

Handläggare
Marie-Louise Elfström

Diarienummer
PLA 2012-020051

Planbeskrivning

Detaljplan för Gunsta 1:2 m.fl.

Normalt planförfarande

LAGA KRAFT 2018-06-29



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Antagandehandlingar	3
Övriga handlingar	3
Medverkande	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
MILJÖBALKEN	3
MILJÖBALKEN 3, 4 OCH 5 KAP	3
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktsplan	4
Detaljplaner	5
STADSBYGGNADSVISION	5
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
Plandata	5
Allmän områdesbeskrivning	6
Landskapsbild	6
Kultur	7
Naturmiljö och parkområden	7
Bebyggelse och gestaltning	9
Offentlig och kommersiell service	11
Friytor	11
Tillgänglighet för funktionshindrade	12
Mark och geoteknik	12
Trafik och tillgänglighet	12
Hälsa och säkerhet	13
Teknisk försörjning	13
PLANENS GENOMFÖRANDE	15
Organisatoriska åtgärder	15
Tekniska åtgärder	17
Ekonomiska åtgärder	18
Fastighetsrättsliga åtgärder	18
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet	19
PLANENS KONSEKVENSER	20
Nollalternativ	20
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	22
Översiktsplan	22
Miljöbalken	22

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Utlåtande

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Bullerutredning, Gunsta
- Dagvattenutredning för Gunsta och utlåtande om påverkan på Natura 2000
- Särskild arkeologisk utredning steg 2 och förundersökning

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.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och Eksjöhus AB. Illustrationsplan har tagits fram av Eksjöhus AB. Övergripande bullerutredning har utförts av Vectura. Dagvattenutredning med utvärdering av påverkan på Natura 2000-området har utförts av ÅF-Infrastructure AB.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i form av enfamiljshus i anslutning till en skogshöjd i Gunsta. Planen omfattar cirka 14 nya enbostadshus och 5 befintliga fastigheter med villa- och fritidshusbebyggelse, som genom att inkluderas i detaljplanen också kan ges möjlighet till en enhetlig bebyggelsereglering/utökad bygg rätt. Nya bostäder ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp och befintliga bostäder ska ges möjlighet till anslutning.

MILJÖBALKEN

MILJÖBALKEN 3, 4 OCH 5 KAP

Planen berör inga riksintressen enligt miljöbalken (MB) 3 och 4 kap. Planen berör miljö kvalitetsnormerna enligt MB 5 kap. Planområdet ligger inom Funboåns avrinningsområde. Dagvatten från planområdet avleds i dagsläget genom infiltration och ytavrinning mot ett dike som i sin tur avleds mot Funboån och vidare till Sävjaån. Recipienterna Sävjaån-Funbosjön är utmärkt som Natura 2000-områden (enligt MB 7 kap. 28a §) till skydd för utter och för fiskarterna asp, nissöga och stensimpa (se kap *Planens förenlighet med översiktsplan och miljöbalken*).

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

MB 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 2012-10-09, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att planens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan. Bedömningen visar att planens genomförande:

- Står i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner.
- Ligger i ett område med samlad bebyggelse strax utanför det som i fördjupad översiktsplan för Funbo utpekats som område för ny bebyggelse.
- Inte medför betydande miljöpåverkan på värdefulla landskapsrum.
- Inte medför någon betydande påverkan på värdefulla kulturmiljöer eller lagskyddade fasta fornlämningar.
- Funboån som utgör Natura 2000-område kan beröras av dagvatten från hårdgjorda ytor och tak om planen genomförs.
- Inte berör dokumenterade värden för rekreation och friluftsliv.
- Inte medför någon betydande miljöbelastning.
- Inte medför någon betydande miljöpåverkan för hushållning med resurser.
- Inte medför betydande påverkan från planen på omgivningen eller från omgivningen på planen eller samlat planen och omgivningen avseende buller, luft, trafik m.m.
- Inte motverkar några nationella, regionala eller lokala mål.

Plan- och byggnadsnämnden tog ställning till att detaljplanen inte antas medföra risk för betydande miljöpåverkan i samband med beslut om plansamråd.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för Gunsta 1:2 m.fl. inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 inte krävs.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § MB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Detaljplanen ligger inom Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Funbo, och inom ett område som benämns omlandet. Med omlandet menas de delar av planområdet som inte markerats för något särskilt ändamål på plankartan. För omlandet och i befintliga bebyggelsegrupper finns särskilda riktlinjer framtagna, som säger följande:

- I omlandet ska den lantliga karaktären bevaras. Ingrepp som försvårar fortsatt hävd och djurhållning ska undvikas.
- Nya tomter och byggnader på landsbygden ska placeras i anslutning till befintlig bebyggelse eller till lägen som liknar traditionella tomtplatser. Traditionella tomtplatser är i skogsbyn och

på höjdlägen. Inom och invid det öppna slättlandskapet är byggnaders placering särskilt viktig. Ny bebyggelse och anläggningar av betydelse för friluftsliv, jord- och skogsbruk och annan landsbygdsnäring kan tillkomma i andra lägen.

- Komplettering vid befintliga bebyggelsegrupper med ny bebyggelse bör bidra till förbättrade anslutningsmöjligheter till kommunalt vatten och avlopp för hela bebyggelsegruppen. Nya enskilda avlopp ska undvikas. Kompletteringar bör också bidra till att vidmakthålla eller förbättra samband.

Genomförandet av detaljplanen stämmer överens med den fördjupade översiktsplanen för Funbo.

Detaljplaner

Planområdet är inte tidigare detaljplanlagt.

STADSBYGGNADSVISION

I enlighet med fördjupad översiktsplan (FÖP) för Funbo ska bebyggelsens struktur underlätta för hållbart resande genom att de flesta nya bostäder möjliggörs inom nära avstånd till kollektivtrafik. Bebyggelsen ska anknyta till tätorten Gunsta genom att de flesta bostäder koncentreras kring Lennabanan. Gunsta karaktäriseras av närhet till naturen och småskalighet. Den karaktären ska bevaras genom låg bebyggelse och plats för grönområden.

