

Detaljplan för
Eriksberg i södra Knivsta
Knivsta kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR	Planförslaget omfattar följande handlingar: Plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning med miljökonsekvensbeskrivning, genomförandebeskrivning samt fastighetsförteckning.
LÄGE, AREAL, ÄGARE	<p>Planområdet ligger i södra Knivsta. Det omfattar dels den grupp av villatomter som ligger norr och öster om Genvägens anslutning till Forsbyvägen, dels marken runt den tidigare handelsträdgården mellan Genvägen och Forsbyvägen, dels fastigheten Eriksberg väster om Forsbyvägen, och den delvis bevuxna kullen däromkring. Planområdet omfattar ca 5 hektar.</p> <p>Marken är huvudsakligen i privat ägo. HSB och Kärnhaus arkitekt och försäljnings AB äger största delarna av den mark som föreslås exploaterad.</p>
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	Planen syftar till att möjliggöra ett tillskott om sammanlagt 25 – 30 nya villatomter, dels som förtätning vid norra delen av Genvägen och vid den tidigare handelsträdgården, dels genom utbyggnad av en grupp villor strax väster om Forsbyvägen.
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN. GÄLLANDE OMRÅDES-BESTÄMMELSER	<p>Översiktliga planer</p> <p>Kommunfullmäktige antog en fördjupad översiktsplan ("generalplan") för Knivsta och Alsike 1984. För det nu aktuella detaljplaneområdet anger den fördjupade översiktsplanen ett område för bostadsbyggande öster om Forsbyvägen, men inte väster om vägen.</p> <p>Översiktsplan 1990 för Uppsala kommun anger ett område för "kulturvård – aktivt bevarande" som sträcker sig från och med Margarethahemmet i nordost, över Forsbyvägen och vidare mot sydväst över järnvägen, respektive mot Säbysjön i sydost. Detta område berör den bebyggelsegrupp som föreslås omkring Eriksberg väster om Forsbyvägen.</p>

Områdesbestämmelser. Samlad bebyggelse

Planområdet är inte till någon del detaljplanelagt, men den del som ligger väster om Forsbyvägen berörs av områdesbestämmelserna för Knivsta och Nor, antagna av byggnadsnämnden 1989. Områdesbestämmelsernas syfte är att tillvarata de kulturhistoriska värdena. De innehåller därför bestämmelser om placering och utformning av ny bebyggelse, samt om utökad bygglovplikt.

Om den nu aktuella detaljplanen vinner laga kraft, innebär det att områdesbestämmelserna hävs inom den del som faller inom detaljplaneområdet.

Den del av planområdet som ligger öster om Forsbyvägen ingår i ett område med samlad bebyggelse enligt beslut i byggnadsnämnden 1987. För sådana områden gäller en något utvidgad bygglovplikt jämfört med vad som annars gäller utanför detaljplanelagt område.

Om den nu aktuella detaljplanen vinner laga kraft, innebär det att reglerna för samlad bebyggelse här ersätts av plan- och bygglagens regler för detaljplanelagt område.

Program för planområdet

Samråd om ett detaljplaneprogram för området skedde år 2000. Efter samrådet beslöt byggnadsnämnden godkänna programförslaget med vissa justeringar. Beslutet innebar bland annat att man i planarbetet bör pröva

- Avstyckning av villatomter i de tre delområdena i huvudsak enligt programförslaget
- Därav delning av Särsta 24:5 (längst i norr) i högst två tomter
- Utfart för de nya tomterna vid f.d. handelsträdgården mot Forsbyvägen, inte Genvägen, men gångförbindelse till Genvägen
- Behov av gång- och cykelbana längs Forsbyvägen
- Möjligheter för gruppboende
- hur den nya bebyggelsegruppen väster om Forsbyvägen kan utformas med hänsyn till läget i kanten av det vackra och kulturhistoriskt värdefulla landskapet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Landskap. Mark och vegetation.

I väster gränsar planområdet mot det öppna kulturlandskapet runt Knivsta kyrka, i norr mot en mindre dalgång som sträcker sig från detta öppna landskap upp förbi Margarethahemmet.

De norra och västra delarna av planområdet sluttar neråt mot norr och väster, medan delen omkring f.d. handelsträdgården är mer plan. Grundläggningsförhållandena kan antas variera inom området.

