

Handläggare
Brita Christiansen
brita.christiansen@uppsala.se
018-727 46 08

Diarienummer
PLA 2012/20189

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Nåsten 1:1

Normalt planförfarande

GRANSKNINGSTID mellan 2015-01-12 och 2015-02-03



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Granskningshandlingar.....	3
Läshänvisningar	3
Medverkande.....	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN (MB).....	4
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	5
Översiktsplan.....	5
Detaljplaner	5
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Plandata.....	6
Allmän områdesbeskrivning	6
Landskapsbild, stadsbild	7
Kulturarv	7
Naturmiljö.....	8
Bebyggelse och gestaltning	9
Offentlig och kommersiell service.....	12
Friytor.....	13
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	13
Mark och geoteknik	13
Trafik.....	13
Hälsa och säkerhet.....	14
Teknisk försörjning	14
PLANENS GENOMFÖRANDE	16
Organisatoriska åtgärder	16
Tekniska åtgärder.....	17
Ekonomiska åtgärder.....	17
Fastighetsrättsliga åtgärder	18
PLANENS KONSEKVENSER	18
Nollalternativ	18
Andra alternativ	18
Miljöaspekter	18
Sociala aspekter	19
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	20
Översiktsplan.....	20
Miljöbalken.....	20

HANDLINGAR

Granskningshandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Samrådsredogörelse

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Dagvattenutredning
- Naturvärdesinventering

Granskningshandlingarna finns tillgängliga på Kommuninformationen, Stadsbiblioteket och Stenhagenbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av PUL (personuppgiftslagen). Samrådsredogörelsen finns på webbplatsen i en reviderad version där alla personuppgifter tagits bort.

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m.m. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

För beskrivning av planprocessen och var i denna process man befinner sig hänvisas till processpilen på följebrevets baksida.

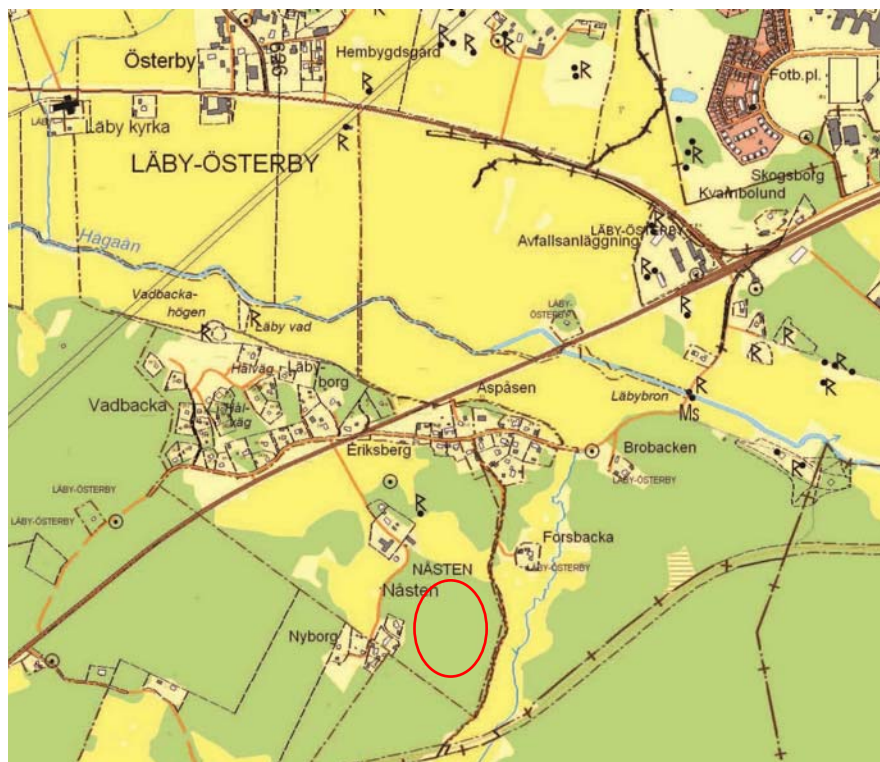
Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av Stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och exploatören. Medverkande konsult har varit Tengbomgruppen AB. Situationsplan och illustrationer har gjorts av Arcum arkitekter. Dagvattenutredning har tagits fram av Bjerking AB. Naturvärdesinventering har tagits fram av Skogsstyrelsen.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ny bebyggelse på fastigheten Nåsten 1:1. Denna föreslås i ett mindre skogsområde som gränsar till naturreservatet Hågadalens-Nåsten. Den nya bebyggelsen avses omfatta cirka 11 friliggande enbostadshus, 18 parhus och 10 mindre flerbostadshus med högst två våningar. Detta bidrar sammanlagt till mellan 70 och 80 lägenheter. Planen möjliggör bostadsbebyggelse som bevarar naturkaraktären och förhåller sig på ett respektfullt sätt till det intilliggande naturreservatet. Möjlighet finns även att uppföra en förskola inom planområdet.

