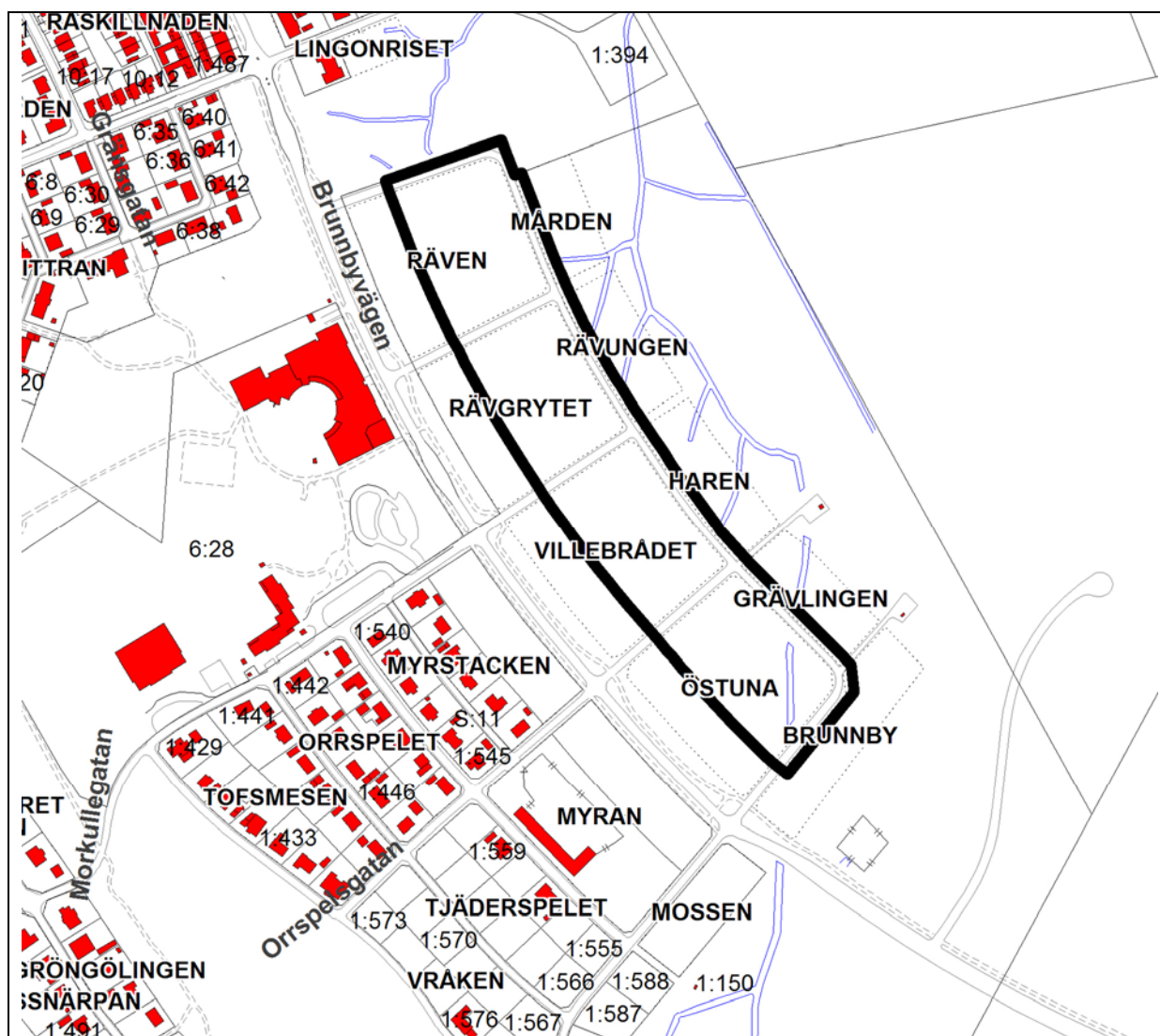


Detaljplaneändring för Boängsåsen, del av kv. Östuna, Villebrådet, Rävgrytet, Råven m fl. Knivsta kommun