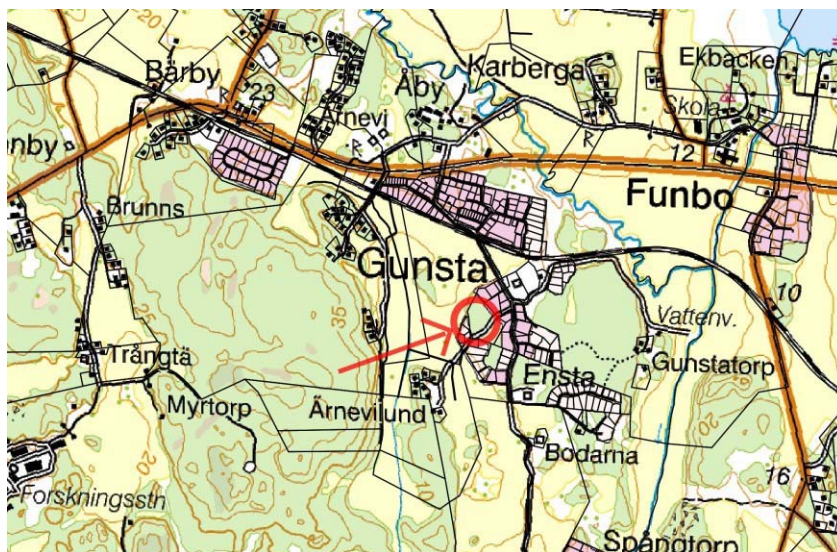
Den speciella natur- och kulturmiljön med åkerholmar och fornlämningar ska utgöra en tillgång för boende och besökare. Tillgängliga grönområden kopplas ihop med omgivningen och bildar större sammanhängande rekreationsområden. Spåren från forntiden ska bevaras, synliggöras och integreras med grönområdena.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet är till stor del beläget på en skogshöjd i nära anslutning till den befintliga bebyggelsen i Gunsta, cirka 12 km öster om centrala Uppsala.



Karta med planområdets läge markerat med röd ring.

Areal

Planområdet är cirka 30 hektar.

Markägförhållanden

Gunsta 1:2 ägs av Eksjöhus AB och Ärnevi 2:17, 2:18, 2:19, 2:20, 2:21 och del av Funbo-Bodarna 1:12 ägs av privata fastighetsägare. Del av Ärnevi 214 ägs av BoKlok Mark och Exploatering AB. Del av Ärnevi S:2 är en samfällighet och ägs av ett flertal fastigheter. Del av Ärnevilundsvägen ingår i en vägsamfällighet.

Genomförandetid

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

Allmän områdesbeskrivning

Gunsta består huvudsakligen av villabebyggelse från senare hälften av 1900-talet som ligger i en kil mellan museijärnvägen Lennabanan och länsväg 282. Det finns i dagsläget cirka 500 bostäder i hela Funbobygden. Inom området pågår planarbete som kommer att ge möjlighet att bygga cirka 1 400 nya bostäder.

Landskapsbild

Förutsättningar

Området består av ett småbrutet landskap med omväxlande flacka åker- och skogsmarker där bebyggelsen ligger i anslutning till höjderna. Planområdet utgörs av ett obebyggt skogsområde samt fem befintliga fritids- och villatomter. Området ligger i kanten av en större skogshöjd i nära anslutning till den befintliga bebyggelsen och gränsar i väster till en dalgång i nordsydlig riktning, som i en detaljplan (*Detaljplan för Södra Gunsta*) möjliggör för cirka 300 bostäder. Ärnevilundsvägen är en smal grusväg som skär genom planområdet i östvästlig riktning.



Vy över planområdet sett från Ärnevilundsvägen mot sydväst.

Förändringar

Det obebyggda skogspartiet omvandlas till ett småskaligt bostadsområde väl anpassat till terrängen. Den befintliga bebyggelsen i sydväst har möjlighet att bebyggas med större enbostadshus.

Kulturmiljö

Förutsättningar

Funbo-området har varit bebott kontinuerligt under lång tid, därför är planområdet rikt på fornlämningar från järnåldern. Den fördjupade översiktsplanen för Funbo tar ställning för att kulturmiljövärdena ska behållas och utvecklas längs värdekärnan Lennabanan. Undantag görs dock för bland annat sträckan mellan Bärby station och Gunsta, där hänsyn till kulturmiljön inte får utgöra hinder för ett funktionellt samhällsbyggande. Moderna tillägg, såsom Bärby Äng, har redan tillförts miljön.

En arkeologisk utredning har tagits fram som berör planområdet (*Särskild arkeologisk utredning steg 2 och förundersökning*, framtagen av Arkeologikonsult). Alldeles utanför planområdet, i kantzonen mellan skogshöjden och den öppna marken, finns en cirka 30 meter lång stensträng (*Funbo 296*). I anslutning till fornlämningen finns ett 30 meters skyddsområde som berör planområdet.

Förändringar

Inom planområdet kommer del av kvartersmarken att beröras av fornlämningens skyddsområde. För att säkerställa att skyddsområdet inom kvartersmark inte bebyggs planläggs den med ”prickmark”, dvs. ”Byggnad får inte uppföras” samt med bestämmelsen enligt ovan som visar att kvartersmarken ligger inom skyddsområde till fornlämning. För några av fastigheterna inom exploateringsområdet kommer vatten- och avloppsförsörjning att ske via ledningar från norr, vilket förutsätter att det finns möjlighet att dra ledningar inom fornlämningens skyddsområde.

Allt arbete som innebär ingrepp i fornlämning eller i fornlämningsområde kräver tillstånd från länsstyrelsens kulturmiljöenhet. Ytterligare arkeologiska insatser i avgränsande syfte kan komma att bli nödvändigt i samband med åtgärder inom fornlämningsområdet.

forn *Inom skyddsområde till fornlämning. Alla markarbeten kräver tillståndsprövning av länsstyrelsen.*

Naturmiljö och parkområden

Förutsättningar

Nära planområdet är tillgången till tätortsnära friluftsmark stor. I närheten finns bland annat Fjällnoraområdet vid sjön Trehörningen. Upplandsleden och en Linnéstig passerar inte långt från planområdet. Norr om planområdet finns en detaljplan (*Detaljplan för Södra Gunsta*) som planlagts för cirka 300 bostäder och som innehåller ett större sammanhängande samt ett mindre parkområde. Dessa områden innehåller åkerholmar och ett flertal fornlämningar. Det mindre parkområdet, inom vilket en fornlämning i form av en stensträng är belägen, gränsar direkt mot planområdet. Inom parkområdena kommer exempelvis gångvägar/motionsspår, sittplatser, skyltar med mera att anläggas, och därför kommer de också att ha betydelse som närrekreationsområden för bostäderna inom planområdet. I söder gränsar planområdet delvis mot ett parkområde (*Detaljplan för Ensta*), som har förbindelse till en mindre väg i söder.