Ny infrastruktur krävs inom området för att förse den föreslagna bebyggelsen med vägar och ledningar för vatten och avlopp och andra tekniska anläggningar. Detaljplaneområdet föreslås ingå i kommunalt verksamhetsområde för den allmänna VA-anläggningen. En väganslutning från väg 55 kommer att utredas och anordnas av Trafikverket.



Orienteringskarta som visar planområdets läge markerat med en röd ellips.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Planen berör inte något område av riksintresse enl. 3 och 4 kap. miljöbalken. Planen berör miljö kvalitetsnormer för vatten enligt 5 kap. miljöbalken eftersom dagvattnet leds till Hågaån som enligt miljö kvalitetsnormer är klassad att ha dålig ekologisk status.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Miljöbalken 6:1– 6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. En

behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2013-02-26, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för del av Nåsten 1:1 inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11– 6:18 inte krävs. Plan- och byggnadsnämnden beslutade 2013-05-16 att ett genomförande av detaljplanen ej antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2013-04-10 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Nåsten ligger inom det som i översiktsplanen definieras som stadens omland, och är beläget intill riksväg 55, Enköpingsvägen. Läget i stadens omland innebär generellt en stor försiktighet avseende markanvändningsförändringar. Omlandsmarkeringen har två funktioner; att bevara värden och säkra framtida stadsutveckling. Bebyggelse/anläggningar som tillkommer ska anpassas till skala och utformning för att ej påtagligt framträda. Området ska ses som ett strategiskt område för framtida stadsbyggnad som hålls fritt från bebyggelsestillskott och andra förändringar som kan försvåra en senare ändamålsenlig utbyggnad och/eller bevarande för rekreatiönsändamål.

Avsteg

Motivet för avsteg från översiktsplanen är att bebyggelsestrycket är stort i Uppsala och att det finns en stor efterfrågan på lantligt stadsnära boende. Bebyggelsen uppförs samlad och är anpassad i skala och utformning till de närmaste omgivningarna och bedöms inte påtagligt framträda visuellt. Området ligger nära Enköpingsvägen med goda kollektivtrafikförbindelser. Det är även möjligt att ansluta till det allmänna VA-nätet för vatten och spillvatten och ingå i verksamhetsområde för VA.

Detaljplaner

Planområdet är inte detaljplanelagt.

OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet ligger cirka 2 km sydväst om Stenhagens centrum i den västra delen av Uppsala cirka 300 meter från riksväg 55, Enköpingsvägen. Mellan planområdet och väg 55 finns åkermark och skogsklädda höjder.

Areal

Planområdet utgör ca 7 hektar (1 hektar = 10 000 kvm).

Markägoförhållanden

Fastigheten Nåsten 1:1 är i privat ägo.

Tidplan

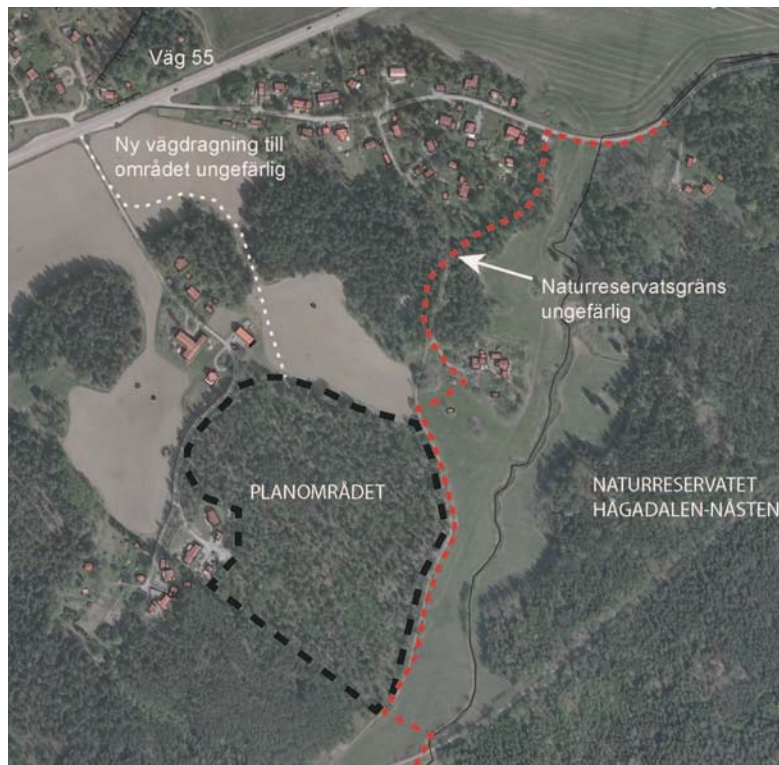
Planarbetet bedrivs med målsättningen att detaljplanen ska bli antagen av plan- och byggnadsnämnden under första kvartalet 2015. Under förutsättning att planen inte blir överklagad vinner den laga kraft tre veckor därefter.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Allmän områdesbeskrivning

Området utgörs idag av skogsområde intill en öppen dalgång med jordbruksmark. Denna övergår sedan i skogsområdet, naturreservatet Hågadalen-Nåsten, ett välbesökt natur- och friluftsområde nära Uppsala. Den nya bebyggelsen föreslås i ett mindre skogsområde som angränsar till naturreservatet. Planområdet utgörs av en skogshöjd som karaktäriseras av tall- och granskog på moränmark.



