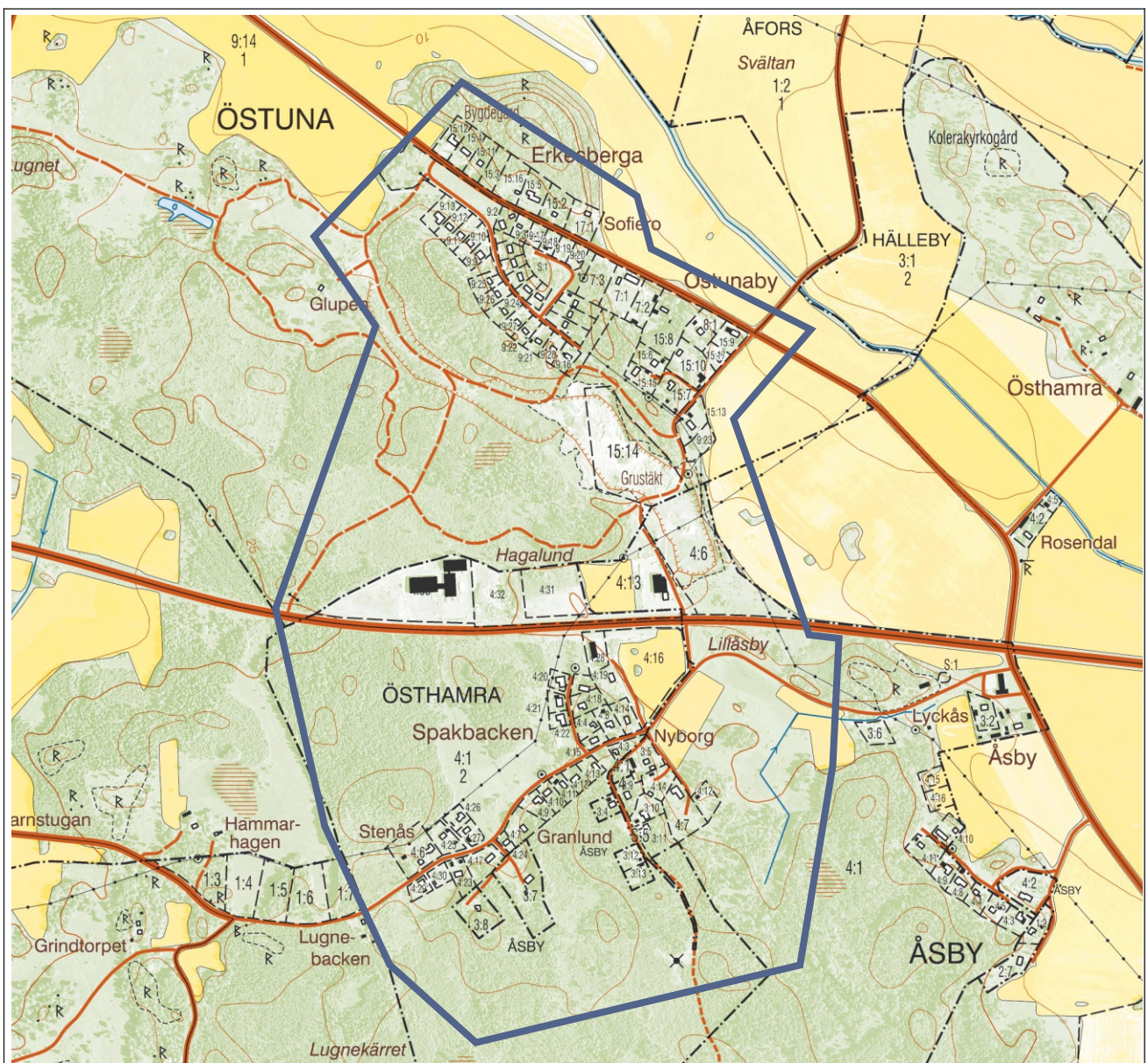


Detaljplaneprogram för Spakbacken och Östuna by



INLEDNING

Programmet anger utgångspunkter och förutsättningar för kommande planarbete i syfte att ge berörda en möjlighet till insyn och påverkan i tidigt skede.

Efter programsamrådstiden sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse, som sedan ligger till grund för fortsatt planarbete.



Spakbacken, infart från väg 77

BAKGRUND

Programområdet omfattar Spakbacken och Östuna by med omgivningar samt verksamhetsområdet norr om väg 77.