Planområdet är en del av ett större skogsklätt höjdparti med till stor del kuperad terräng. Vegetationen utgörs av blandskog med bland annat ek, tall och asp. I planområdets nordöstra hörn finns bland annat en aspdunge, som idag är väl synlig sett från det stora öppna landskapsrummet väster om planområdet.



Norr om Ärnevilundsvägen är terrängen till stora delar brant och vegetationen utgörs av blandskog.

Förändringar

Mark och vegetation

God terränganpassning krävs. Mark ska ansluta väl mot bevarad naturmark (n₂) och anslutande tomter. Höjdskillnader tas upp med mjuka slänter och/eller terrassering med stödmur. Stödmur får ha en högsta höjd om 0,8 meter.

+0.0

Föreskriven höjd över nollplanet.

Kvartersgatan har projekterats och höjdsatts. Lokalgatan har höjdsatts för att uppnå god avrinning.

n₁

Träd får inte fällas annat än av biologiska eller säkerhetsmässiga skäl.

Stora delar av skogsområdet, som bland annat omfattas av flera stora träd, försvinner och ersätts av tomtmark. Inom området finns dock vissa träd som är värdefulla att spara, t.ex. ek och tall. Träd får endast fällas av biologiska eller säkerhetsmässiga skäl, d.v.s. om de utgör en fara för människors liv eller hälsa eller om de får en allvarlig sjukdom.

n₂

Bevarad naturmark. Markens höjd och vegetationens karaktär får inte ändras.

Bebyggelsen har anpassats till områdets terräng så att de brantaste partierna i norr, nordväst och söder bevaras som naturmark. Syftet med bestämmelsen är främst att skydda värdefull natur. Även vissa biologiska värden skyddas i och med bestämmelsen. Naturpartiet är viktigt för landskapsbilden i omgivande landskap, särskilt sett från det gärde väster om planområdet som planeras bebyggas, varifrån det är väl synligt. Naturpartiet är också karaktärsdanande inom området i stort. Markens höjd bör inte ändras där då utfyllnad kan leda till att träd dör.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Skogsområdet inom planområdet är obebyggt. Norr om Ärnevilundsvägen utgörs marken av entydlig höjd med en relativt plan höjdplatå som omges av kraftigt sluttande mark, särskilt i väster och norr. Den omgivande bebyggelsen norr, öster och söder om planområdet utgörs av relativt gles villabebyggelse med stora tomter.

På den till största delen öppna och plana marken i norra delen av *Detaljplan för Södra Gunsta* medges en struktur med tätare bebyggelse i form av låga flerbostadshus alternativt enbostadshus med hög täthet. I södra delen av planområdet medges en glesare bebyggelse i form av friliggande enbostadshus.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör en bebyggelsestruktur och utformning som tar hänsyn till områdets lantliga karaktär, terräng och höjdläge i området. Området norr om Ärnevilundsvägen ansluts via en kvartersgata i form av en återvändsgata med vändplan. Bebyggelsen placeras så långt som möjligt uppe på höjdplatån i nära anslutning till kvartersgatan. På så sätt skapas en karaktär av gårdsgata där större delen av tomterna hamnar på husens baksida mot den mer sluttande terrängen. På södra sidan av Ärnevilundsvägen möjliggörs ett antal större tomter. Den nya och den befintliga bebyggelsen planläggs för friliggande bostäder i högst två våningar.



Illustration som visar exempel på hur fastigheten Gunsta 1:2 kan bebyggas. Eksjöhus AB

Kvartersmark

B *Bostäder*

Bebyggelsen inom planområdet ska i huvudsak användas för bostadsändamål.

Utnyttjandegrad

e₁ *Huvudbyggnad får inte inrymma mer än en bostadslägenhet. Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 60 kvm.*

Fastighetsstorlek

d₁ *Minsta tomtstorlek är 1000 m². Illustrationslinjer anger ett förslag till delning av tomter.*

Begränsningar av markens bebyggande

 *Byggnad får inte uppföras.
Inom prickmarken får inga byggnader uppföras.*

Placering, utformning, utförande

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Komplementbyggnad får placeras 1,5 meter från tomtgräns eller sammanbyggas i gemensam gräns mot granntomt. Angöringssidan på garage ska placeras minst 6 meter från gata och kvartersgata. Detta syftar till att ge utrymme för bilparkering.

Komplementbyggnad får utformas med högsta byggnadshöjd på 3,5 meter och högsta taklutning på 22 grader. Komplementbyggnad med pulpettak får utformas med en byggnadshöjd som är högre än 3,5 meter om byggnaden placeras minst 4,5 meter från tomtgräns.

II *Högsta antal våningar. Mindre takkupor tillåts.
Våningsantalet syftar till att skapa en småskalig bebyggelse som förhåller sig till omgivande befintlig och planerad bebyggelse.*

fril *Endast friliggande enbostadshus.*

f₁ *Byggnader ska utformas med träfasader och tegelröda tak.
Områdets lantliga karaktär och bebyggelsens placering på en höjd, väl synlig i kanten mellan skogs- och öppet landskap, motiverar bestämmelsen att byggnadernas fasader ska utformas i trä med tegelröda sadeltak.*

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

I Gunsta finns tillgång till småskalig service. I närområdet finns arbetsplatser som jordbruk, plantskola samt djurhållning vid Lövsta och Bläckhornet samt arbete inom vård, skola och förskola. Närmaste större serviceutbud finns i Fyrislund och Boländerna som ligger cirka en mil västerut.

I Funboområdet finns fyra förskolor och en grundskola i Funbo åk F-3. I *Detaljplan för Södra Gunsta* och i *Detaljplan för Södra Gunsta, etapp 2* har planlagts för en förskola och skola.