Översikt över området och dess förutsättningar (Tengbom).

Landskapsbild, stadsbild

Förutsättningar

Planområdet utgörs idag av skogsmark avgränsad i öster av en mindre skogsväg intill öppen åkermark. Området ligger på en relativt plan, skogsklädd höjd bevuxen med gallrad skog med större frötallar och i de sluttande delarna med inslag av gran. I området finns framträdande stenhällar liksom mindre sänkor.

Skogsvägen utgör gränsen mot naturreservatet Hågadalen-Nåsten. I väster avgränsas området av bebyggelse och brant sluttande terräng ner mot åkermark.



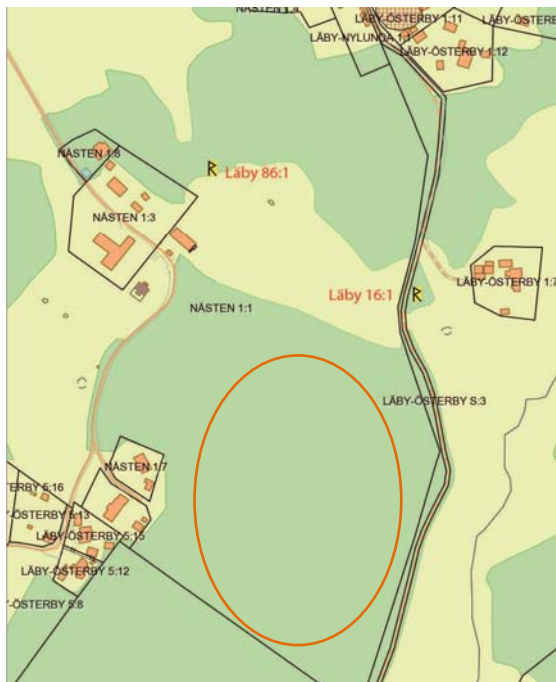
Planområdet sett från dalgången, skogsridån bevaras som ett visuellt skydd för naturreservatets besökare.

Förändringar

Planens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse som bevarar naturkaraktären och förhåller sig på ett respektfullt sätt till naturreservatet. Delar av naturmarken är tänkt att sparas inom planområdet. Ny bebyggelse föreslås med cirka 11 friliggande enbostadshus, 18 parhus och 10 mindre flerbostadshus, detta bidrar till sammanlagt mellan 70 och 80 lägenheter. Karaktären på området ska vara ett naturnära boende, där naturmark sparas inom området och bebyggelsen anpassas till omgivande terräng (**n**). Detaljplanen reglerar att en skogsridå sparas mellan bebyggelsen och gränsen till naturreservatet, för att minska påverkan på natur- och friluftslivet.

Kulturarv

Det finns inga kända fornlämningar eller andra kulturhistoriskt intressanta värden inom planområdet. Strax norr om området finns en fast fornlämning Läby 86:1 som utgörs av en skärvstenshög. Intill fornlämningen finns en registrerad fornlämningsliknande bildning (formad av naturen), Läby 16:1. Den nya angöringsvägen till området planeras nära den fasta fornlämningen Läby 86:1. En arkeologisk utredning ska tas fram inför anläggandet av angöringsvägen.



Två markerade fornlämningar, Läby 86:1 och 16:1, i närhet till planområdet (orange markering).

Naturmiljö

Förutsättningar

Planområdet utgörs idag av gallrad skog med större sparade frötallar med inslag av gran.

Planområdet omfattas delvis av *mycket höga naturvärden av allmänna objekt*, enligt översiktsplanen. Området specificeras som hällmarker samt barrskog av gran.

Området angränsar till naturreservatet Hågdalen-Nåsten. En del av planområdet ingår i ett större område som utgör närrekreationsmark för Uppsala kommuns tätorter enligt inventering från 1989.

Naturreservatet hyser många biologiska värden och det finns skyddsvärda arter inom naturreservatet. Inom planområdet finns i nuläget inga noteringar om arter som är skyddade enligt lagstiftning

Naturvärdesutredning

En naturvärdesinventering för området har tagits fram av Skogsstyrelsen. Av naturvärdesinventeringen framgår att vegetationen inom området till stor del består av lingontyp. Skogen är dock fortfarande påverkad av den tidigare avverkningen, vilken lett till ett större inslag av gräs och ormbunkar. Skogsbeståndet består till största delen av tvåskiktad skog uppkommen efter slutavverkningen för cirka 20 år sedan. Fröträäd av tall lämnades kvar och under dessa har en ny generation av skog uppkommit. I brynen finns inslag av buskar, asp och grövre sälgar. Ett mindre bestånd med tät tallskog, omkring 50 år gammal, finns i området.