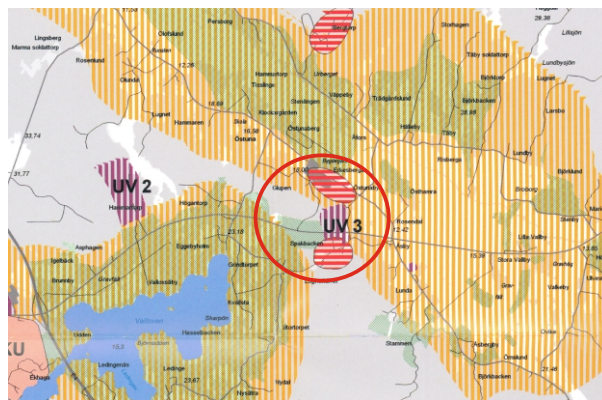
Syftet med programmet är att utreda förutsättningar för ny bebyggelse samt utvidgning av verksamhetsområdet för företag.

Flera ansökningar om detaljplaneläggning för bostadsbebyggelse inom planområdet har inkommit till Bygg- och miljönämnden. Ett antal ansökningar om förhandsbesked för bygglov liksom muntliga förfrågningar om tomtavstyckningar finns också.



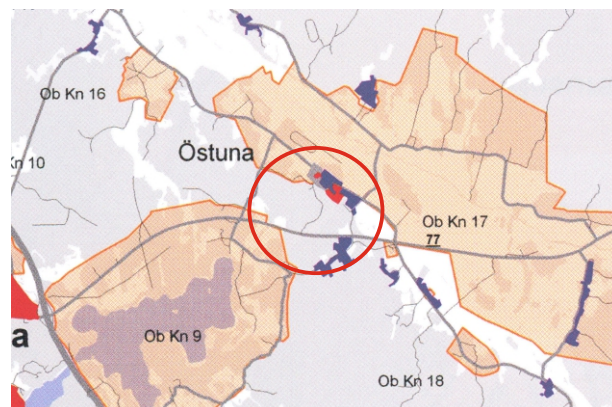
Östunaby

FÖRUTSÄTTNINGAR



Översiktsplanen

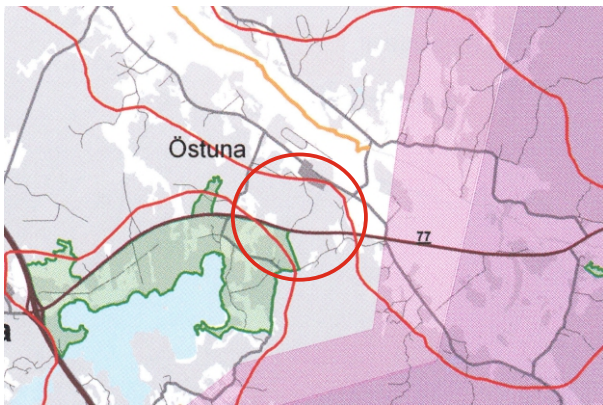
Översiktsplanen för Knivsta kommun anger tre utrednings-/utvecklingsområden (röd horisontell skraffering) som berör programområdet. Det gäller dels två utredningsområden för bostäder där sanitära problem behöver lösas eller förebyggas, dels ett utvecklingsområde för verksamheter för företag. Översiktsplanen anger också att detaljplan måste upprättas.



Planförhållanden

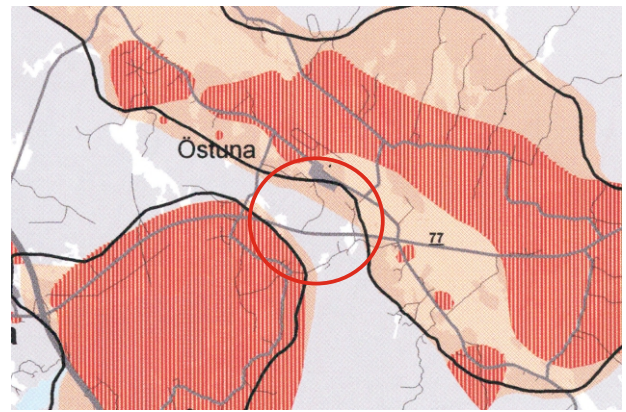
Detaljplan finns för mindre del av Östuna (röd). Områdesbestämmelser gäller för dalgången samt in över Östuna bys norra delar (rosa).

Spakbacken och Östuna by utgör sammanhållen bebyggelse (blå).