Stora delar av området har halvöppen ängsliknande vegetation, förutom på de redan ianspråktagna, uppvuxna villatomterna. Väster om Forsbyvägen finns delar med uppvuxna träd. Mycket av denna vegetation är överårig och behöver föryngras. På ett par mindre höjdparter ut mot åkern är det angeläget att befintlig vegetation sparas och utvecklas. Det är också värdefullt om viss befintlig vegetation sparas inne i exploateringsområdet, men några enskilda, särskilt värdefulla vegetationspartier kan inte utpekas nu. Denna fråga bör följas upp i projekterings- och bygglovskedet.

Det är angeläget att det nya bebyggelseområdets gräns mot kulturlandskapet utformas så att den uppfattas som naturlig. Bebyggelsen får inte dominera alltför kraftigt. Se vidare avsnittet om bebyggelse och tomter.

Kulturmiljö

Planområdet innehåller inte någon bebyggelse som är klassad som skyddsvärd från kulturhistorisk synpunkt. Däremot har det angränsande kulturlandskapet skyddsvärden, bland annat kring Knivsta kyrka och Knivsta gård. Bebyggelsegruppen väster om Forsbyvägen tangerar ett område av riksintresse för kulturminnesvärden, och ingår som sagt i områdesbestämmelser med syfte att bevara landskapets och bebyggelsestrukturens kulturhistoriska värden.

Skyddsvärt är även Margarethahemmet med sin närmaste omgivning, strax norr om planområdet.

Länsstyrelsen har besiktigat området väster om Forsbyvägen och bedömer att området inte innehåller värdefulla fornlämningar.

Bebyggelse. Tomters storlek och utformning

Planområdet är delvis bebyggt med villor. Det gäller främst den norra delen. Även i söder finns ett par äldre tomter på ömse sidor om Forsbyvägen. Strax utanför planområdet fortsätter det befintliga villaområdet söderut längs Genvägen och Forsbyvägen.

Hänsyn till landskaps- och kulturvärdena har påverkat den föreslagna nya bebyggelsens avgränsning. Den nya gruppen väster om Forsbyvägen följer topografin. Avsikten är även att dessa tomter i sin västra del ska planteras och marken behandlas så att detta tillsammans ger en mjuk övergång till odlingslandskapet.

En planteringszon anges därför i den yttersta delen av kvartersmarken i väster. Önskvärt är att denna planteras med sådana träd och andra växter som förekommer naturligt i omgivningen. Dessutom ska tomternas ursprungliga topografi i huvudsak bevaras. Särskilt känsligt är detta i raden av villatomter utanför den nya lokalgatan.

Tomterna i den västra delen, ut mot det öppna landskapet, bör vara relativt stora, så att den gröna karaktären dominerar. I de inre delarna av planområdet kan tomterna vara mindre.

Vissa garage och förråd inom planområdet kan komma att få placeras en meter från tomtgräns eller byggas samman i gemensam gräns. För dessa gäller högre krav ur brandskyddssynpunkt.

Tillgänglighet för rörelsehindrade

Den offentliga miljön inom området ska utformas så att den är tillgänglig och lättframkomlig för människor med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Offentlig service, friskolor mm

Närmaste kommunala förskola är Tallbackens förskola vid Valloxvägen en dryg kilometer norrut. Friförskolor finns i Margarethahemmet 3-400 meter norrut och vid Kolonivägen, ca 500 meter österut (800 meter längs befintliga vägar).

Strax norr om planområdet ligger den kommunala Segerstaskolan samt friskolan Margarethaskolan.

7-800 meter norrut ligger Thunmanskolan samt sim- och sporthallen. Särstabadet ligger en dryg kilometer mot norr. Till biblioteket och till servicehuset med vårdcentralen är det ungefär en och en halv kilometer.

Kommersiell service

Ingen kommersiell service finns inom eller i anslutning till planområdet. Till centrum är det ungefär 1,5 kilometer. Viss service finns också vid Särsta torg, ca 800 meter norrut.

Friytor

Utrymme avsätts för separata gång- och cykelförbindelser till Segerstaskolan. Närheten dit gör att lek- och spelytorna där bör kunna användas av barnen i den nya bebyggelsen även efter skoltid.