Området har delats upp i två delområden där delområde ett bedöms ha måttliga naturvärden, främst knutna till det äldre tallskiktet. Vissa tallar utmärker sig särskilt med typiska ålderskaraktärer som platt krona, knotiga grenar och så kallad pansarbark. Centralt i området finns ett par äldre värdefulla aspar, varav en är avbruten. I brynkanten finns här och var grövre, flerstammiga sälgar. Tillgången på död ved är liten. Delområde två utgörs av tätvuxen tallskog omkring 50 år gammal och bedöms sakna särskilda naturvärden. Förutom blåsippa som förekom sparsamt och signalerar viss kalkpåverkan, påträffades inga arter av naturvårdsintresse.



Figur 4 i Naturvärdesinventeringen. Inventeringsområdet är indelat i två delområden (Skogsstyrelsen).

Förändringar

En trädridå ska sparas mellan den nya bebyggelsen och naturreservatet, avsikten är även att spara träd inom området för att bevara naturvärden och skapa boendemiljöer som integreras i skogsmiljön (**n**). Hänsyn ska tas till naturvärden som större träd och stenhällar vid utformning av området och vid anläggande av vägar och övriga tekniska anläggningar.

Naturvårdsinventeringens åtgärdsförslag för området är att även om inga fynd av särskilt intressanta arter noterats finns goda livsmiljöer för dessa knutet till de äldre träden. Förstärkt hänsyn är därför lämplig. De gamla tallarna ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Fällna tallar kan här och var lämnas i soliga lägen till nytta för insektslivet. Asparna är särskilt värdefulla och bör om möjligt bevaras. I det fall de behöver fällas är det lämpligt att lämna stammarna i området. De grövre sälgarna växer i de flesta fall utanför detaljplanegränsen och berörs inte av planens genomförande.

För att bevara så många som möjligt av de äldre träden införs bestämmelse om krav på marklov vid fällning av träd med en stamdiameter större än 0,3 m mätt på en höjd av 1 meter ovan mark. Granar undantas från kravet på marklov (**a₁**). Denna bestämmelse gäller de ytor i detaljplanen som avser prickad mark med undantag av vägområdet.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Planområdet är idag obebyggt.

Förändringar

Planområdet ändrar karaktär från skogsmark till naturnära bostadsområde vid ett genomförande av detaljplanen.



Planillustration över det föreslagna området, Arcum arkitekter.



Vy över ny bebyggelse som kantar huvudvägen inom området, Arcum arkitekter.

Den nya bebyggelsen utgör ett mindre tillägg i ett stads- och naturnära läge. Området ligger i direkt anslutning till Aspnäs och Vadbacka som utgör mindre bebyggelsegrupperingar varför byggnation som planen möjliggör inte känns främmande i landskapet, även om områdena inte har direkt visuell kontakt.

Planen möjliggör cirka 11 friliggande enbostadshus, 18 parhus och 10 mindre flerbostadshus i högst två våningar (**B, II**). För flerbostadshus tillåts en byggnadsarea för enskild huvudbyggnad med högst 200 kvm, för friliggande enbostadshus tillåts en byggnadsarea för enskild huvudbyggnad med högst 125 kvm (**e₁₀₀₀**). Detta möjliggör en variation av mindre flerbostadshus med tre till fyra lägenheter, parhus och enbostadshus. För att möjliggöra lågenergihus/passivhus får byggnadsarean utökas med 5 % då denna hustyp uppförs. Lågenergihus/passivhus har tjockare väggar än traditionellt byggda hus vilket då kräver större byggnadsarea.

För flerbostadshus tillåts komplementbyggnader uppföras med högst 25 kvm per lägenhet och med en högsta sammanlagd byggnadsarea på 100 kvm. För friliggande enbostadshus tillåts komplementbyggnader uppföras med högst 50 kvm per tomt (**e₃**).

Minsta tillåtna tomtstorlek regleras för att säkra tillräckligt stora tomter och begränsa antalet byggnader (**e₂₀₀₀**).

Bebyggelsens karaktär föreslås bli småskalig och uppbruten. Byggnaderna ska ha en utformning och ett utseende som anknyter till uppländsk bebyggelsetradition, med fasadmateriäl i trä med en färgskala i falurött, svart och grått. Taktäckning ska vara av tegelröda takpannor. Solcellspaneler får anordnas på taken (**f**).

För att skapa karaktär av mindre byväg föreslås huvudbyggnaderna placeras längs med den huvudväg som går igenom området. Huvudbyggnad får inte placeras närmare än fyra meter från tomtgräns. Komplementbyggnader får placeras en meter från tomtgräns mot intilliggande fastighet men inte närmare än fyra meter från gräns mot väg. Carport/ garage som placeras närmare gräns mot väg än sex meter, får inte ha direkt utfart mot väg (**p₁**).