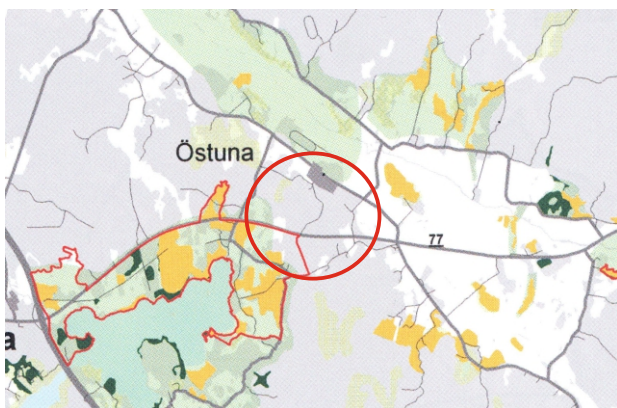
Riksintressen

Områden som kan beröras av flygbuller från Arlanda FBN 55dB(A) (mörkare violett)
 In- och utflygningsvägar (ljus violett)
 Riksintresse kulturmiljö (röd linje)
 Riksintresse naturvård (grön)
 Natura 2000 (gul linje)



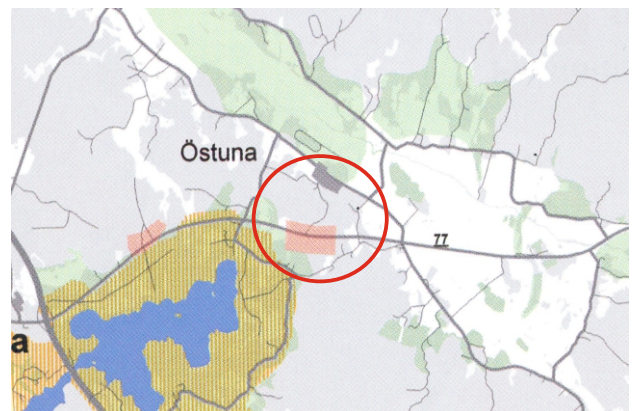
Kulturmiljövärden

Riksintresse kulturmiljö (svart linje)
 Kommunal kulturmiljö (rosa)
 Kommunal kulturmiljö- värdekärna (röd-randig)
 Trots att det är en gammal kulturbygd finns inga kända kulturhistoriskt värdefulla byggnader inom planområdet. Däremot finns registrerade fornlämningar norr och väster om området.



Naturvärden

I direkt anslutning till programområdet i väster finns marker som har mycket högt naturvärde och som klassas som Riksintresse för naturvård (Röd kurvlinje). Även det öppna landskapet norr om Östunavägen vid Östuna by samhälle har mycket högt naturvärde.
 Storåns dalgång ingår i skyddsvärt grundvattenområde.
 Området runt Valloxen och ängarna däromkring utgör en unik kvalitet som även gagnar boende inom Spakbacken - Östuna by.



Resursområden för natur och fritid

Promenad och strövområden (gulrandig)
 Särskilt värdefull natur (grön)
 Sjöar (blå)
 För landskapsbilden särskilt värdefulla skogsområden (rosa)

Bebyggelse

Det finns 45 fastigheter i Östuna by och 41 fastigheter i Spakbacken.

Verksamheter

Norr om väg 77 finns ett etablerat verksamhetsområde för företag med byggvaror, spedition mm. Området bör planläggas för dessa verksamheter, eventuellt utökas och kompletteras med mark för pendelparkering och viss handel i anslutning till befintliga infarter.

Viss verksamhet förekommer också söder om väg 77 och längs genomfartsvägen i Östuna samt, har tidigare förekommit i grustaget söder om Östuna by.

Trafik

Väg 77 har hög standard med asfalterade körfält och vägrenar. Hastigheten är skyltad till 90 km/h.

Trafikmängderna uppgår till ca 3500 fordon/ årsmedeldygn varav ca 10% är tung trafik.

Den befintliga avfarten mot Spakbacken och verksamhetsområdet i väster är olyckligt utformad. Utrymme för vänstersvängande fordon saknas och busshållplatserna ligger i direkt anslutning till körfiler och svängande fordon.

Vägen genom Spakbacken är asfalterad och ca 4,5 m bred. Övriga befintliga vägar i bostadsområdet är med några få undantag grusvägar, ca 3- 4 m breda.

Vägen genom Östuna by är asfalterad och ca 6,0 m bred. Övriga befintliga vägar i bostadsområdet är med några få undantag grusvägar, ca 3- 4 m breda.

Ett tillskott med bebyggelse i området förutsätter att den nuvarande korsningen kan byggas om i samverkan med Trafikverket. Separata filer för busshållplatser kan ordnas vid korsningen och även längre österut.

Korsningen kan även utvecklas till en av infarterna till bostadsområdet i den gamla grustäkten.

Önskvärt är också att en planskild korsning för gång- och cykeltrafik kan ordnas i denna korsning då barn behöver en

tryggare väg till skola, busshållplats och skolbussar.