ANTAGANDEHANDLING



Detaljplaneprocessen	Datum
Beslut om detaljplaneuppdrag	2009-10-01
Beslut om samråd	2010-03-02
Samråd	2010-03-11--2010-04-01
Beslut om antagande	2010-04-27
Laga kraft	2010-05-28

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Enkelt planförfarande

Detaljplaneändring för Boängsåsen, del av kv. Östuna, Villebrådet, Rävgrytet, Råven m fl. Knivsta kommun

Samrådshandlingar	Plan- och genomförandebeskrivning inklusive bedömning om behov av att upprätta miljökonsekvensbeskrivning Plankarta med bestämmelser Utlåtande
Övriga handlingar	Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

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

PLANDATA

Läge, Avgränsning

Planområdet ligger öster om Brunnbyvägen och Alsike skola. I norr angränsar planområdet till Villebrådsgatan. Planområdets östra och södra gräns inkluderar förgårdsmarken i kvarteren belägna öster och söder om Åsgatan och Villebrådsgatan.

Areal

Planområdets yta omfattar cirka 5 hektar.

Markägoförhållanden

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Det finns ingen gällande fördjupad översiktsplan för Alsike. Den förra planen, Översiktsplan för Alsike (1991), som legat till grund för utbyggnaden av Östra Brännkärr, Fjällhaga och Boängsåsen upphävdes i och med att Översiktsplan för Knivsta kommun (2006) antogs. Den upphävda fördjupade översiktsplanens syfte, att bygga en stad med 30 000 invånare på 20 år stämmer inte med kommunens intentioner för Alsike idag. Däremot innehåller den vissa kvaliteter som bör beaktas vid framtagande av en ny fördjupad översiktsplan för Knivsta och Alsike.

