

2006-09-11
Rev 2006-10-25
Rev 2006-11-30

PLA 2006/20001-1

Detaljplan för

DEL AV BOÄNGSÅSEN I ALSIKE KNIVSTA KOMMUN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive bedömning om behov av att upprätta miljökonsekvensbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Huvudsyftet med denna detaljplan, även efter den nu föreslagna ändringen, är detsamma som med gällande detaljplan från 2005. Det innebär att planen huvudsakligen syftar 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.

Den nu aktuella ändringen av gällande planbestämmelser innebär att vissa detaljer justeras så att planen anger samma bestämmelser för de kvarter som har likartade förutsättningar. Det blir en något mer sammanhållen utformning av bebyggelsen längs Brunnbyvägen. Syftet är också att ändra några bestämmelser i gällande detaljplan som är svåra att förena.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger väster, söder och öster om Alsike skola. Det omfattar de kvarter respektive delar av kvarter i gällande detaljplan, som ligger närmast Brunnbyvägen.

Areal

Planområdets yta är ca 8 hektar.

Markägoförhållanden

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer och program

Gällande detaljplan från 2005 utgår från en översiktsplan antagen av kommunfullmäktige i Uppsala i juni 1991. Alsike Översiktsplan sågs vid upprättande som en väsentlig del av Uppsala kommuns framtida bostadsutbyggnad. Sålunda omfattade denna plan en utbyggnad av Alsike för ca 10 000 bostäder, varav en betydande del i flerbostadshus. Den bärande stadsplaneidén för Alsike är 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. Småhus dominerar genomgående de hitills utbyggda delarna av Alsike.

Detaljplaneförslaget avviker från översiktsplanens struktur 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.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Vegetation och topografi

Vegetationen består huvudsakligen av talldominerad blandskog. Områden med delvis slyig ungskog finns, främst i lägre partier. Tallskogen har gallrats för att stärka återstående vegetation inför kommande exploatering. En del är också avverkad, bl.a. för att ge plats åt schaktmasseupplag.

Området är måttligt kuperat.

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

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.

Marken har översiktligt klassats som av normal radonklass. Särskilda undersökningar har även gjorts för närbelägna fastigheter inför byggandet av barnstuga och förskola. Resultaten visade på låga till normala värden för radon.

Kulturmiljö

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

BEBYGGELSE

Hela planområdet är idag obebyggt.

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

Detaljplanen bedöms ge utrymme för totalt ca 30 friliggande enbostadshus på mindre tomter, samt ca 130 lägenheter i radhus eller flerbostadshus. Om man utnyttjar rätten att bygga i fyra våningar längs Brunnbyvägen fullt ut, kan ytterligare ett hundratal lä-

genheter inrymmas i området. 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, 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 hus i de västra delarna av planområdet eftersträvas en tomtbredd på ca 20 meter. Närmast 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, skall huvudbyggnader ligga i liv med förgårdsmark. Förgårdsmarken är 4,5 meter bred.

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 provas särskilt i samband med bygglovansökan. Försolor och fritidshem kan komma att integreras med den övriga kvartersbebyggelsen.

SERVICE

Skola. Förskola

Skola finns strax norr om planområdet. Den behöver sannolikt byggas ut de närmaste åren. Nära den finns också en förskola. Ytterligare förskolor finns längre norrut i nya Alsike. Förskolor kan med stöd av planbestämmelserna vid behov inrättas även inom planområdet.

Kommersiell service

Det kommersiella serviceutbudet i Alsike är för närvarande svagt, men målet är en varierad stadsmiljö. Småskalig, icke störande näringsverksamhet och service får inordnas i bostadsbebyggelsen efter särskild bygglovprövning.

FRIYTOR

Den topografiska variationen bör bevaras. Allmän plats med planbestämmelsen Naturmark avsätts inte inom det nu aktuella planområdet. Men på kvartersmark strax väster om Brunnbyvägen finns en liten höjd som bidrar till områdets karaktär och till ett varierat utbud av lek- och friytor. Den höjden bör skyddas med planbestämmelse på kvartersmark.

Nordväst om planområdet, invid den nya skolan, utvecklas ett område för främst idrottsaktiviteter. Bland annat byggs en idrottshall.

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. I anslutning till naturmarksområdena några kvarter från planområdet, förläggs ett antal allmänna lekplatser.

GATOR OCH TRAFIK

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, i vissa fall med 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 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.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken är en hörnsten i det utbyggda Alsike enligt översiktsplanen. De norra och västra delarna av Alsike kollektivtrafikförsörjs idag av bussar mellan Uppsala och Knivsta, men denna linje går inte genom det aktuella planområdet. En busslinje går varje halvtimme mellan Uppsala – Knivsta – Alsike. Den angör också vid verksamhetsområdet Brunnby-Ar, halvannan kilometer söderut, där övergång till flygbussar kan ske. En pendelstation i Alsike förbereds, men det är osäkert när den kan genomföras.

TRAFIKFLÖDEN

In- och utfart från området kommer till största delen att ske via Brunnbyvägen söderut. Vid en total utbyggnad enligt denna detaljplan, och närmast omgivande planlagda områden, 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. Andra sådana åtgärder är 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. Längs Brunnbyvägen anläggs separata cykelbanor.