Trafikbuller

En översiktlig beräkning av trafikbullernivåerna längs väg 77 innebär att ingen bostadsbebyggelse bör placeras närmare vägen än ca 45-55 m, om gällande rekommendationer för tillåtet trafikbuller ska uppfyllas. Störningar från enstaka, främst tunga, fordon kan också bli dimensionerande. En ca 400 m lång bullervall finns uppförd söder om väg 77 mellan nuvarande bebyggelse och vägen. Denna bidrar till reducerade trafikbullernivåer för boende i Spakbacken.

Trafiken genom Östuna by är mindre omfattande men kan ändå upplevas störande. Nybyggnad av bostäder i anslutning till genomfartsvägen genom Östuna by bör av detta skäl undvikas.

Trafiken genom Spakbacken är av lokal karaktär och bedöms inte utgöra något bullerproblem.

Kollektivtrafik

Buslinje SL 677, Norrtälje-Uppsala, passerar genom planområdet på vardagar med ca 1 timmes intervall. Buslinje 186 går mellan Knivsta och Uppsala några gånger dagligen.

Service

Den kommersiella servicen är i huvudsak koncentrerad till Knivsta (7 km).

Förskola och skola

Skola för åldersgrupperna 6-12 år och förskolor för åldrarna 1-5 år finns i Långhundra och Lagga. Högstadium finns i Knivsta och i Alsike.

Vatten och avlopp

I dag finns ingen allmän va-anläggning i Spakbacken eller Östuna by.

I Spakbacken finns 40 fastigheter med enskilda anläggningar för vatten och avlopp. I Östuna by finns 44 fastigheter varav 24 st är anslutna till samfällid vattentäkt och reningsverk. Övriga fastigheter har enskilda anläggningar för vatten och avlopp. Mer än hälften av de enskilda avloppsanläggningarna är mellan 25 och 30 år gamla, och har troligtvis, eller kommer få problem att uppfylla gällande miljökrav. Infiltrationsanläggningar för avloppsvatten riskerar att förorena närliggande dricksvattenbrunnar och fler enskilda anläggningar i området är därför inte lämpligt.

Både Spakbacken och Östuna by har redan idag var för sig så många fastigheter med behov av va-försörjning att de faller inom definitionen enligt LAV (lagen om Allmänna Vattentjänster) om "i större sammanhang" där kommunen är skyldig att ordna allmänna vattentjänster. Detta innebär att va-frågan måste lösas innan ytterligare bebyggelse kan tillföras.

En kommunal anläggning kan lösas antingen genom överföringsledningar till Knivsta eller med lokala anläggningar. Roslagsvatten som huvudman för den allmänna va-anläggningen har utrett frågan.

Överföringsledningar går att bygga från Knivsta med sjöledningar i Valloxen och överföringsledningar från land från Kvallsta fram till Spakbacken. Överföringsledningarna skulle bli ca 6 km långa varav 4,5 km som sjöledningar.

För att utreda förutsättningarna för en lokal vattenförsörjning har Roslagsvatten AB gett SWECO i uppgift att utreda förutsättningar för en lokal vattenförsörjning och ge förslag på lämpliga platser för lokala vattenverk och reningsverk för spillvatten. Utdrag ur Swecos rapport: "*Detta område har inget direkt grundvattenmagasin påvisat enligt SGU. Dock påvisar vattenbalansberäkningen att det finns en relativt stor grundvattenbildning i området. Grundvattenbildningen är tillräckligt stor för*

att försörja de befintliga brunnarna samt den vattenmängd som beräknats krävas för att försörja ytterligare 100 hushåll samt kommunal verksamhet.

De brunnar vilka är placerade i åsen och speciellt i sedimenten under leran öster om Östuna by och Åsby har också goda uttagsmöjligheter. En geologisk undersökning bör utföras då goda uttagsmöjligheter har påvisats i åsen och längs med sydsidan av Storåns dalgång, vilket inte stämmer överens med dagens geologiska kartläggning av området. Det är en stor chans att det finns vattenförande sediment under lerorna."

Dalabackens samfällighets brunn tar troligtvis vatten ur de vattenförande sedimenten under leran i dalgången. Brunnen kan eventuellt ha kapacitet att försörja hela området med dricksvatten. Det finns dock risk att brunnen förorenas då den ligger nedströms området där det förekommer verksamheter som kan förorena brunnen. Utredningen visar även på att det kan vara möjligt att finna grundvatten i den åsbildning som finns vid Lilla Vallby ca 2 km öster om området. Ytterligare undersökningar krävs för ett slutligt val av lösningar.