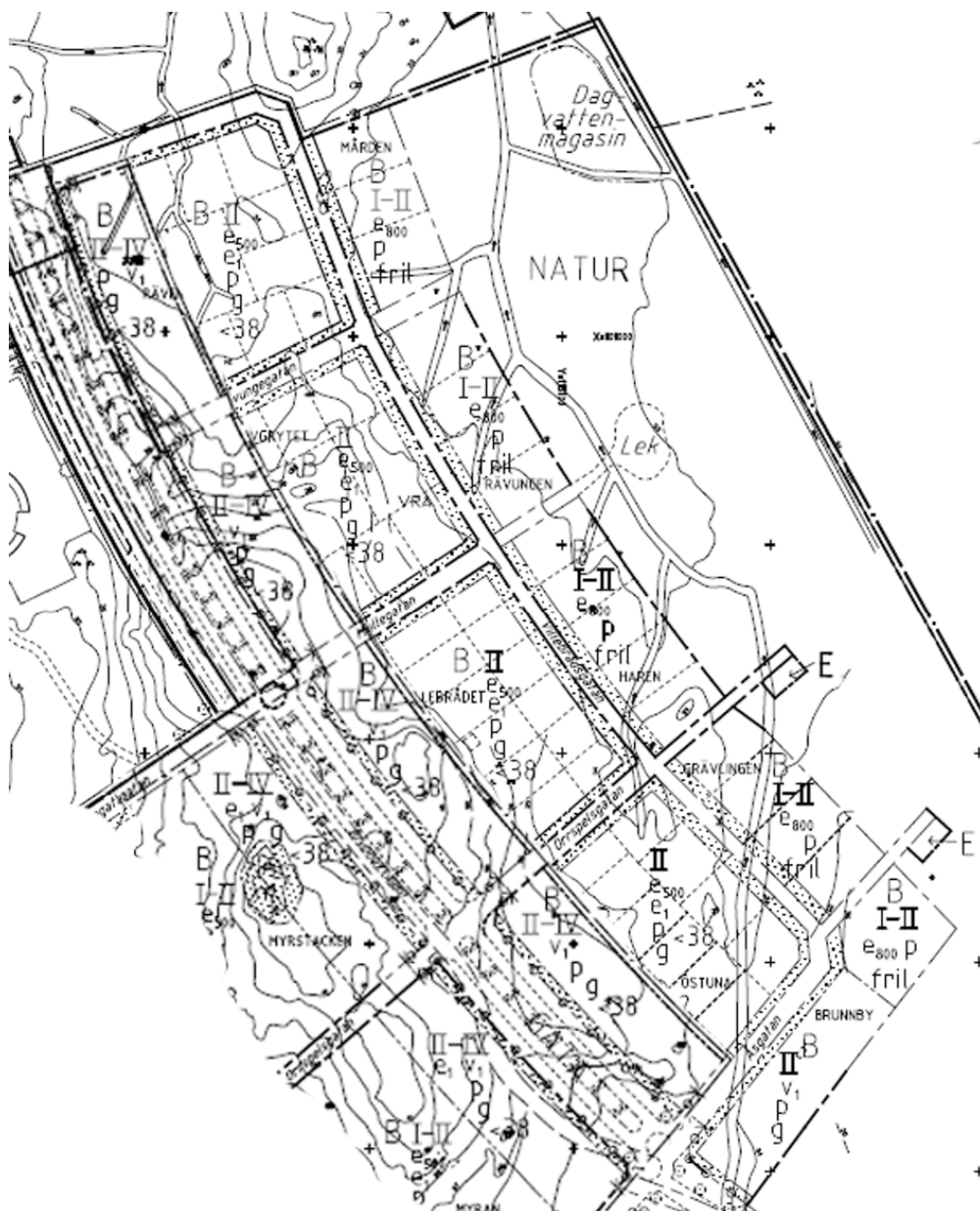
Den upphävda fördjupade översiktsplanen från 1990 för Alsike syftade till en omfattande utbyggnad av bostäder med inriktning mot såväl flerbostadshus om tre-fyra våningar som markbostäder i form av småhus och radhus.

Översiktsplanen för Knivsta kommun från 2006 uttalar att vissa utbyggnader av Alsike kan tillåtas före det att en fördjupad översiktsplan för Alsike finns antagen såvida de inte

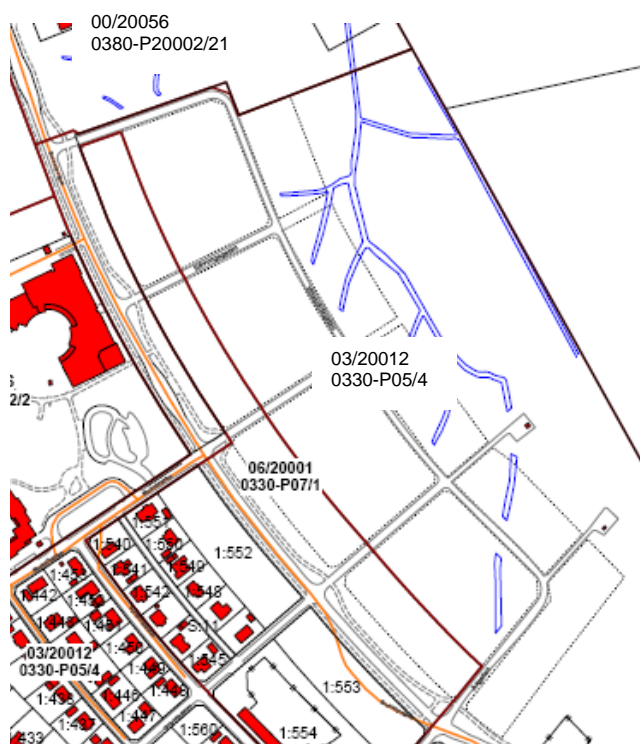
läser möjligheterna att välja fritt mellan alternativen Alsike Central och Alsike Nord eller kombinationer av dessa. För närvarande arbetar Knivsta kommun med att ta fram en fördjupad översiktsplan för tätorterna Knivsta och Alsike. Kvarteren i denna detaljplan följer de olika förslag som finns i den fördjupade översiktsplanen som varit ute på samråd under vinter 2008 – 2009.