Placering och utformning av byggnader ska anpassas till topografi och växtlighet, särskilt karaktärsträd på tomten (**p₂**).



Fågelyv över exempel på bebyggelse, Arcum arkitekter.



Gårdsvy i ett av kvarteren, Arcum arkitekter.

Offentlig och kommersiell service

Området ligger i närhet till allmänna kommunikationer, cirka 300 meter, med regionbussar vid Enköpingsvägen (riksväg 55). Det är cirka 2 km till service som skola och matvarubutiker i Stenhagen.

För att skapa en flexibilitet i planen medges även användningen förskola i en del av planområdet (**BS**). Detta ger möjlighet att kunna lösa barnomsorg för de boende i närområdet. Byggnadsarea för förskolan medges med högst 500 kvm (e₄) vilket kan inrymma två avdelningar med totalt cirka 40 barn. Det finns utrymme att anordna en inhägnad förskolegård och det finns även tillgång till stora strövområden för utevistelse.

Friytor

Det finns idag en mindre pulkabacke inom planområdets norra del, denna är mycket uppskattad av boende i närområdet. Pulkabacken kan bli en tillgång för det nya området.

Gemensamma friytor inom planområdet säkerställs i plankartan med prickmark, där byggnader ej får uppföras. För att bevara skogskaraktären och för att säkra äldre värdefulla träd inom planområdet, införs krav på marklov vid fällning av träd med en stamdiameter större än 0,3 m på en höjd av 1 meter ovan mark. Granar undantas från kravet på marklov. (a₁)

Kvartersgårdarna med flerbostadshus är tänkta att utformas med gemensamma ytor för lek och samvaro.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Nya byggnader ska enligt lag utformas så att de är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglovskedet.

Området är utformat så att det har förutsättningar att anpassas så att det är lätt att orientera sig och att skapa god säkerhet i trafikmiljön.

Mark och geoteknik

Marken inom planområdet utgörs enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGUs) jordartskarta av storblockig morän med berg i dagen på några ställen. Området höjer sig över omgivande mark och är småkuperat med några mindre sänkor. Materialet mellan blocken i området är relativt grovt och utgörs av grusig sand.

Den nya bebyggelsen ska anpassas så långt det är möjligt till befintliga markhöjder inom området.

Trafik

En ökning av biltrafiken förväntas ske i och med detaljplanens genomförande. Det nya bostadsområdet förväntas alstra cirka 250 trafikrörelser per dygn. Närhet till kollektivtrafik och möjligheten att cykla till närservice i Stenhagen, kan bidra till att fordonsrörelserna blir något lägre än beräknat.

Trafikverket avser att utreda och anordna trafiksäkra lösningar som överensstämmer med framtida planer för riksväg 55 som mötesfri landsväg. Ett avtal har upprättats mellan Trafikverket och Uppsala kommun i samband med detaljplaneläggning av planområdet. Trafikverket förbinder sig i avtalet att utreda och färdigställa en anslutningspunkt vid väg 55, samt anordna säkra trafiklösningar för fotgängare och cyklister. Samtliga kostnader för utredningar och anordnande av trafiksäkra lösningar i förbindelse med ett genomförande av detaljplanen belastar exploitören.

Befintliga utfarter längs med väg 55 kommer i framtiden att begränsas i antal, för att öka trafiksäkerheten. Några av dessa utfarter kommer att behöva omlokaliseras och samordnas med intilliggande utfarter.

Anslutningsväg mellan väg 55 och planområdet planläggs inte ända fram till väg 55, då anslutningspunkten ska utredas och anordnas av Trafikverket. Den sista vägsträckan kommer att anläggas när Trafikverket utrett en lämplig placering för in- och utfart från väg 55. Detaljplanen ställer krav på att bygglov inte får ges för ändrad markanvändning förrän av Trafikverket godkänd väganlutning till väg 55 kommit till stånd (a₂).

Gång- och cykelförbindelse mellan planområdet och Uppsala finns med i förslag på Trafikverkets Länsplan, där en cykelväg föreslås mellan Ramstalund och Uppsala. Möjlighet finns även att med

cykel eller till fots ta sig in till centrala Uppsala på den gamla banvallen strax sydost om planområdet. Denna väg används främst för rekreation.

Goda kollektivtrafikförbindelser med regionbussar finns vid väg 55, strax intill utfarten från det nya planerade området.



Illustration över vägnätet, gult illustrerar ny preliminär vägdragnig, orange planområdet och rött gång- och cykelväg längs med banvallen.

Huvudvägen inom området är utformad som en rundslinga för att fördela trafikrörelserna inom området. Vägmaterialet föreslås vara grus för att få en naturlig karaktär i området och skapa mjuka övergångar mellan bebyggd mark och naturmark. Detta bidrar till att en viss mängd dagvatten kan infiltreras inom vägområdet. Parkering och cykelparkering ska anordnas på kvartersmark på den egna fastigheten, se illustration sidan 10.

Hälsa och säkerhet

Området ligger ostört från trafikbuller vid väg 55. Byggnaderna ska placeras så att största möjliga solinstrålning sker på uteplatser.