Ett lokalt reningsverk bör placeras nedströms brunn för dricksvatten för att minimera risken för förorening. Ett lokalt reningsverk kan möjligen också ge förutsättningar för en ekologisk lösning där växtnäring kan återföras till jordbruket i ett lokalt kretslopp. Bägge alternativen, lokalt eller via överföring till Knivsta medför behov av stora investeringar. Hur dessa kostnader ska fördelas bör klargöras innan planläggning för utökad bebyggelse kan påbörjas. Va-kostnader ska betalas av brukarna. Normalt används särtaxa då kostnaderna inte kan täckas med normal taxa. Att lägga kostnaden för utbyggnad på hela vakkollektivet i Knivsta innebär en höjning av taxan. En annan möjlighet är att en eller flera exploitörer svarar för utbyggnad av vatten och avlopp. Va-försörjningen ska då byggas ut med sådan standard att det kan inlemmas i ett kommunalt verksamhetsområde.

PROGRAMFÖRSLAG SPAKBACKEN

Bostäder

En bärande idé för en framtida utbyggnad av Spakbacken är en "rundby" där den nya bebyggelsen placeras utanför den etablerade bebyggelsen. Därigenom påverkas inte det befintliga området i någon större utsträckning. Nuvarande struktur och karaktär som området har etablerat kan därför behållas och utvecklas.

Förtätning av befintlig bebyggelse kan ske på några ställen genom kompletteringar med några tomter samt i någon mån genom delning av befintliga tomter.

Söder om Spakbacken finns vackra skogsmarker (delvis avverkade eller gallrade) som kan lämpa sig väl för bostadsbebyggelse. Längs en bygata, kantad av små grupper av tomter och gröna passager, kan skapas en bebyggelse som får nära kontakt med naturen.

Inom det nya bostadsområdet söder om Spakbacken föreslås tomtstorlekar på minst 1500 kvm. Inom befintligt område vid Spakbacken föreslås tomtstorlekar på 1000-1500 kvm. Programförslaget beräknas medge ca 50 nya tomter utanför nuvarande bebyggelse och ca 6-8 nya tomter genom delning av befintliga fastigheter. I kommande detaljplanearbete bör prövas om det är möjligt att den nya vägen i väster kan justeras mot sydväst så att ett så brett grönstråk som möjligt kan skapas mellan ny och befintlig bebyggelse. Terräng och hydrologiska förhållanden bör studeras noggrant och bli avgörande aspekter att ta hänsyn till.

Landskapsbild

Det är viktigt att slå vakt om det första intrycket av öppet landskap som präglar infarten till Spakbacken. Bebyggelsen ska även i övrigt inte flyta ut i det öppna landskapet utan ges stöd av befintlig vegetation och terräng.

Lek och rekreation

Det finns stora möjligheter för fri lek och rekreation genom områdets stora andel sparade naturmarker. Mellan föreslagen bebyggelse finns gröna stråk som kan användas som passager ut till naturmarkerna. Ett flertal anlagda lekplatser och boll-

planer föreslås och illustreras på programkartan. Lekplatsernas slutgiltiga placering färdigställs i detaljplanearbetet.

Exploatören ska bekosta utbyggnaden av lekplatser.

Trafik

Den nya bebyggelsen ansluts till befintlig infart vid väg 77 och bildar en slinga med möjlighet till utfart även mot väster. Den nya vägen kan med fördel utformas med låg hastighet och även med separat gång- och cykelväg. Utgångspunkten är att exploatören ska bekosta utbyggnaden av infrastruktur. Detta utreds vidare i detaljplanearbetet.

Avsikten är att ordna så att in- och utfart till det nya området i huvudsak kommer att ske från väg 77. Fortsättningen på landsvägen mot väster i riktning mot Eggebyholm ska mer ses som en underordnad utfart vid tillfälliga trafik hinder och som en del i ett övergripande gång- och cykelvägsystem. Förslaget gör det möjligt att nå telemasten norrifrån via Spakbacken. Genom en ny vägförbindelse tvärs genom byn minskas beroendet av endast en brant uppfart.

Gång- och cykelvägar

Programförslaget redovisar förutsättningar för ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät. Särskilt viktigt är ett stråk som sammanbinder Spakbacken med Östuna by med planskild korsning vid väg 77.

Utrymme att anlägga gång- och cykelväg bör också finnas längs befintlig väg i Spakbacken. Landsvägens fortsättning i väster är även lämplig för gång- och cykeltrafik. Här går att cykla i natursköna omgivningar fram till Eggebyholm, och sedan via småvägar vidare till Brunnybadet.