Angränsande detaljplaner

Planområdet är tidigare planlagt. Den gällande detaljplanen är Boängsåsen, med aktbeteckning 0330-P05/4 laga kraft 2005-08-30. I väster angränsar planområdet mot detaljplan för del av Boängsåsen, med aktbeteckning 0330-P07/1, laga kraft 2007-01-12. I norr angränsar planområdet mot detaljplan för Östra Brännkärr, med aktbeteckning 0380-P2002/2, laga kraft 2002-01-10.



Utdrag ur gällande detaljplan 0330-P05/4, laga kraft 2005-08-30 och 0330-P07/1, laga kraft 2007-01-12, se planöversikt nedan



Planöversikt

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet består av kuperad skogsmark, som delvis har bearbetats för kommande bebyggelse. Vägarna i området är anlagda.

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 och radon

Den dominerande jordarten inom utbyggnadsområdena är morän med inslag av berg i dagen. 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, bland annat vad gäller radon, har gjorts i den fördjupade översiktsplanen från 1990 och marken har klassats som av normal radonklass.

Kulturmiljö

Det finns inga kända fasta fornlämningar inom planområdet.

Bebyggelse

Hela planområdet är idag obebbyggt. Planområdet kan bebyggas med småhus både i en och två våningar. Utbyggnaden förutses ske i etapper.

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, till exempel 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 eftersträvas en tomtbredd på ca 25 meter, men avsteg från detta kan förekomma där det är lämpligt att skapa djupa tomter.

Radhus och kedjehus kan ha en tomtbredd om 10-15 meter. De minsta tomtstorlekarna för friliggande enbostadshus ska vara minst 500 kvm.

Gaturum. Byggnadernas placering. Tomternas avgränsning.

Utefter de allmänna lokalgatorna skall huvudbyggnader ligga i liv med förgårdsmark. Förgårdsmarken är 4,5 respektive 6,0 meter bred. De tomter, som endast får tillfart från en lokal kvartersgata, kan placera huvudbyggnaderna fritt på tomten eftersom det inte finns någon förgårdsmark markerad på plankartan.

Vissa utskjutande byggnadsdelar, som exempelvis skärmtak, veranda eller burspråk, får göra intrång på förgårdsmarken. Förgårdsmarken får inte bebyggas med plank. Garage skall däremot förläggas med entrésidan minst 6 meter från gata.

Tomterna bör ges en tydlig gräns mot gatan. Låga formklippta häckar, låga murar och låga staket stödjer trädgårdsstadskarakteren och är att föredra, gärna med en rad formklippta träd av måttlig storlek. Med hänsyn till trafiksäkerheten ska Knivsta kommuns riktlinjer för häckar och buskar uppfyllas vid utfarter och gatukorsningar vid utformning av tomt och vegetation samt uppförande av staket. Utfartsförbud gäller i vägkorsningar mellan allmänna gator.

Annan verksamhet i bostadskvarter

I bostäder tillåts mindre näringsverksamheter och boendeservice som inte verkar störande för omgivningen. Sådan verksamhet prövas särskilt i samband med bygglovansökan. Förskolor och fritidshem kan komma att integreras med den övriga kvartersbebyggelsen på tomtmark.

Service

Skola/förskola

I Alsike finns idag två kommunala grundskolor och ett flertal förskolor. Knivsta pastorat bygger för närvarande en ny förskola/skola vid Brunnbyvägen och kommunen planlägger för ytterligare en förskola/skola, kvarteret Brännkärrsgården. Ytterligare förskolor kan med stöd av planbestämmelserna vid behov inrättas i planområdet.