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 vistelsezoner. Om det i framtiden visar sig önskvärt, kan skolgården också få stängsel mot Brunnbyvägen. Angöring av trafik till skolan, inklusive bussar, sker huvudsakligen via Morkullegatan omedelbart söder om skoltomten.

TILLGÄNGLIGHET FÖR RÖRELSEHINDRADE

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

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 Boängsåsen 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. 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 Grängsgatan 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 Boängsåsen. Dessa åtgärder 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 från planområdet 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 anläggs utjämningsmagasin nordost om planområdet. Utjämningsmagasin ger också möjlighet att vid behov rena dagvattnet från området. För att fånga upp eventuella oljeföreningar bör utjämningsmagasinen ha en oljeavskiljande funktion. I avrinningssystemet mot Knivstaån fungerar befintlig våtmark i norra delen av planområdet, intill Torpkällevägen som utjämningsmagasin.

EI

Plats för transformatorstationer och pumpstationer finns något respektive några kvarter utanför planområdet. Det krävs också plats för hög- och lågspänningskablar samt kabelskåp i gatorna.

Värmeförsörjning

Målsättningen är att Alsike skall försörjas med fjärrvärme. Ett fjärrvärmeverk finns inom detaljplan för Östra brännkärr för värmeförsörjning av området. Emissionerna från anläggningen uppges understiga Naturvårdsverkets rekommendationer för utsläpp av stoft och kväveoxider. Anläggningen har kondenserande rökgaskylare som kombinerar ökat bränsleutnyttjande och lägre stoftutsläpp. Där inte fjärrvärme används, förordas att bebyggelsen utrustas med system som lätt kan byggas om för fjärrvärme.

Tele och bredband

Till området finns teleanslutningar i gatumark. Teleledningar i Brunnbyvägens nuvarande läge ska flyttas till det läge vägen ska ha enligt gällande detaljplan. Bredbandsanslutningar finns i ett område (etapp 1) inom gällande detaljplan. 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 MILJÖBALK 3 OCH 4 KAP

Den nu aktuella planen följer intentionerna i den detaljplan som vann laga kraft i augusti 2005.

Detaljplanen står inte i strid mot miljöbalkens bestämmelser.

BARNKONVENTIONEN

Planförslaget strider inte mot barnkonventionen. Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksammas, 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.

BEHOV AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Behovsbedömning

Nedanstående behovsbedömning har gjorts utifrån kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar.

- Detaljplanen utgår i stor utsträckning från markanvändningen i befintlig detaljplan och ger därmed i begränsad grad ändrade förutsättningar.
- Detaljplanen står i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner.
- Detaljplanen påverkar inga skyddade kultur- och naturvärden internationellt, nationellt eller lokalt eller känsliga mark- och vattenområden.
- Detaljplanen berör inga områden av betydelse för hushållning med natur- och samhällsresurser nationellt eller lokalt.
- Detaljplanen leder inte till några ökade störningar på omgivningen.
- Omgivningen bedöms ej ha sådan störning som påverkar detaljplanen negativt.
- Detaljplanen motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen den bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan enligt Miljöbalken 6:11. En miljöbedömning enligt Miljöbalken 6:11-6:18 bedöms inte behöva genomföras.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Allmänt, nollalternativ

Den nu aktuella planändringen berör endast detaljer i den redan gällande detaljplanen. Ändringen bedöms därför inte ha någon betydande miljöpåverkan. Eftersom ändringen

görs i en plan som ännu inte är genomförd mer än i vissa delar, kommer den nya planen efter ändring ändå att ha ungefär samma miljökonsekvenser som den ursprungliga planen.

Denna beskrivning av konsekvenser för miljön 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 gällande detaljplan. Om ändå detaljplanen 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 har redan påverkats av exploateringsförberedande arbeten inom och intill planområdet. Den kommer att förändras till en mer öppen landskapsbild när tomterna exploateras. En del partier av ytnära berg kommer att sprängas bort för att skapa förutsättningar för huslägen och gatusträckningar. Huvudragen 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 i planområdets omgivning avsätts ändå viss naturmark för rekreation och friluftsliv.

Växt- och djurliv

Exploateringen innebär en stor förändring av förutsättningarna för växt- och djurliv. Dessa förändringar sker emellertid redan i genomförandet av gällande detaljplan för omgivande kvarter. Den del som exploateras består nu av varierad, men vanligt förekommande naturmark, som gällande för att bli tåligare, samt delvis även mark som plansträngts och används som upplag för schaktmassor.

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. Närheten till kringliggande landskap är dock påtaglig, 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 insprängd parkerna och naturområdena i planområdets närhet naturkontakt även inom planområdet.

Buller

Den tillkommande bostadsbebyggelsen i planområdet och i återstoden av gällande detaljplan, 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 Brunnbyvägen 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 utdränning med risk för lokalt sänkt grundvattennivå som kan bli följd av en bebyggelseetablering motverkas i största möjliga utsträckning av ett lokalt omhändertagande av grundvatten inom planområdet.

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 samt plankartan för den nu föreslagna ändringen.

KNIVSTA KOMMUN

Knivsta i november 2006

Lennart Holme
Stadsarkitekt

Marie-Louise Elfström
Arkitekt

Antagen av BMN 2006-12-06
Laga kraft 2007-01-12