Vid anslutning till kommunalt VA bör ett brandpostnät byggas i syfte att säkerställa brandvattenförsörjningen till de nya bostäderna.

Teknisk försörjning

VA

Planområdet föreslås ingå i det kommunala allmänna verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Särtaxa kommer att tillämpas inom planområdet. VA-ledning dras till området från befintlig anslutningspunkt i Stenhagen. Uppsala Vatten AB föreslår två alternativa lösningar för att avleda spillvatten från planområdet. I alternativ ett avleds spillvatten via självfall i ledningar genom Hågadalens/Nåstens naturreservat. I alternativ två avleds spillvatten via en pumpstation, i nordvästlig

riktning, genom planområdet. Detta alternativ kräver även tillstånd för nödutlopp från pumpstationen inom naturreservatet. Båda alternativen kräver därmed dispens för schaktning inom Hågadalen/Nåstens naturreservat.

Ett u-område finns i plankartans södra del (**u**), för att möjliggöra dragning av spillvattenledningar samt en eventuell pumpstation under mark.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram för att redovisa hur dagvattnet kan hanteras inom planområdet, PM Dagvatten Nåsten 1:1, 2014-05-04, Bjerking AB.

Avrinningen av regnvatten sker idag sannolikt ut åt olika håll mot lägre liggande markpartier. Delar av dessa omgivande marker har även diken och dräneringssystem som avleder vattnet ut till den bäck som rinner i nordostlig riktning i dalgången öster om planområdet. Denna bäck mynnar sedan efter cirka 800 meter ut i Hågaån.

Området planeras med mycket små hårdgjorda ytor (tak, plattor) och grusbeläggning på vägarna. Därför kan den helt övervägande delen av nederbörden infiltrera direkt ner i marken precis som idag. Däremot kommer vattnet från takytorna att behöva tas omhand.

För att hantera det dagvatten som kommer på t.ex. takytor och inte kan infiltrera direkt i marken rekommenderas att en avledning sker. Beroende på läget inom området kan förutsättningarna vara olika och vattnet kan därför behöva ledas bort från husen. För att jämna ut avrinningen kan lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD)-magasin byggas i lämpliga lägen. Storlek och läge för dessa får bestämmas vid detaljprojekteringen. Alternativt kan vattnet ledas av till öppna gräsbeklädda större diken eller svackor i terrängen där vattnet dels kan infiltrera och dels fördröjas. Dessa svackor bör då placeras så att de kan tillåtas översvämma närområdet vid rikligt ihållande regn. Genom att ytorna är gräsbeklädda sker en rening av suspenderade partiklar efter vägen genom sedimentation

Plankartan innehåller bestämmelsen att dagvatten ska fördröjas och renas inom planområdet.

Miljö kvalitetsnormer för Hågaån

Hågaåns vatten har dålig ekologisk status och ska därför inte tillföras ytterligare belastning. Då det enbart är fråga om regnvatten från tak och mindre hårdgjorda ytor tillförs inga kemiska föroreningar utan enbart partikelförorening i form av grumlande ämnen. Genom att dessa kan tas om hand i LOD-magasin alternativt i öppna svackor bedöms tillskottet till Hågaån bli minimalt. Från området finns även den sträcka på cirka 800 meter som vattnet transporteras i bäcken, där ytterligare rening kan ske, innan vattnet når Hågaån.

Våtmarkspartier

Våtmarkspartierna inom området planeras att bebyggas vilket innebär att marken här kommer att fyllas upp. Det innebär att nederbörden även på dessa ytor kommer att infiltreras i marken och sedan ledas bort via grundvattnet. Detta bedöms inte ha någon negativ inverkan på omgivningen.

Åtgärder som fyllning i de mindre våtmarkspartierna kan räknas som vattenverksamhet och är då anmälningspliktigt till länsstyrelsen.

Avfall

Hämtställe för avfall ska anordnas så att det uppfyller kraven på god arbetsmiljö.

Upphämtningsplatserna ska vara handikappanpassade samt tillgängliga för hämtningsfordon.

Angöring av sopfordon ska kunna ske utan backningsrörelse. Dragvägen för sopkärl ska vara maximalt 10 meter lång, hårdgjord, fri från hinder och nivåskillnader.

Möjlighet finns att uppföra en gemensam byggnad för källsortering på korsprickad mark, längs den östra infartsvägen(+-**mark**).

El tele och bredband

El och tele samt bredband behöver dras nytt till området. Ett E-område avsätts i planområdets norra del för att möjliggöra uppförande av en teknisk anläggning (**E**). Ledningar kan förläggas i det planerade vägområdet.

Värme

Värmeförsörjning avses ske med självuppvärmda så kallade nollenergihus, liknande passivhus, vilket innebär att ingen gemensam värmeanläggning kommer att behövas. Tilläggsvärme ska lösas med bergvärme där en anläggning beräknas försörja cirka tio hushåll. Avsikten är att utforma husen med solcellspaneler som producerar el till bergvärmepumpar och övrig elförbrukning inom området. Variationen på tillgång av närproducerad el balanseras så att överskottet/underskottet säljs eller köps på elnätet.