Kommersiell service

Serviceutbudet i Alsike är idag knutet till handelstomten i detaljplanen för Östra Brännkärr, i korsningen Brunnbyvägen - Torpkällevägen, där det idag finns pizzeria och en mindre närlivsbutik. Målet är att Alsike ska ha en varierad stadsmiljö som innebär att småskalig, icke störande näringsverksamhet och service får inordnas i bostadsbebyggelsen efter särskild bygglovprövning. Vid Brunnbyvägen, i kvarteren Dalbo, Flatsstenen, Hjärtstenen och Granriset, medges handel eller kontorsverksamhet i detaljplan.

Friyta

Den topografiska variationen i området bör bevaras. Allmän plats med planbestämmelsen naturmark avsätts mellan kvarteren öster om Villebrädsgatan.

Idrottsplats, lektytor

Väster om Alsike skola finns idag en idrottshall och fotbollsplaner. Inom de omgivande naturmarksområdena i Alsike finns ett antal allmänna lekplatser. I samband med lantmäteriets indelning av tomter ska 150 kvm av marken avsättas för lekplats per kvarter.

Tillgänglighet

Bebyggelsens och markens tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga ska tillgodoses enligt gällande riktlinjer och bestämmelser (enligt förordningen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk mm 1994:1215). Nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler eller lokaler dit allmänheten har tillträde, ska vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Om det är befogat med hänsyn till terrängen behöver dock inte kravet på tillgänglighet till byggnad uppfyllas när det gäller en- och tvåbostadshus.

Trafik och trafiksäkerhet

Gatunät

Gator inom och utanför planområdet på östra sidan om Brunnbyvägen är byggda.

Trafikflöden

In- och utfart från området kommer till största delen att ske via Brunnbyvägen söderut. Vid en total utbyggnad av Alsike fram till befintlig vägbro över järnvägen, beräknas trafikflödena till ca 3-4000 fordon/dygn längs med Brunnbyvägen.

Gång- och cykeltrafik

Befintlig gång- och cykelväg finns på båda sidorna om Brunnbyvägen. Inom planområdet avses gång- och cykeltrafik ske på lokalgatorna.

Kollektivtrafik

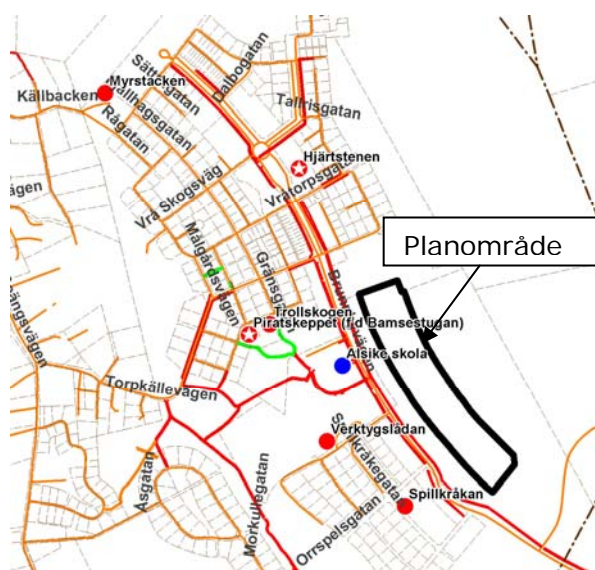
Busshållplatser för linjetrafik finns utmed Brunnbyvägen.

Parkering

Parkering för bostäder ska lösas inom kvartersmark. Antal parkeringsplatser i bostadsområdet ska följa Knivsta kommuns parkeringsnorm.

Skolvägar

Skolvägar och övergångsställen för cykel- och gångtrafik utformas med särskild omsorg för att tillgodose säkerheten för oskyddade trafikanter. Den nya skolgården, som ligger utanför denna detaljplan, är disponerad så att skolbyggnaden ligger mellan Brunnbyvägen och barnens naturliga vistelseytor. Angöring av trafik till skolan, inklusive bussar, sker huvudsakligen via Morkulleгатan omedelbart söder om skoltomten.