Friytor

Förutsättningar

Detaljplanen ger förutsättningar för ett bostadsområde i ett naturnära läge med god tillgång på rekreationsmöjligheter. Inom närliggande detaljplaner finns tillgång på sammanhängande parkområden med platser för utevistelse och lek.

Förändringar

Detaljplanen säkerställer kopplingar mot angränsande områden i norr och söder genom att möjliggöra för passager. I norr ska en gångväg anläggas mellan kvartersgatans vändplan och norra plangränsen. I söder skapas ett utrymme (5 meter brett) mellan tomterna som säkerställer koppling mot angränsande områden söderut.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Förutsättningar

Planområdet norr om Ärnevilundsvägen ligger på en tydlig höjd med en relativt plan höjdplatå som omges av kraftigt sluttande mark, särskilt i väster och norr.

Förändringar

Ny bebyggelse kan med fördel placeras inom den planare höjdplatån med hänsyn till tillgänglighetskraven enligt nedan. Nya byggnader ska utformas så att de är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten för byggnader prövas i detalj i bygglovskedet.

Mark och geoteknik

Förutsättningar och förändringar

Jordarten består huvudsakligen av morän och berg. Detta innebär goda infiltrations- och avrinningsmöjligheter för dagvatten.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Den gamla landsvägen norr om väg 282 och Lennabanan har historiskt varit en viktig led genom bygden. Väg 282 byggdes ut och breddades på 1960-talet och är idag den viktigaste trafikleden till området. Cykelväg finns utmed väg 282 mellan Uppsala och Gunsta.

Gunstavägen, som leder trafik mellan Ensta och väg 282, passerar öster om planområdet. Norr om järnvägen övergår Gunstavägen till Gunsta villaväg. Vägen korsar Lennakatten i en plankorsning som regleras med bommar. Plankorsningen är sned, vilket inte är optimalt ur trafiksäkerhets- och framkomlighetssynpunkt. Gunsta villaväg trafikeras i dagsläget med cirka 1 700 fordon per dygn.

Detaljplan för Södra Gunsta ger utrymme för en ny östvästlig gata som utgör stommen i den nya gatustrukturen. Gatan ska utformas med gång- och cykelbana på ena sidan och gångbana på andra sidan. Gatans mått och utformning gör det möjligt att på sikt trafikera området med buss. På sikt kan det bli aktuellt med en gatukoppling österut mot Marielund. I den nordöstra delen av planområdet är ett gatureservat planlagt. Gatan byggs ut när det blir aktuellt med en förlängning. Fram till dess får marken användas som natur. I väster kommer gatan att ansluta till den planerade Gunsta huvudgata, som i sin tur ansluter till väg 282. Den nya bebyggelsen i södra Gunsta beräknas ge upphov till cirka 1 150 fordonsrörelser per dygn (årsmedeldygn).

Förändringar

LOKALGATA

Lokaltrafik

Inom planområdet utformas Ärnevilundsvägen som lokalgata. Inom exploateringsfastigheten Gunsta 1:2 säkerställs ett vägområde på 7 meter. På grund av befintliga fastigheter begränsas resterande del av lokalgatans utrymme till cirka 6 meter. Inom vägområdet ska bilar samt gång- och cykeltrafikanter rymmas.

Kvartersgata

Tillfartsgatan till den nya bebyggelsen norr om Ärnevilundsvägen ingår i kvartersmarken och utformas som återvändsgata med vändplan. Kvartersgatan har en totalbredd på 7 meter och vändplanen en diameter på 21 meter (18 meter, plus sveparea).

Parkering

Parkering för enbostadshus sker inom de egna tomterna. Det ska finnas tillräckligt med utrymme inom varje fastighet för en bilparkeringsplats. *Parkeringstal för Uppsala* ska uppfyllas för bil- och cykelparkering.

Gångväg och passagemöjligheter

I norra delen av planområdet, ska en gångväg/trappa anläggas mellan kvartersgatans vändplan och norra plangränsen så att den ansluter till och samordnas med planerad gång- och cykeltväg som planlagts i *Detaljplan för södra Gunsta*. I södra delen av planområdet skapas ett utrymme (5 meter brett) mellan tomterna som säkerställer koppling mot angränsande områden söderut, via parkmark i *Detaljplan för Ensta*.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar och förändringar

Planområdet är obebyggt och endast svagt påverkat av trafikbuller från omgivande mindre vägar.

En bullerutredning har utförts i *Detaljplan för Södra Gunsta (Bullerutredning, Gunsta, framtagna av Vectura)*. Utifrån de prognostiserade trafikmängderna så kommer bullernivåerna kring den nya östvästliga gatuförbindelsen längs Lennakatten att ligga under Boverkets rekommenderade riktvärden för buller (55 dBA ekvivalent ljudnivå) även efter att Gunsta utbyggnadsområde är fullt utbyggt.

Teknisk försörjning

Förutsättningar och förändringar

Vatten och avlopp

Planområdet kommer att ingå i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen. Anslutningsavgift ska erläggas enligt gällande taxa. Befintlig bebyggelse har möjlighet att anslutas. VA-ledningar inom planområdet kommer att anslutas till ledningar i den nya angränsande detaljplanen i norr (*Detaljplan för Södra Gunsta*). Ledningar anläggs i Ärnevilundsvägen söder om och genom planområdet. VA-försörjning till området förutsätter att det finns möjlighet att dra ledningar inom den samfälliga vägen. Samtliga befintliga fastigheter och några nya fastigheter i den nordöstra delen av planområdet kan behöva pumpa sitt spillvatten till den allmänna VA-anläggningen. Det åligger fastighetsägaren att bekosta installation, drift och skötsel av pumparna samt omhändertagande av dagvatten som uppstår på fastigheten. Byggnader får inte uppföras ovanpå ledningar.

u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Avfall

Arbetsmiljöverkets krav ska uppfyllas avseende avfallshämtning. Hämtställen ska kunna nås utan backningsrörelser och hämtfordon ska kunna angöra intill uppställningsplats för sopkärl. Hämtställen för avfall ska ordnas på kvartersmark. Enbostadshusen placerar sina individuella sopkärl utmed gatan för hämtning. Dragvägen för sopkärl ska vara hårdgjord, uppgå till maximalt 10 meter samt utformas utan nivåskillnader.