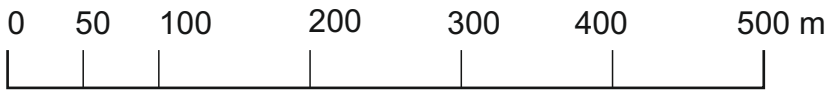
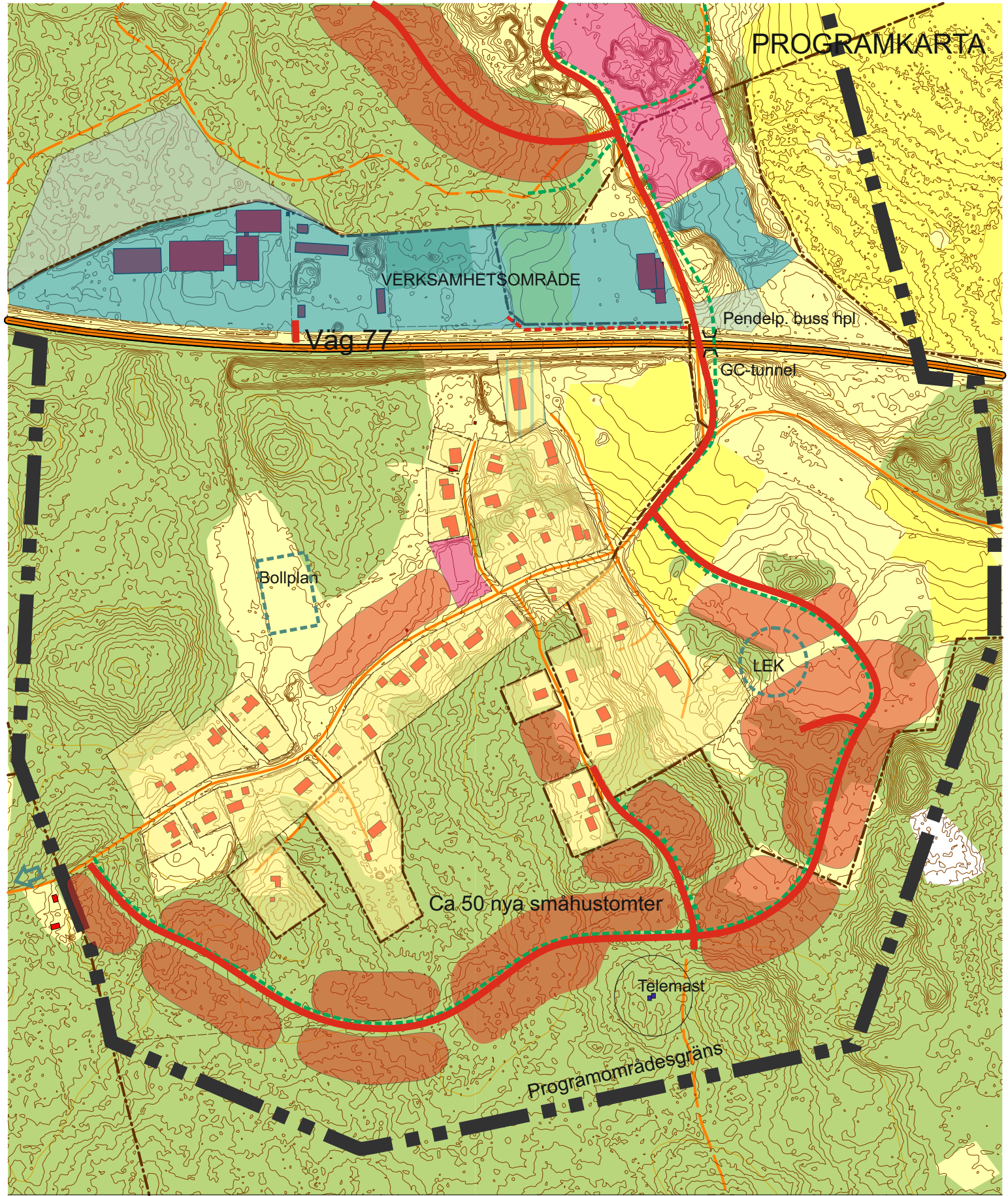
Service

Utrymme för allmänt ändamål, med ett centralt läge, föreslås också i Spakbacken.



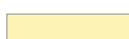





Verksamhetsområde

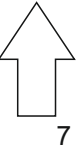
Ett mindre område för verksamhet och bostäder redovisas söder om väg 77. Det är positivt för orten att kunna erbjuda arbetstillfällen men samtidigt kan störningar för närboende lätt uppstå. Möjligen kan en utveckling av verksamheten ske mot öster men detta förutsätter att verksamhetsområdet kan avslutas på ett tilltalande sätt.