Möjlighet finns att vid behov uppföra en mindre värmeanläggning inom det området som avsatts för tekniska anläggningar (**E**).

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Exploatören har det samlade ekonomiska och administrativa ansvaret för genomförandet av detaljplanen.

Exploatören bekostar samtliga åtgärder i samband med detaljplanens genomförande såsom utredningar och anordnande av vägranlutning till väg 55, trafiksäkra lösningar för gång och cykel vid väg 55, vägar till och inom planområdet, anläggningsavgifter för vatten- och avloppsledningar, av ytor för lokalt omhändertagande av dagvatten och anordnande av gemensamma ytor vid ett genomförande av detaljplanen.

Exploatören bekostar de arkeologiska utredningar som är nödvändiga för ett genomförande av detaljplanen.

Kommunen kommer inte att vara huvudman för kvartersgator inom området. Området utgör en egen enklav och bedöms inte vara av allmänt intresse då den inte leder vidare till annat bostadsområde eller annan allmän plats.

Avtal

Ett avtal har tecknats mellan Uppsala kommun och Trafikverket för att utreda och anordna anslutning från väg 55 samt säkerställa trafiksäkra lösningar för gång- och cykeltrafikanter. Avtal har även tecknats mellan Uppsala kommun och exploatören där Trafikverkets kostnader i samband med utredning och anordnande av utfart vid väg 55 belastar exploatören.

Tekniska åtgärder

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av exploatören. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i exploatörens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

En geoteknisk utredning ska tas fram inför bygglov.

Arkeologi

Exploatören bekostar de arkeologiska utredningar som är nödvändiga. Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Strax norr om området finns en fast fornlämning, Läby 86:1, i form av en skärvtenshö. Intill denna finns en fornlämningsliknande bildning (formad av naturen), Läby 16:1. En arkeologisk utredning ska tas fram, för fornlämningen Läby 86:1, i samband med anläggande av angöringsvägen till området.

Ledningar

Det kan finnas ytterligare, av plan- och byggnadsnämnden, okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger exploatören att undersöka om ytterligare ledningar finns.

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

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet. Vid eventuella schaktningsarbeten ska kabelutsättning begäras. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

VA-ledningar kommer att dras i vägsträckningen inom område för verksamhetsområde för VA. Ett u-område säkras i plankartan för att säkerställa tillgängligheten till ledningarna (**u**). VA-ledningarna kommer även att säkras med ett servitut inom planområdet.

Masshantering

Bebyggelsen ska så långt det är möjligt anpassas till terrängen. Då schaktning är nödvändig bör massor hanteras inom detaljplaneområdet.

Dagvatten

Inga större ytor avses hårdgöras inom planområdet vilket medför att större delen av dagvattnet infiltrerar direkt i marken. Vatten från takytor ska avledas och fördröjas med ett lokalt omhändertagande av dagvatten inom planområdet.

Exploatören ansvarar för utredning och anordnande av ytor för rening och fördröjning av dagvatten inom planområdet.

Ekonomiska åtgärder

Ledningar

Kostnaderna för flytt och anläggning av ledningar och eventuell transformatorstation regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning, gemensamhetanläggning och servitut

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande.

En eller flera gemensamhetsanläggningar ska bildas för gemensamma vägar, friytor och tekniska anläggningar (g).

Servitut ska bildas för ledningar inom angivna u-områden.

Upplåtelseformerna kommer att variera inom området dels med bostadsrättsföreningar för mindre flerbostadshus, dels äganderätter för enbostadshus eller parhus. Exploatören avser att bygga och försälja de bebyggda tomterna.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att ingen större exploatering av skogsområdet sker, markägaren avser då att avverka delar av skogen och försälja tre tomter inom området med enskilda avloppsanläggningar enligt ett tidigare givet förhandsbesked.

Andra alternativ

Ett tidigare alternativ har varit att placera ett mindre antal enbostadshus på åkermarken norr om det nu aktuella skogspartiet. Denna typ av placering av bebyggelse täpper igen det öppna jordbrukslandskapet och blir mer synligt från naturreservatet Hågadalén-Nåsten.

Miljöaspekter

Landskapsbild, stadsbild

Planområdet ändrar karaktär från skogsmark till bostadsområde vid ett genomförande av detaljplanen.

Kulturarv

I närområdet finns en känd fornlämning. En viss påverkan på fornlämningen kan komma att ske i och med vägens anordnande mellan väg 55 och den nya bebyggelsen. För att kunna ta hänsyn till detta ska en arkeologisk utredning göras för skärvstenshögen, Läby 86:1.