Mark för en kvarterslekplats avsätts i den del som ligger väster om Forsbyvägen. Den intilliggande delen av lokalgatan, som mynnar i åkern, kan användas som friyta till dess den eventuellt kommer att utgöra gatulänk mot en i framtiden förlängd Centralväg.

Planen eftersträvar bra gångförbindelser mellan de olika bebyggelsegrupperna. Därmed får boende i de västra delarna förbindelser med skogen och områdena bort mot Valloxen och Säbysjön i öster.

Även det öppna landskapet i väster är en värdefull friyta vintertid.

Gatutrafik. Gatunät

Trafiken från den tillkommande bebyggelsen leds mot Forsbyvägen och vidare norrut och söderut. Det innebär att den, tillsammans med övrig trafik från södra Knivsta och från landsbygden, leds dels förbi Thunmanskolan, dels genom centrum. Detta bör på sikt ändras. Centralvägen bör förlängas och anslutas till Forsbyvägen söder om det nu aktuella planområdet, så att huvuddelen av trafiken tar vägen längs järnvägen när det ska norrut. Anslutning till Forsbyvägen omedelbart norr om planområdet har också diskuterats tidigare. Den skulle ligga bättre till för att leda ut trafiken även från andra delar av Knivsta söder om Thunmanskolan, men sämre till för genomfartstrafiken.

Gatunätet i planförslaget kan anslutas till den eventuellt förlängda Centralvägen på flera sätt. Dels kan det ske genom Forsbyvägens blivande anslutning, dels genom direkt förlängning av den nya lokalgatan västerut från Forsbyvägen.

Genvägen är i dag en samfällighet på privat mark, Solhaga Väg-samfällighet. Körbanan är mycket smal, drygt tre meter, och sikten i den norra delen är bitvis skymd. Vägen utnyttjas både för biltrafik, gångtrafik och cykeltrafik. Det finns goda skäl att redan i dag förbättra vägens standard. Om området söderut längs Genvägen förtätas, förstärks detta behov.

Planen avsätter därför utrymme för en breddning av Genvägen i den norra delen, inom planområdet. Beträffande anslutningen till Forsbyvägen är planen flexibel inför kommande eventuella förtätning och planläggning av området utanför denna plan. Genvägen anges som lokalgata, alltså som allmän platsmark. Avsikten är då att den ska ägas och skötas av kommunen.

De allmänna gatorna inom planområdet ska namnsättas. Forsbyvägen och Genvägen har redan vedertagna namn. Den nya lokalgatan väster om Forsbyvägen föreslås få namnet Eriksbergsvägen efter den gård som ligger där nu. Övriga, mindre gator i planområdet är kvartersgator.

Gång- och cykeltrafik

För gång- och cykeltrafiken mot centrala Knivsta finns separat gång- och cykelbana på nordöstra sidan av Forsbyvägen. Även inom planområdet avsätts utrymme för gång- och cykelbana längs Forsbyvägen. För att få säker förbindelse till Segerstaskolan bör denna gång- och cykelbana läggas på den västra sidan och förlängas norr om planområdet, via den nyligen anlagda busshållplatsen.

Vid de övergångsställen som ändå kommer att finnas bör Forsbyvägen utformas med stor omsorg om de oskyddade trafikanternas säkerhet.

Den nya bebyggelsen väster om Forsbyvägen länkas samman med bebyggelsen i öster genom gång- och cykelförbindelser från lokalgatans vändplaner ut mot Forsbyvägen. I söder fortsätter denna i en förbindelse genom området runt handelsträdgården och upp till Genvägen.

Kollektivtrafik

Linje 882 trafikerar i dag Forsbyvägen med sammanlagt 13 turer i vardera riktningen vardagar och 2 – 3 turer helgdagar. Hållplats finns ca 50 meter norr om den nya bebyggelsen. En hållplats bör anläggas där det nya gång- och cykelstråket kommer att korsa Forsbyvägen i södra delen av planområdet.

Parkering

Parkering ska ske på tomtmark, men utrymme för besöksparkering finns också längs lokalgatorna.