PROGRAMKARTA



SPAKBACKEN

- | | | | |
|--|------------------------------|---|--------------------------------|
|  | Allmänt ändamål |  | Verksamhetsområde och bostäder |
|  | Villatomter 1000-1500 kvm |  | Verksamhetsområde för företag |
|  | Nya villatomter min 1500 kvm |  | Gång- och cykelväg |
| | |  | Ny bilväg |
| | |  | Mindre landsväg, även cykel |



PROGRAMFÖRSLAG ÖSTUNA BY

Bostäder

Den nya bebyggelsen placeras även i Östuna utanför den befintliga bebyggelsen och behöver därigenom inte upplevas som alltför påträngande för befintlig boende-miljö.

Det är i första hand delar av det gamla grustäktområdet som föreslås tas i bruk. Delar av tåkten är återställd men den södra delen utgörs av ett öppet sår i landskapet. Tillstånd finns inte för fortsatt täktverksamhet.

Bebyggelsegrupperna hålls isär av gröna passager som ger direktkontakt med omgivande natur.

Tomterna i den nya bebyggelsen föreslås vara minst 1500 kvm för att önskvärd luftighet ska uppnås. I befintliga områden kan tomterna fortsättningsvis ha en minsta storlek på 1000 - 1500 kvm.

I anslutning till skolområdet kan man, i begränsat omfattning, överväga att tillåta tätare bebyggelse som kan tillgodose behovet av bostäder på landsbygden för ungdomar och äldre.

Programförslaget beräknas medge ca 40 nya tomter utanför nuvarande bebyggelse och några enstaka nya tomter inom befintligt område genom delning av befintliga fastigheter.

Lek och rekreation

Det finns stora möjligheter för fri lek och rekreation genom områdets stora andel sparade naturmarker. Mellan föreslagen bebyggelse finns gröna stråk som kan användas som passager ut till naturmarkerna. Ett flertal anlagda lekplatser och bollplaner föreslås och illustreras på programkartan. Lekplatsernas slutgiltiga placering färdigställs i i detaljplanarbetet. Exploatören ska bekosta utbyggnaden av lekplatser.

Service

Området lämpar sig väl för en framtida bostadsbebyggelse men ger också förutsättningar för en förskola/skola. Med en utbyggnad i både Spakbacken och Östuna följer behovet av lokaler för skolverksamhet. Planerat område för förskola/skola ger handlingsfrihet och flexibilitet för olika utbyggnadsalternativ och ytan bör räcka för omfattningen av de skisserade utbyggnaderna. Den föreslagna skoltomten kommer att ligga centralt och intill gång- och cykelvägar, som på ett trafiksäkert sätt sammanbinder de två byarna.

Utrymme för allmänt ändamål föreslås också i

anslutning till Östunavägen.

Det centrala trafikläget kan möjligen också ge förutsättningar för etablering av mindre butiks- och serviceverksamhet. I anslutning till detta föreslås en mindre parkering för bl.a bilister som väljer att pendla med buss.

Trafik

Den nytillkomna bebyggelsen trafikmatas dels från norr via nuvarande väg genom Östuna och dels via den befintliga infarten från väg 77. Nya vägar utformas för låga hastigheter och, där så erfordras, med separat gång- och cykelväg.

Utgångspunkten är att exploatören ska bekosta utbyggnaden av infrastruktur. Detta utreds vidare i detaljplanarbetet.

Gång- och cykelvägar

Programförslagen redovisar förutsättningar för ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät. Framför allt redovisas ett stråk som sammanbinder Spakbacken med Östuna by. Utrymme för gång och cykelväg bör också reserveras längs Östunavägen.

Verksamhetsområde

En viss utökning av verksamhetsområdet kan ske mot väster. För att ge verksamhetsområdet en fasad som tillåter en varierad verksamhet men som ändå ger ett sammanhållet och välordnat intryck mot väg 77, bör man plantera vegetation längs vägen. Vegetationen bör dock utformas så att möjlighet till skyltning mot vägen inte förhindras.