Naturmiljö

Det närliggande naturreservatet Hågadalén-Nåsten bedöms inte påverkas negativt av den nya bebyggelsen under förutsättning att en trädridå sparas mellan den nya bebyggelsen och naturreservatet. Biltrafik tillkommer, vilket innebär en förändring i förhållande till den idag i stort sett ostörda naturmiljö som området utgör idag.

I detaljplanen har hänsyn tagits till åkerbryn som är en viktig zon för olika djur- och växtarter. Den planlagda trädridån (n) mellan skog och åkermark främjar och bevarar åkerbryns viktiga funktion. Detaljplanen ställer krav på att stor hänsyn ska tas till topografi och växtlighet, särskilt karaktärsträd på tomten. Planen kräver även marklov för fällning av större träd, vilket bidrar till att bevara naturvärden inom planområdet.

Rekreation och friluftsliv

Den nya bebyggelsen får god tillgänglighet till naturen och ett stort visuellt värde av att ligga nära naturreservatet. Planområdet kommer i viss utsträckning exponera sig visuellt mot naturreservatet. En byggnation av området bedöms dock inte försämra tillgängligheten till naturreservatet.

Mark och vatten

Det nya planområdet föreslås ingå i verksamhetsområdet för den kommunala allmänna VA-anläggningen. Detta innebär att det nya området inte kommer att belasta närliggande vattendrag som exempelvis Hågaån negativt. Hågaån har idag en dålig ekologisk status.

Enligt den dagvattenutredning som tagits fram bedöms inte Hågaån påverkas negativt av föreslagen detaljplan förutsatt att dagvatten tas om hand lokalt i mindre dagvattenmagasin, alternativt i öppna svackor. Tillskottet till Hågaån bedöms bli minimalt. Dagvatten transporteras från området via en mindre bäck som är cirka 800 meter lång. Här kan vattnet renas ytterligare innan det når recipienten Hågaån.

Resurshushållning

Värmeförsörjning är tänkt att lösas med passiv/nollenergihus med tillskottsvärme från bergvärmeanläggningar. Solceller ska generera el som ska täcka delar av elbehovet. Bebyggelsen ska uppföras med hänsyn till miljö och energiförbrukning vilket är positivt ur ett hållbarhetsperspektiv.

En ökning av biltrafik sker i och med planens genomförande. Bebyggelsen förväntas alstra cirka 250 trafikrörelser per dygn. Området ligger nära en busshållplats för regionbussarna på väg 55 samt med cykelavstånd till närservice i Stenhagen, vilket kan bidra till att fordonsrörelserna kan bli något lägre än beräknat. Ett ökat behov av en bra gång- och cykelväg mot staden uppkommer i och med den nya bebyggelsen.

Hälsa och säkerhet

Inga störningar i form av buller bedöms påverka planområdet.

Sociala aspekter

Säkerhet

Trafiksäkra lösningar ska anordnas för gående och cyklister vid väg 55, då denna är högt trafikerad av både bilar, lastbilar och kollektivtrafik.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till området är god med kollektivtrafik och det finns även en gång- och cykelväg längs den gamla banvallen in mot staden.

Barnperspektiv

Området blir ett naturnära boende med goda möjligheter till lek i omgivande skogspartier. Gemensamma ytor för lek och samvaro kan anordnas i den centrala delen av området. Planen medger förskola inom en del av området.

Upplåtelseformer

Den nya bebyggelsen är tänkt att upplåtas som bostadsrätter och äganderätter men detta regleras inte i detaljplanen.

Mötesplatser

Planförslaget ger möjlighet att uppföra en byggnad som kan användas för gemensamma ändamål som exempelvis fest-/samlingslokal och liknande. Det finns även möjlighet att anordna gemensamma ytor för samvaro och lek. Möjligheten till förskola ger goda förutsättningar för en mötesplats.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer inte med översiktsplanen eftersom det i översiktsplanen anges att bebyggelse i stadens omland ska begränsas. Planområdet ingår i stadens omland och avsteget från översiktsplanen ska motiveras.

Avsteg

Motiveringen till avsteg är att bebyggelsestrycket är stort i Uppsala och att det finns stor efterfrågan på lantligt stadsnära boende. Bebyggelsen uppförs samlad och är anpassad i skala och utformning till de närmaste omgivningarna och bedöms inte påtagligt framträda visuellt. Området ligger nära Enköpingsvägen med goda kollektivtrafikförbindelser. Det är möjligt att ansluta till det allmänna VA-nätet för vatten och spillvatten och området kan ingå i verksamhetsområde för VA.

Miljöbalken

Planförslaget bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kap 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Planförslaget berör inte något område av riksintresse enligt miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Planförslaget berör miljöbalken kapitel 5 eftersom avrinningen från planområdet sker mot Hågaån vilken omfattas av miljökvalitetsnormer. Planförslaget innehåller bestämmelser om fördröjning och rening av dagvatten på kvartersmark samt beskriver hur detta ska ske. Under förutsättning att dagvattnet hanteras enligt planhandlingen bedöms planförslaget förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala januari 2015

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Brita Christiansen
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2013-05-16
- granskning 2014-08-28