Utdrag ur karta som redovisar skolor och förskolor i östra Alsike.

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 bedöms bli relativt små och i huvudsak lokalt alstrade. Bas-hastigheten 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 eftersträlvade 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, särskild markbeläggning och utformning av körbanans avgränsning etc. Markbehandlingen skall tydligt visa gatumar-kens uppdelning på körbana, cykelbana, gångbana och övergångsställen. Längs Brunn-byvägen anläggs separata cykelbanor.

Kvartersmark ska utformas med hänsyn till trafiksäkerheten enligt Knivsta kommuns riktlinjer för utfarter och gatukorsningar. Utfartsförbud gäller på kvartersmark i vägkors-ningar mellan allmänna gator.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet kommer att försörjas med allmänna vatten- och avloppsledningar. Dricks-vattenförsörjning kommer, som för Knivsta samhälle i övrigt, att ske från Norrvattens ytvattenverk vid Mälaren (Järfälla), via Norrvattens ledningar till Knivsta och via Knivsta-vattens ledningar inom tätorten. Spillvatten leds till det befintliga reningsverket i Knivsta. Ledningarna är förlagda inom och utanför planområdets lokalgator.

Dagvatten

I Alsike skall lokalt omhändertagande av dagvatten eftersträvas. Ytvatten från planområ-det avleds österut mot åkerdiken och vidare till sjön Valloxen. Exploatering av ett områ-de medför att avrinningen från området sker snabbare. För att motverka att flödena i befintliga dikessystem blir för stora på grund av exploateringen har ett utjämningsmaga-sin söder om planområdet anlagts.

Brandvatten

Konventionellt system för brandvatten ska ordnas enligt Svenskt Vattens rekommenda-tioner.

Värmeförsörjning

Målsättningen är att Alsike skall försörjas med fjärrvärme. I Alsike finns ett nytt fjärr-värmeverk som eldas med biobränsle. Verket har kapacitet att försörja det aktuella plan-området och kringliggande områden med fjärrvärme. Bebyggelsen bör utrustas med vat-tenburet system som kan anslutas till fjärrvärme, jordvärme, bergvärme eller liknande system som är gynnsamma från klimatsynpunkt.

Ei

Plats för transformatorstationer och pumpstationer finns anvisade i angränsande detalj-plan.

Tele, bredband

Rör för kommunikationskablar är anlagda i gatunätet i och utanför planområdet.

Avfall

Fastigheterna skall var för sig eller i form av gemensamhetsanläggning på kvartersmark anpassas och utrustas för källsortering och omhändertagande av avfall enligt kommu-nens råd och anvisningar. Uppsamlingsplatsen skall vara handikappanpassad samt lätt tillgänglig för hämtningsfordon.

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.

MILJÖBEDÖMNING

Avsikten med miljöbedömningen

När kommunen upprättar en ny detaljplan ska en miljöbedömning av planen göras. Avsikten med miljöbedömningen är att kunna förutse och eventuellt förebygga betydande miljöpåverkan.

Första steget i miljöbedömningen är att göra en behovsbedömning. Behovsbedömningen ska klargöra om miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver upprättas. Om planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan krävs ingen MKB.

Samlad behovsbedömning

Nedanstående bedömning av detaljplaneändring för Boängsåsen, del av kv. Östuna, Vilebrådet, Rävgrytet, Råven m fl har gjorts utifrån kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4.

Ett genomförande av detaljplanen:

- står i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner,
- står i överensstämmelse med nuvarande markanvändning,
- påverkar inga skyddade kulturvärden eller naturvärden internationellt, nationellt eller lokalt,
- påverkar inga känsliga mark- och vattenområden,
- har ingen negativ påverkan på områden av betydelse för hushållning med natur- och samhällsresurser nationellt eller lokalt,
- leder inte till några betydande störningar för omgivningen eller risker för människors hälsa och säkerhet,
- motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.