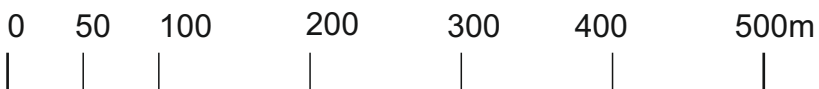
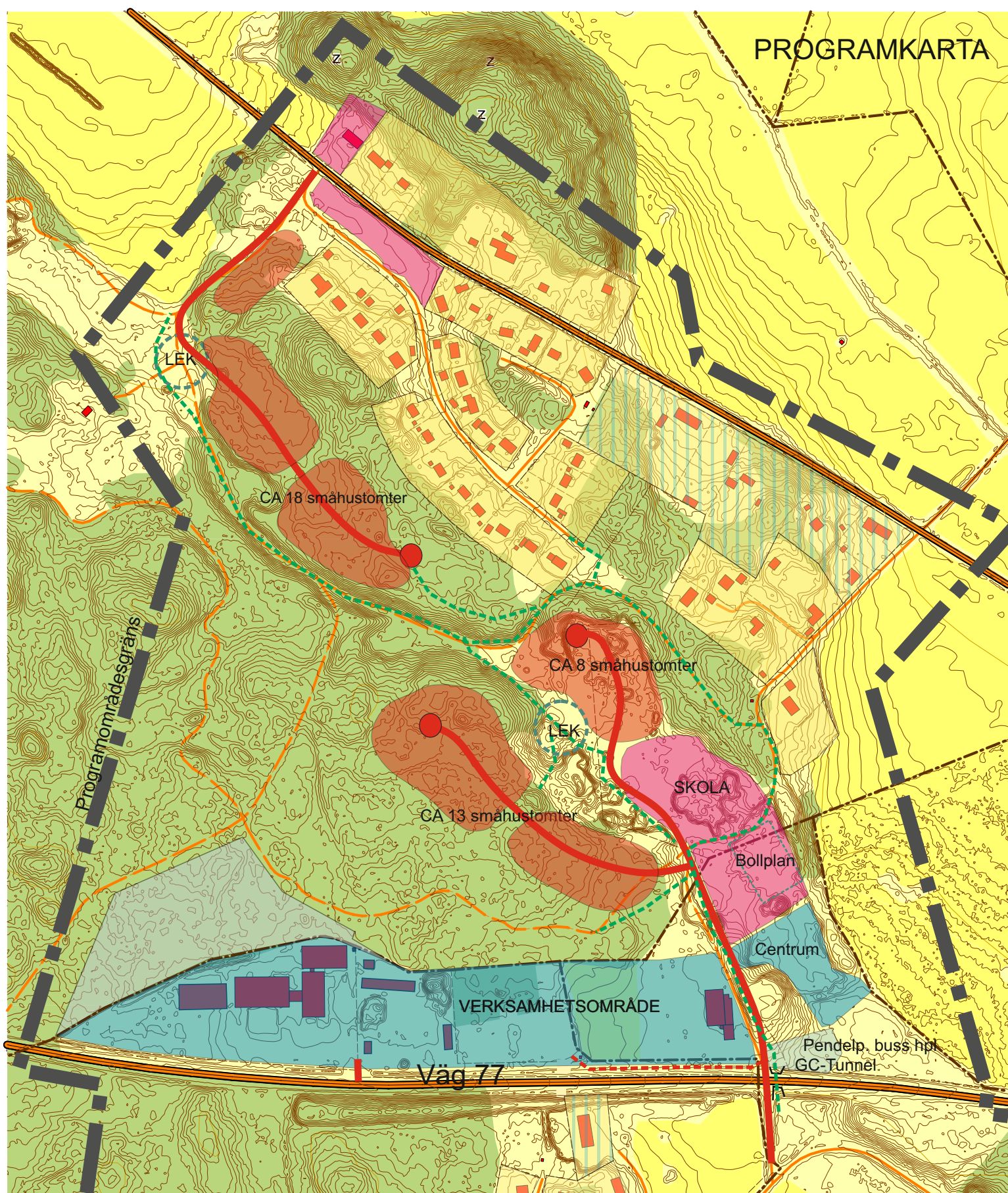
Hästverksamhet

I anslutning till den nya bebyggelsen finns anlagda rid- och körvägar för hästar. I samband med kommande detaljplanearbete kommer dess sträckning att ses över och förläggas utanför bebyggelseområdet. På tider då de i sin framtida sträckning inte används för verksamhet kan de även vara en tillgång för de boende och användas som vägar i strövområden.









Övrigt

Detaljplaneprogrammet har tagits fram av kommunförvaltningen i samarbete med Lennart Persson, Arcum arkitektkontor AB och Åke Sjögren, Roslagsvatten AB.

PROGRAMKARTA



ÖSTUNA BY

- | | | | |
|--|------------------------------|---|--------------------------------|
|  | Allmänt ändamål |  | Verksamhetsområde och bostäder |
|  | Villatomter 1000-1500 kvm |  | Verksamhetsområde för företag |
|  | Nya villatomter min 1500 kvm |  | Utökat verksamhetsområde |
| | |  | Gång- och cykelväg |
| | |  | Ny bilväg |

