindelsepunkter i tomtgräns.

Om beslut tas om fjärrvärme inom planområdet ska utbyggnaden av ledningsnätet samordnas med gatubyggnaden.

Alla anläggningsarbeten upphandlas samordnat av Alsike Fastighets AB. I entreprenaden/-erna ingår utförande av alla arbeten kopplade till exploateringen. Alsike Fastighets AB tecknar avtal med Roslagsvatten AB samt huvudmän för el- och telekommunikation beträffande fördelning av kostnaderna.

Befintliga ledningar (VA, fjärrvärme, el, tele) ska hållas tillgängliga under byggtiden och fördelningen av kostnader för temporära och permanenta nya lösningar och kringkostnader runt det ska överenskommas mellan ledningshuvudman och exploatör i fråga. Utsättning av befintliga ledningar ska begäras hos ledningshuvudmannen innan exploateringsarbeten påbörjas. Vid marknivåändring i närheten av ledningsnätet ska huvudmannen rådfrågas.

Avtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören. Avtalet reglerar utbyggnad av allmänna anläggningar, ansvarsfördelning, markfrågor, servitut och ledningsrätt, tidplan, kvalitet i bebyggelse, miljöfrågor och landskapsbild, avgifter och kostnader för anläggningar inom och i direkt anslutning till området.

Erforderliga exploateringsavtal bör föreligga senast i samband med kommunstyrelsens behandling av planförslaget inför kommunfullmäktiges antagande.

Avtal mellan fastighetsägaren till Vrå 1:192 och Alsike Fastighets AB beträffande fastighetsreglering bör vara tecknat före planens antagande eftersom viss del av Vrå 1:192 genom markbyte blir kvartersmark på bolagets mark.

Inom u-områden ska allmänna ledningar dras fram över kvartersmark som tryggats med ledningsrätt eller avtalsservitut.

FASTIGHETS- RÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Kvarteren kommer att delas in i ett flertal fastigheter för småhus/flerbostadshus samt eventuell skola. Vissa gator ska utföras som gemensamhetsanläggning på kvartersmark. Anläggningar för källsortering av hushållsavfall, garage, parkering och lektytor kan uppföras som gemensamhetsanläggning på kvartersmark. Detaljplanen utgör underlag för fastighetsbildning och samfällighetsförrättning.

Inom område med "hus i natur" är avsikten med planbestämmelserna att avstyckning av ny fastighet för enfamiljshus med äganderätt ska begränsas till att omfatta endast den yta på marken som avgränsas av huvudbyggnadens fasader. Parkering/carport med tillhörande körytor, entrégångar och servisledningar i mark till förbindelsepunkt samt altaner kommer i sådant fall att förläggas på en gemensamhetsanläggning.

Områden som ska vara tillgängliga för allmän gång- och cykeltrafik (x-områden) ska tryggas genom official- eller avtalsservitut. Övriga lekplatser, vägar, grönområden och gc-vägar inom kvartersmark ska skötas av samfällighetsföreningar genom inrättandet av gemensamhetsanläggningar.

Tomtstorlek

Till detaljplanen följer en illustrationsplan som anger ett förslag till indelning av tomter. Även andra förslag till utformning av tomter kan komma att övervägas. Några särskilda bestämmelser om fastighetsindelningen bedöms inte nödvändiga. För tomter avsedda för friliggande enbostadshus anges en minsta tomtstorlek på 800 m²

Ingående fastigheter

Knivsta kommun och Alsike Fastighets AB.

Vrå 1:150

Ägare: Alsike Fastighets AB

Utgör exploateringsfastighet. Från denna kommer kvartersmark, allmän platsmark (gator, park, torg/park och natur) samt teknikområden att avstyckas/överföras.

Allmän platsmark överförs genom fastighetsreglering till lämplig kommunal fastighet.

Teknikområden (4 stycken) avstyckas till kommunen.

Ledningsrätt upplåts till Roslagsvatten för va-ledningar i allmän platsmark och blivande kvartersmark.

Vrå 1:64

Servitut upplåts till kommunen för allmän plats/huvudgata.

Planen ger kommunen rätt att lösa in område för allmän platsmark, i detta fall huvudgatan.

Vrå 1:175

Befintlig utfart över Vrå 1:150 säkerställs med servitut i befintligt läge som ansluter mot en ny liten lokalgata från Brunnbyvägen. Nytt servitut (härskande) för utfart mot blivande lokalgata i väster samt ledningsrätt med förbindelsepunkt för Roslagsvatten upplåts på blivande kvartersmark (tjänande) väster om Vrå 1:175.

Två mindre markområden vid den södra och östra fastighetsgränsen regleras över från Vrå 1:150.