El och värme

Den övervägande delen av bebyggelsen utanför Uppsala stad försörjs av enskilda värmeanläggningar baserade på el, olja eller biobränsle. I nybyggda småhus utanför tätorten installeras ofta olika typer av värmepumpar. I äldre bebyggelse och på landsbygden är uppvärmning med olja vanlig, men särskilt på

landsbygden förekommer ofta ved som bränsle. Dagens situation i Funbo är just en sådan blandning. Verksamhetsområdet i Bläckhornet försörjs med en lokal värmeanläggning. Den fördjupade översiktsplanens intentioner är att den tillkommande bebyggelsen i Gunsta utbyggnadsområde ska förses med närvärme. Detaljplanen reglerar inte vilken energikälla som ska användas. Elledningar i form av luftledningar finns inom planområdet. Ledningsägaren önskar så långt som möjligt behålla befintliga teleledningar för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Ledning som går diagonalt över fastigheten Gunsta 1:2 och söder om Ärnevilundsvägen, ska flyttas till lokalgatan. Luftledning som är belägen nära fastighetens östra gräns behöver inte flyttas. Den planläggs som mark där byggnad inte får uppföras, s.k. ”prickmark”.

Elektronisk kommunikation

Teleledningar i form av stolp- och markförlagda ledningar finns inom planområdet. Luftledning som går diagonalt över fastigheten Gunsta 1:2 och söder om Ärnevilundsvägen, ska flyttas till lokalgatan.

Dagvatten, dikesföretag och Natura 2000

Förutsättningar

Planområdet är en del av ett större skogsklätt höjdparti med till stor del kuperad terräng. Inom exploateringsområdet och norr om Ärnevilundsvägen finns en tydlig höjd med en plan höjdplatå som övergår i kraftigt sluttande terräng, särskilt mot norr och nordväst. Södra kanten av planområdet utgörs av en mindre höjd. Inom exploateringsområdet finns därför naturliga förutsättningar för avrinning åt två håll.

I samband med att planarbetet startade i Gunsta upprättades en översiktlig dagvattenutredning som omfattar det fördjupade översiktsplanområdet. I utredningen ingår bland annat en karta som visar avrinningsområden och placering av dammar. För den aktuella detaljplanen och *Detaljplan för Södra Gunsta* har därefter upprättats en gemensam dagvattenutredning, enligt beskrivning nedan.

I *Dagvattenutredning för Gunsta*, som omfattar *Detaljplan för Södra Gunsta* och *Detaljplan för Gunsta 1:2 m.fl.* (framtagen av ÅF-Infrastructure AB Miljö & VA-teknik) föreslås åtgärder för den framtida dagvattenhanteringen som baseras på principen att exploateringen inte ska öka dagvattenflödet. De föreslagna åtgärderna består av olika delar som dagvattnet ska passera; först ledningssystemet, sedan en damm, därefter vidare i ett dike och slutligen till en damm. Slutligen avrinner vattnet genom ett befintligt dike innan det når recipienten. Anläggning av dike samt dagvattendammar fungerar som både fördröjnings- och reningsåtgärd. Åtgärder syftar till att fördröja dagvattnet så att det nedströms belägna Natura 2000-området inte påverkas av exploateringen (se avsnitten *Planens konsekvenser* och *Planens förenlighet med översiktsplan och miljöbalken*). I utredningen påpekas att dagvattnet inte behöver renas för att klara gällande riktvärden. Föroreningshalten efter exploatering uppfyller riktvärdena redan innan vattnet har passerat dagvattendammar och dike.

En kompletterande rapport har också gjorts, *Utvärdering angående Natura 2000-området ”Sävjaån-Funbosjön samt tillståndsplikt* (framtagen av ÅF-Infrastructure AB Miljö & VA-teknik). Utredningen syftar till att undersöka förorenings- och flödesbelastning vid den planerade exploateringen, samt att föreslå eventuella dagvattenåtgärder så att den planerade exploateringen inte påverkar det nedströms belägna Natura 2000-området. Undersökningen omfattar flödesberäkning, föroreningsberäkning, dimensionering av åtgärder och en analys av hur miljö kvalitetsnormerna för vattendragen uppfylls vid en exploatering. Utredningen innehåller också information om Natura 2000 området Sävjaån-Funbosjön samt bedömning av om tillståndsplikt krävs.

Inom *Detaljplan för Södra Gunsta* har projekterats anläggning av dike samt dagvattendammar, som ska fungera både som fördröjnings- och reningsåtgärder. Åtgärder syftar till att fördröja dagvattnet så att det nedströms belägna Natura 2000-området inte påverkas av exploateringen.

Förändringar

Den planerade exploateringen kommer att öka dagvattenflödet till recipienten marginellt. Exploateringen medför inte att föroreningshalterna i dagvattnet överstiger riktvärdet för föroreningar. Fördröjnings- och reningsanläggningar för dagvatten som projekterats inom *Detaljplan för Södra Gunsta* är dimensionerade för att klara de delar av dagvattnet inom detta planområde som leds till det systemet. Resterande delar av dagvattnet inom planområdet tas omhand genom infiltration, lokalt inom fastigheterna.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Byggherren ansvarar för åtgärder inom kvartersmark och för anläggning av lokalgata inom fastigheten Gunsta 1:2 samt för ny gångväg som förläggs inom gemensamhetsanläggning. Gångvägen ska ansluta och samordnas med planerad gång- och cykelväg inom *Detaljplan för Södra Gunsta*. Uppsala Vatten och Avfall AB ansvarar för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen. Kostnader för anläggningar som berör planen regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och byggherren.

Huvudmannaskap

Lokalgatan Ärnevilundsvägen utformas med enskilt huvudmannaskap. Gunsta Bodalunds väg- och samfällighetsförening är huvudman för lokalgatan, vilket innebär att de ansvarar för drift, skötsel och underhåll av lokalgatan. Huvudmannaskapet regleras med administrativa bestämmelser på plankartan.

- a₁ *Kommunen är inte huvudman för allmän plats*
Lokalgatan föreslås ingå i Ärnevi GA:1 med enskilt huvudmannaskap.

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Marklov krävs för borttagande av träd (n₁).

Särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap för vägar

1. Planområdets läge

Detaljplanen är belägen inom ett sammanhängande villa- och fritidshusområde i lantlig karaktär som omfattas av enskilda vägar. Inom området finns totalt 91 fastigheter, som delvis regleras av några detaljplaner (*Byggnadsplan för fritidsområdet Ensta*, laga kraft 1962, *Detaljplan för östra Ensta*, laga kraft 2004 och *Områdesbestämmelser för del av Gunsta 1:1*, laga kraft 2001). Norr om den aktuella detaljplanen finns en detaljplan (*Detaljplan för södra Gunsta*) som medger utrymme för en betydligt större exploatering, närmare 300 nya bostäder, inom vilken samtliga vägar ska utformas som lokalgator med kommunalt huvudmannaskap. *Detaljplan för södra Gunsta* och den aktuella planen ingår i kommunens större planerade utbyggnadsområde som omfattas av *Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Funbo*. Den föreslagna bebyggelsen inom *Detaljplan för Gunsta 1:2 m.fl.* innebär endast ett mindre tillskott till det sammanhängande villa- och fritidshusområde som det ingår i. Det mest ändamålsenliga i det aktuella fallet uppnås genom en enhetlig förvaltning. Det talar för ett fortsatt enskilt huvudmannaskap.

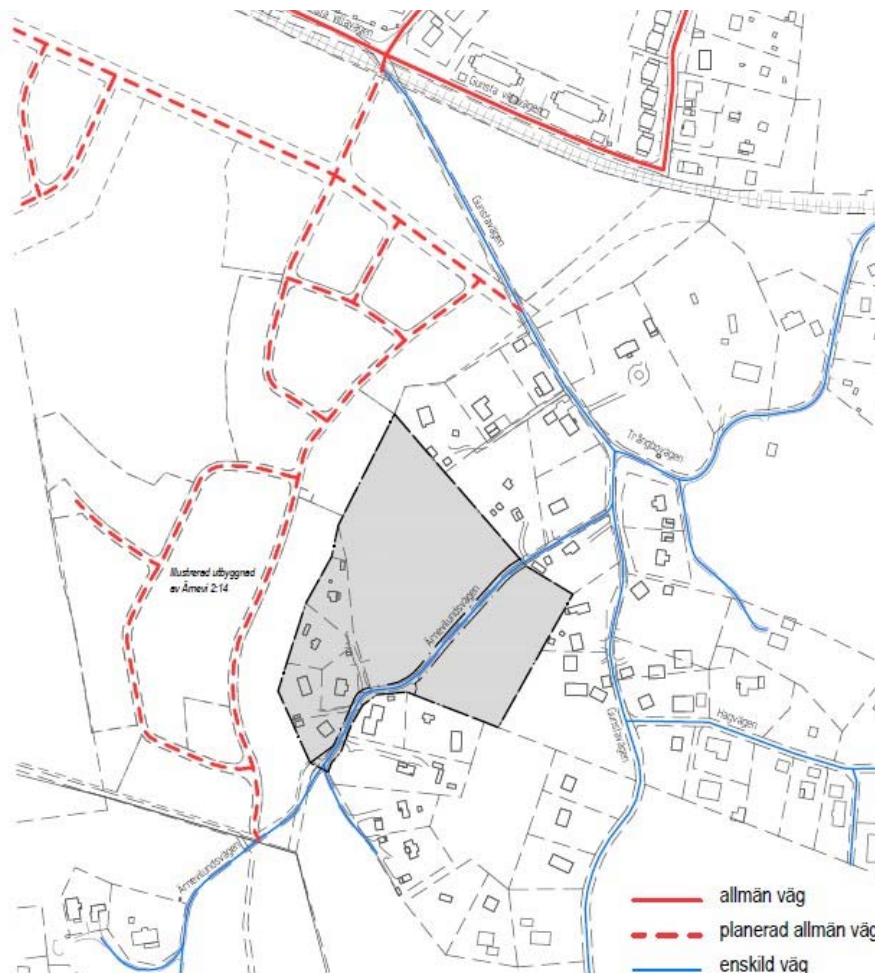
2. Vägar

Gatorna utanför planområdet, (förutom de planerade kommunala gatorna i *Detaljplan för Södra Gunsta*) ingår dessutom i ett större enskilt vägnät. Trots att planområdet i norr gränsar mot *Detaljplan för Södra Gunsta* som har kommunalt huvudmannaskap, ligger den ändå relativt perifert geografiskt med hänsyn till hur vägstrukturen ser ut inom området. I norra delen av *Detaljplan för Södra Gunsta* har utrymme skapats för en huvudgata i östvästlig riktning, som på sikt kan trafikeras med buss och som i framtiden möjliggör en gatukoppling österut mot Marielund. Vägarna inom det

sammanhängande villa- och fritidshusområdet som planområdet ingår i används i första hand av boende i närområdet och deras utformning inbjuder inte till hög hastighet. Ärnevilundsvägen, som ingår i planområdet, utgör en mindre väg i en större vägstruktur med enskilt huvudmannaskap. Längs vägen ligger enstaka bebyggelse. Vägen ansluts till Gunstavägen i öster, utanför planområdet, och avslutas mot en mindre bebyggelsegrupp i väster. Inom *Detaljplan för Södra Gunsta* finns utrymme för en ny lokalgata i nordsydlig riktning som i framtiden kan kopplas till Ärnevilundsvägen. På detta sätt kommer boende söder om planområdet att ha möjlighet att istället välja *Detaljplan för Södra Gunsta* lokalgata som leder norrut mot väg 282. Biltrafiken på Ärnevilundsvägen kommer därför med stor sannolikhet att minskas ytterligare.

3. Genomförbarhet/rimlighet

Detaljplanen kan ses som ett mindre tillägg i ett område där samtliga vägar utformats med enskilt huvudmannaskap. En fortsatt enhetlig förvaltning inom området bör leda till en fortsatt ekonomisk och rationell skötsel. Inom det enskilda vägnätet finns ett antal bebyggelsegrupper som är jämförbara med den som här är aktuell att pröva med planläggning. Om inte alla dessa områden inom vägföreningen ges kommunalt huvudmannaskap är det svårt att motivera varför just denna nya planerade bebyggelse skulle föreslås få detta.