Teknisk försörjning

Den nya bebyggelsen ska anslutas till kommunala vatten- och avloppsnät. Området väster om Forsbyvägen ansluts till nya ledningar strax söder om Segerstaskolan och området öster om Forsbyvägen ansluts till nya ledningar i Forsbyvägen. Ledningarna längs Forsbyvägen bör läggas på kvartersmark och tillgängligheten säkerställas med u-område i planen. Eventuellt krävs pumpning från några av tomterna längst i söder. Förbindelsepunkt för Genvägen Vasamfällighet flyttas till gränsen för planområdet. Knivstavatten bör överta ledningarna från samfällighetsföreningen. Förbindelsepunkter för avstyckningar från Särsta 24:1 och 24:5 upprättas till befintliga ledningar på Genvägen. U-område behövs i gemensamhetsgatorna. Dricksvattennätet behöver kompletteras för den nya bebyggelsen i form av ny huvudvattenledning, som ska anslutas till Norrvattens ledning i en punkt ca 200 m söder om Knivstahemmet. För att spillvattenledning från området ska kunna ske med självfallssystem krävs en spillvattenledning söder och väster om Knivstahemmet. Anslutningspunkt för ledningen är brunn strax norr om nordöstra hörnet på Särsta 3:398. Spillvatten från Genvägen och Margaretavägen behöver läggas om öster om Knivstahemmet och kopplas ihop med de nya ledningarna vid sydöstra hörnet på Särsta 3:398.

En ny transformator behövs för elförsörjningen. Ett 10x10 meter stort område avsätts för denna på Forsbyvägens nordöstra sida i

norra delen av planområdet. Mellan transformatorrtomten och bostadstomterna avsätts ett 6-8 meter brett parkområde.

Dagvatten ska tas om hand lokalt där det är tekniskt och ekonomiskt genomförbart. Idag tillämpas LOD för fastigheterna Särsta 34:1 och 34:5.

Den nya bebyggelsen bör anslutas till fjärrvärmenätet, som finns i Forsbyvägen.

En vatten post ska finnas inom området och placeras i korsningen Forsbyvägen/Genvägen.

Risk för buller och luktstörningar

Den föreslagna bebyggelsen kommer att beröras av trafikbuller från Forsbyvägen och den eventuellt förlängda Centralvägen, samt från järnvägen. Enligt en bullerutredning som Ingemansson Technology AB gjort åt HSB, är bullret emellertid inte högre än att man klarar målvärdena för bostäder i Svensk Standard (ekvivalentnivå 30 dBA inomhus och 55 dBA utanför minst hälften av rummen och på uteplats, maxvärde högst 45 dBA inomhus och 70 dBA vid uteplats). Det uppnås om man placerar husen 16 meter från Forsbyvägen och 29 meter från den förlängning av Centralvägen som eventuellt genomförs i framtiden. Med gängse tomtindelning av området i väster kommer byggnaderna att förläggas på ungefär detta avstånd från Forsbyvägen. Vid handelsträdgården på östra sidan kan någon tomt få för högt buller på uteplatsen, så att skyddande plank eller liknande kan komma att krävas för att uppnå målvärdena för utomhusmiljön.

Enligt Översiktsplan 1990 för Uppsala kommun tangerar observationszonen kring reningsverket (700 m radie) det nu aktuella planområdet i den nordvästra delen. Den förhärskande vindriktningen är från sydväst mot nordost, medan planområdet ligger mer öster/sydost om reningsverket. Med tanke på avstånd och vindriktning torde luktstörningar från reningsverket således inte bli vanliga.

Skyddsrum

Skyddsrum erfordras ej inom planområdet.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTS- PLAN OCH MILJÖ- BALKEN 3 OCH 4 KAP

Bebyggelseområdet väster om Forsbyvägen ligger i ett område för "kulturvård – aktivt bevarande" enligt Översiktsplan 1990 för Uppsala kommun. För detta område har områdesbestämmelser upprättats med syfte att tillvarata de kulturhistoriska värdena.

Detaljplanens bestämmelser har formulerats så att bebyggelsen väster om Forsbyvägen ska få en hänsynsfull inpassning i gränsen

av kulturlandskapet. Men lokalt innebär ändå planförslaget en annan markanvändning än vad områdesbestämmelserna och översiktsplanen avsåg.

Förslaget bedöms förenligt med miljöbalken.

BARN- KONVENTIONEN

De som kommer att bo i planområdet får gångavstånd till två skolor, till stora delar separata gång- och cykelförbindelser till skola och ungdomsgård, stora naturområden i närheten, bad både utomhus och inomhus på gångavstånd. Men gång- och cykelvägarna har plankorsningar med gator och GC-banan mot centrum är inte sammanhängande. Planen eftersträvar även bra GC-förbindelser mellan planområdets delar.