Illustrerat antal tomter (6 st) på fastigheten utgör bedömd maximal förtätning. Med hänsyn tagen till fornlämningar och va-förhållanden kan antalet tomter bli mindre. Utfarter från nuvarande Vrå 1:175 samordnas på lämpligt sätt mot befintlig och ny utfart där utfartsservitut i båda fallen ska inrättas. Samtliga enskilda va-ledningar skall anslutas till förbindelsepunkt i väster förslagsvis genom bildande av delägarsamfällighet.

Avstyckning av nya tomtplatser från Vrå 1:175 kan utföras var för sig eller samordnat så snart förbindelsepunkt är etablerad. Vid nybildning av fastigheter inom Vrå 1:175 kan inbördes servitut för utfarter och ledningar komma att behövas.

Vrå 1:192

Befintlig utfart över Vrå 1:150 säkerställs genom en ny liten lokalgata mot Brunnbyvägen.

Ett markområde i väster regleras över till Vrå 1:150 och ett markområde i söder och ett i öster regleras över till Vrå 1:192 från Vrå 1:150.

Illustrerat antal tomter (5 st) på fastigheten utgör bedömd maximal förtätning. Utfarter från den ombildade fastigheten Vrå 1:192 samordnas på lämpligt sätt mot två nya lokalgator norr respektive söder om fastigheten. Samtliga enskilda va-ledningar skall anslutas till förbindelsepunkt i söder förslagsvis genom bildande av delägarsamfällighet.

Avstyckning av nya tomtplatser från Vrå 1:192 kan utföras var för sig eller samordnat så snart förbindelsepunkt är etablerad. Vid nybildning av fastigheter inom Vrå 1:192 kan inbördes servitut för utfarter och ledningar komma att behövas.

EKONOMI

Alsikebolaget har via plankostnadsavtal bekostat kommunens planarbete.

Alsikebolaget ska bekosta utförandet av gator, belysning, parkyta, stigar, gc-vägar och lekplatser på allmän platsmark. Alsikebolaget svarar för alla kostnader i samband med framtagandet av detaljplaneförslaget.

Alsikebolaget överlåter utan ersättning allmän platsmark (gata, park, torg/park och natur) och mark för skoländamål samt teknikområden till kommunen.

Alsikebolaget överlåter utan ersättning kvartersmark som regleras över till Vrå 1:175 och Vrå 1:192 från exploateringsfastigheten Vrå 1:150.

Fastigheten Vrå 1:192 överlåter utan ersättning kvartersmark som regleras över till exploateringsfastigheten Vrå 1:150.

UTREDNINGAR

Översiktlig geologisk inventering är utförd av Geo-Projektering AB i juni 1990.

Arkeologisk undersökning är utförd av Riksantikvarieämbetet UV Uppsala 1991 för Alsike stad RAÄ 16 och 178, Vrå Knivsta socken, Uppland. Två registrerade fornlämningar som inte är undersökta finns kvar inom planområdet.

En arkeologisk specialinventering beträffande stenåldersbosättningar har under 2012 utförts av Riksantikvarieämbetet UV Mitt efter beslut av länsstyrelsen i Uppsala län (Arkeologisk specialinventering Lst dnr: 431-6263-12).

Trafikbulerutredning med utblick mot den fullt utbyggda stadsdelen Alsike finns framtagen av Ingemansson Technology AB år 2001 och 2003

Översiktlig utredning för vatten och avlopp är utförd av Markitekten AB år 2011. Planområdet ansluts till det allmänna va-verksamhetsområdet med självfall.

Översiktlig utredning av föreslagna vägar i plan och profil är utförd av Ramböll AB 2011.

TEKNIK

Fjärrvärme

Planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet. Målsättningen är att planområdet som helhet ska försörjas med fjärrvärme. Fjärrvärme ska förläggas i gata med ledningsrätt.

Vatten och avlopp

Ledningsnätet byggs ut samtidigt med gatorna inom planområdet. I vissa fall förläggs ledningar i allmänplats/naturmark samt på kvartersmark. Ledningsarbetena samordnas och utförs i en sammanhållen entreprenad.

Dagvatten

Ledningar, diken och dagvattenmagasin för vägdagvatten byggs ut och samordnas med gatubyggnaden. Dagvatten på kvartersmark tas om hand inom tomtplatsen (LOD).

Överskottsmassor

Massbalans eftersträvas inom planområdet.

ÖVRIGT

Tekniktor

Inom planområdet finns två tekniktor avsatta för starkströmförsörjning/transformator.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen är upprättad av Knivsta kommun i samarbete med Alsike Fastighets AB och Ramböll Uppsala AB (plankarta, illustrationsplan och planbeskrivning). Fram till granskningskedet har Johan Elfström varit kommunens handläggare.

Björn Sjölund
Stadsarkitekt

John Reinbrand
Fysisk planerare