Karta över planområdet som visar allmänna och enskilda vägar.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska ha upprättats och föreligga innan planen antas av kommunen. Avtalet ska bland annat reglera kostnader för planens genomförande. Kommunen tar ut en exploateringsavgift för sina åtaganden på allmän plats gällande anläggningar utanför planområdet.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Buller

En övergripande bullerutredning har tagits fram som underlag till *Detaljplan för Södra Gunsta* och den aktuella planen.

Dagvatten

Dagvattenutredning med utlåtande om påverkan på Natura 2000 har tagits fram som underlag till *Detaljplan för Södra Gunsta* och den aktuella planen. Ledningar, diken och ev. dagvattenmagasin för vägdagvatten byggs ut och samordnas med gatubyggnaden. Dagvatten på kvartersmark tas omhand lokalt inom tomtplatsen.

Arkeologi

En arkeologisk förundersökning för Funbo finns som underlag till planen.

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av byggherren. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i byggherrens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador. För att säkerställa att vägen återställs till ursprungligt skick ska byggherren och Gunsta väg- och samfällighetsförening genomföra en för- och efterbesiktning av Ärnevilundsvägen samt upprätta ett avtal angående framkomlighet för boende och tung trafik och eventuellt anläggning av en provisorisk väg under själva byggtiden.

Ledningar

Vattenfall Eldistribution AB (el): Befintlig luftledning som måste flyttas eller ersättas med jordkabel på exploatörens bekostnad. Det kan finnas ytterligare, för plan- och byggnadsnämnden, okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Byggherren 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.

Brandposter

Området ska förses med brandposter i syfte att säkerställa brandvattenförsörjningen.

Masshantering

Massbalans eftersträvas inom exploateringsområdet.

bedömda maximala förtätningen inom exploateringsområdet. Exploateringen påverkar två markavvattningsföretag, Ernevi-Bärby och Ernevi-Bodarna. Det åligger kommunen att utveckla och ombesörja en omprövning av dessa.

- g *Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning*
Inom kvartersmarken ska en ny kvartersgata anläggas och inrättas som gemensamhetsanläggning för berörda fastigheter. I samband med lantmäteriförrättning finns två alternativ för inrättande av en sådan. Det ena alternativet är att ompröva den befintliga gemensamhetsanläggningen Ärnevi GA:1 och det andra alternativet är att nybilda en egen gemensamhetsanläggning för kvarteret.

Inom kvartersmarken, som ansluter till kvartersgatans vändplan i norr, ska en gångväg anläggas och inrättas som gemensamhetsanläggning för berörda fastigheter.

För att kunna säkerställa passage söderifrån, via parkmarken inom *Detaljplan för Ensta*, till de planerade grönområdena i *Detaljplan för Södra Gunsta* planläggs inom kvartersmarken ett utrymme mellan tomterna (cirka 5 meter brett, som ska inrättas som gemensamhetsanläggning för berörda fastigheter.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Förutsättningar

Den största delen av planområdet utgörs av exploateringsfastigheten Gunsta 1:2, som ägs av Eksjöhus AB. Fastigheterna Ärnevi 2:17, 2:18, 2:19, 2:20 och 2:21 är i privat ägo. Ärnevilundsvägen ingår i gemensamhetsanläggningen Ärnevi GA:1.

Förändringar

Största delen av Gunsta 1:2 samt fastigheterna Ärnevi 2:17, 2:18, 2:19, 2:20 och 2:21 utgör kvartersmark för bostäder. I nordvästra delen av planområdet ingår en liten del mark av fastigheten Ärnevi 2:14 som kvartersmark för bostäder, vilket innebär att denna del bör överföras till blivande fastighet för bostad. Inom norra delen av Gunsta 1:2 ska en gemensam väg (g, kvartersgata) upprättas. Ärnevilundsvägen ingår i Ärnevi GA:1 och upprättas som lokalgata med enskilt huvudmannaskap (L-GATA, a₁). Inom exploateringsfastigheten (Gunsta 1:2) säkerställs lokalgatans bredd till 7 meter. På grund av befintliga bostadsfastigheter begränsas vägutrymmet till cirka 6 meter för resterande del av lokalgatan. För att möjliggöra en eventuell framtida breddning för den här delen av vägen bör en mindre del av fastigheterna Funbo-Bodarna 1:12, Ärnevi 2:17 och Ärnevi S:2 överföras till lokalgatans fastighet. För att möjliggöra in- och utfart till fastigheten Funbo-Bodarna 1:36 bör lokalgatan utvidgas i anslutning till den aktuella fastigheten och fastigheten Gunsta 1:2 överföras till lokalgatans fastighet. Lokalgatan inom planområdet bör ingå i exploateringsfastigheten Gunsta 1:2. I norra delen av planområdet ska en gångväg anläggas i naturmark så att den ansluter till en planerad gång- och cykelväg i *Detaljplan för Södra Gunsta*. Genom att inrätta en gemensamhetsanläggning i form av ett cirka 5 meter brett stråk i söder, säkerställs passagemöjligheter söderifrån, via parkmark i *Detaljplanen för Ensta*, söder om planområdet.