Till en del kan även denna begränsade plan således bidra i skapandet av en positiv miljö för barnen. Men mycket av barnens miljö avgörs i byggherrens detaljutformning av bebyggelse och utemiljö och av mer övergripande åtgärder utanför helt utanför detta projekt. Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola växlar över tiden i takt med barnens ålder och utveckling. Störst betydelse har utformningen av detta bostadsområde för de små barnen.

MILJÖ- KONSEKVENSER

Här behandlas i huvudsak inverkan på befintliga förhållanden av de i planen föreslagna åtgärderna. Miljön i den kommande bebyggelsen behandlas i ovanstående beskrivning.

Vegetation

Där nya tomter medges inom planområdet får man räkna med att vegetationen förändras. Viss befintlig vegetation kan komma att tas bort och annan tillkommer. Mest påtaglig torde förändringen bli i norra delen av området väster om Forsbyvägen, där delar av den befintliga dungen kommer att tas bort.

Djurliv

När området närmast väster om Forsbyvägen bebyggs, förändras en del av randzonen till det öppna landskapet, vilket påverkar förutsättningarna för småvilt med flera arter. Detta område är emellertid endast en liten del av randzonen. En spridningskorridor upp mot Margarethahemmet och det skogklädda berget där ovanför, bevaras norr om planområdet.

Buller. Trafiksäkerhet

Den föreslagna förtätningen väntas öka trafikflödet på Forsbyvägen

med 100-200 fordonsrörelser per dygn. Det ger ingen hörbar ökning av trafikbullret. Att bebyggelse nu kommer att finnas på Forsbyvägens västra sida, ökar risken för olyckor mellan bilar och korsande gång- och cykeltrafik längs denna sträcka av Forsbyvägen.

Landskapsbild

Landskapsbilden västerifrån kommer att förändras när en del av slutningen väster om Forsbyvägen bebyggs. Därför innehåller planen bestämmelser och rekommendationer om tomtstorlekar, marknivåer och plantering, som syftar till att tona ner bebyggelsens dominans. I motsatt riktning, från Forsbyvägen, kommer utsikten att förändras när nuvarande dunge till stora delar får ge plats åt villa-bebyggelse och –trädgårdar. Möjligheten till utblickar över det öppna landskapsrummet kommer dock inte att minska radikalt, eftersom den redan nu delvis är skyddad av växtlighet.

Kulturmiljö

De kulturhistoriska värdena i denna del av Knivsta sammanhänger dels med odlingslandskapets karaktär och historia, dels med den bebyggelse som finns i och intill detta. Här kan särskilt nämnas Knivsta Gård och Margarethahemmet, som båda ligger utanför planområdet.

Dessa värden påverkas av den föreslagna bebyggelsen, särskilt den väster om Forsbyvägen. Men påverkan hålls nere genom att bebyggelsen givits en relativt snäv avgränsning, och tonas ner till volym och täthet, och genom att ett öppet stråk behålls norr om planområdet från Margarethahemmet och västerut.

Dagvatten

Det finns goda möjligheter att minst hälften av dagvattnet kommer att infiltreras lokalt eftersom exploateringen huvudsakligen gäller medelstora villatomter och ganska få nya asfalterade ytor.

Sociala konsekvenser

Omgivningen innehåller ett hundratal villor, beroende på hur långt man sträcker sig, och befolkning av blandad ålder. Samlad utbyggnad med ett trettiotal villor medför då en märkbar förändring av den sociala miljön för dem som nu bor i grannskapet, men knappast så att den kan bedömas problematisk. Andelen småhus i södra Knivsta ökar, men om bebyggelsen upp mot Thunmanskolan och Emil Sjögrens väg räknas in, är den ändå relativt mångsidig. Förutsättningar för en mångsidig hushållssammansättning finns alltså, liksom möjligheter att bo kvar i grannskapet för den vars hushållsförhållanden ändrats.

**MEDVERKANDE I
PROJEKTET**

Planförslaget utgår delvis från förslag som HSB tagit fram. HSB har till sin hjälp haft Biléns arkitektkontor på Lyr KB och Inge-mansson Technology AB. Underlag till andra delar har lämnats av Bo Andersson, Kärnhaus arkitekt och försäljnings AB, och av Mo-dulenthus.