Kommunförvaltningens ställningstagande

Med utgångspunkt från ovanstående gör förvaltningen den bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

MÅLUPPFYLLELSE

Nedan anges och kommenteras de nationella, regionala och lokala mål och styrdokument som bedömts relevanta för denna 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 miljöprogrammet avseende god bebyggd miljö med minskat transportbehov, förbättrade förutsättningar för gång- och cykeltrafik samt tillgängliga närreklamationsområden.

Barnkonventionen

Barnens intresse 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 allsidigt tillgodose behoven men huvudsakligen formuleras förutsättningarna i detalj först vid genomförandet av planen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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.

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Utbyggnaden inom planområdet kommer att ske etappvis.

Huvudmannaskap, Ansvarsfördelning

Knivsta kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Därutöver kommer det att finnas huvudmän för el-, kommunikations- och fjärrvärmeledningar i området.

Avtal

Genomförandet av detaljplanen regleras i avtal mellan Alsike Fastighets AB och Knivsta kommun. Alsike Fastighets AB säljer mark för styckebyggen eller gruppbebyggelse till enskilda byggherrar. Avtalen med enskilda byggherrar kan reglera, förutom markköpet, också enskilda förutsättningar för genomförandet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Kvarteren kommer att delas in i ett flertal fastigheter för såväl flerfamiljshus som småhus. Anläggningar för källsortering, lekytor och parkering kan uppföras som gemensamhetsanläggning på kvartersmark. Detaljplanen ger ett underlag för fastighetsbildning och eventuell samfällighetsförrättning.

Vatten- och avloppsledningar ska anläggas västerut från planområdet. För att säkerställa detta kan ledningsrätt behöva inrättas, åtminstone på privat mark utanför planområdet.

Fastighetsplan

Någon fastighetsplan för fastighetsbildningen inom planområdet behöver inte upprättas.

Ekonomi

Alsike Fastighets AB ansvarar för att området exploateras på ett ändamålsenligt sätt vad gäller etappindelning och utförande av allmänna anläggningar, gator, VA-ledningar, lekplatser och grönområden. Byggherren för respektive projekt har ansvaret för att genomföra produktionen. För inkoppling på allmänna ledningar erläggs avgifter i enlighet med taxor eller avtal.

Teknik

Ledningsdragnings inom kvartersmark utförs av exploatören i enlighet med gällande byggregler och enligt ledningshuvudmännens specifikationer.

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

Överskottsmassor. Markarbeten. Marklov

Överskottsmassor från enskilda tomter och allmänna gator ska hanteras i samråd med Knivsta kommun. Samråd om masshantering bör ske med Länsstyrelsen. Innan exploatering påbörjas ska exploatören för kommunen redovisa hanteringen av överskotts-

massor när det gäller vad de ska användas till och var de ska läggas upp. Så långt möjligt ska överskottsmassor användas i närheten av exploateringen.

Marklov krävs för ändring av marknivåerna mer än en halv meter. Lov krävs även för tillfälliga upplag. I prövningen av sådana marklov är ett syfte att motverka onödigt omfattande avverkning eller plansprängning för enbart detta tillfälliga ändamål.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Den ursprungliga detaljplanen har upprättats i samverkan mellan Alsike Fastighets AB och Knivsta kommun. I tidigare skeden av planarbetet medverkade också Uppsala kommun. Det nu aktuella ändringsförslaget sammanställs av kommunförvaltningen, Bygg & miljö.

Arosgruppen Arkitekter AB har bistått med utredningar och framtagandet av den ursprungliga planhandlingen.

Peter Hermelin
Tf stadsarkitekt

Marie Hallin
Plantekniker

Menna Hagstroem
Arkitekt