Knivsta kommun i juli 2004

Reviderad i februari 2005

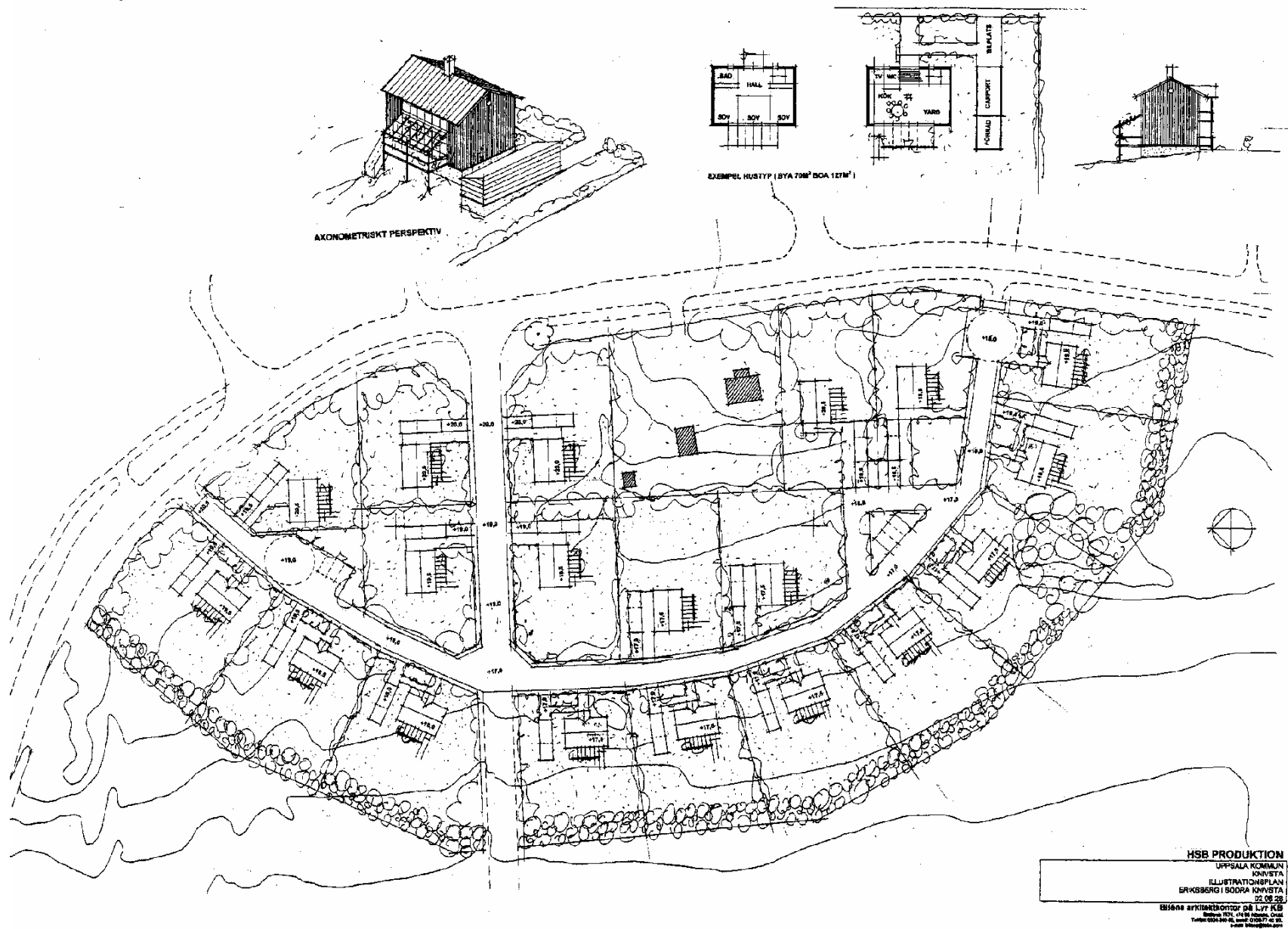
Reviderad i maj 2005

Godkänd av bygg- och miljönämnden 2005-05-18

Lennart Holme
stadsarkitekt

Antagen av KF 2006-03-02

Laga kraft 2006-04-07



Detaljplan för Eriksberg: illustration av HSB:s utbyggnad väster om Forsbyvägen