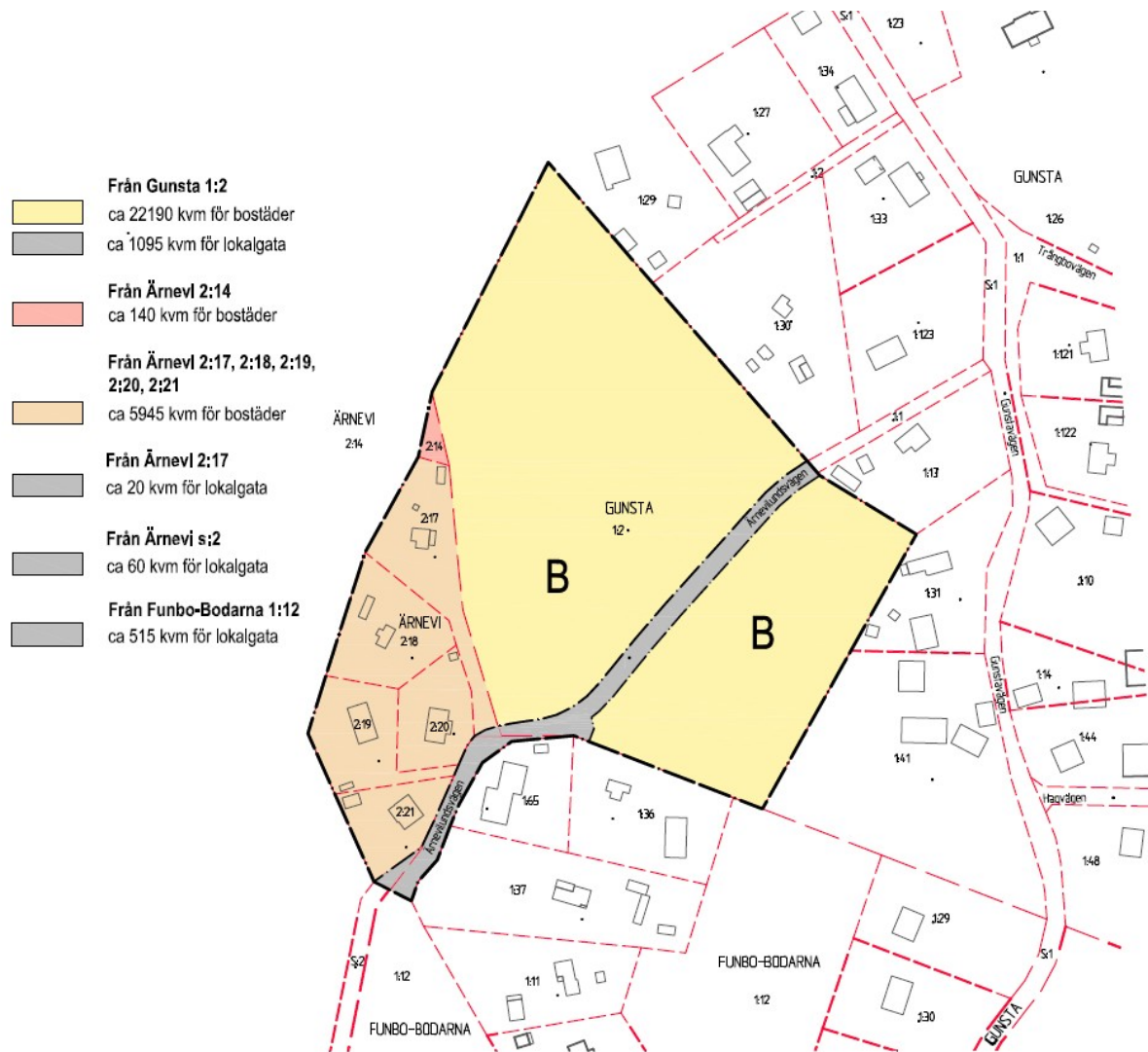


Illustration som visar konsekvenserna för fastigheterna inom planområdet.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ ska utgöra ett referensalternativ till det studerade planförslaget. Ett nollalternativ innebär ett beskrivet scenario av vad som händer då planförslaget inte genomförs. Nollalternativet innebär i det här fallet att inga bostäder tillkommer och att marken inom Gunsta 1:2 fortsätter att användas som skogsmark.

Landskapsbild

Landskapsbilden inom fastigheten Gunsta 1:2 kommer att förändras från skog till småskalig villabebyggelse. Sett från det öppna omgivande landskapet i norr kommer ny bebyggelse på höjden bara att skymta fram och påverkan på landskapsbilden blir därigenom marginell. Ny bebyggelse har utformats med hänsyn till platsens terräng och vegetation.

Kulturhistoriska värden

Norra delen av planområdet berörs av skyddsområde till fornlämning. Den nya bebyggelsen har anpassats till skyddsområdet så att det hålls fritt från byggnation genom planbestämmelser.

Naturmiljö

Stora delar av skogsområdet, som bland annat omfattas av flera stora träd, försvinner och ersätts av tomtmark. Bebyggelsen har dock anpassats till områdets terräng så att de brantaste partierna i norr och nordväst bevaras som naturmark. Inom naturmarkerna sparas ett flertal större träd.

Rekreation och friluftsliv

I nära anslutning till planområdet finns gällande detaljplaner med god tillgång till både planerade och befintliga allmänna platser i form av natur och park. Planens obebyggda skogsområde, som fungerar som rekreationsstråk inom närområdet kommer att försvinna och ersättas av tomtmark.

I norra delen av planområdet ska en gångväg anläggas inom område som planläggs som gemensamhetsanläggning. Tanken är att den ska ansluta till en planerad gång- och cykelväg i *Detaljplan för Södra Gunsta*. Genom att planlägga ett 5 meter brett stråk som gemensamhetsanläggning i söder, säkerställs passagemöjligheter söderifrån, via parkmark i *Detaljplan för Ensta*, söder om planområdet.

Mark och vatten

Den planerade exploateringen kommer att innebära en marginell ökning av dagvattenflödet till recipienten, som är ett Natura 2000-område. Ett genomförande av planen bedöms därför inte leda till negativ påverkan på mark eller vatten under förutsättning att man genomför de större åtgärder om fördröjning och rening som föreskrivs i *Detaljplan för Södra Gunsta*.

Resurshushållning

En utbyggnad enligt planen leder till ökat uppvärmningsbehov och ökad avfallsmängd. Förändringen är dock marginell och bedöms därför inte leda till betydande miljöpåverkan. Tillskottet av bebyggelse sker i ett område där det kommer finnas kommunalt vatten och avlopp. Det innebär att det går att ta vara på redan gjorda investeringar. Underlaget för kollektivtrafik ökar genom tillskottet på bostäder.

Hälsa och säkerhet

Planens genomförande bedöms inte medföra betydande påverkan på omgivningen. Omgivningen bedöms inte ha negativ påverkan på den föreslagna bebyggelsen. Inga samlade effekter bedöms uppstå med avseende på buller, luft, trafik m.m.

Trygghet och säkerhet

Planen ger förutsättningar för en trygg, småskalig och naturnära boendemiljö.

Tillgänglighet

Bebyggelsen utformas med hänsyn till terrängen. Närheten till kollektivtrafik och gång- och cykelbanor ger hög tillgänglighet till området.

Barnperspektiv

I den angränsande *Detaljplan för Södra Gunsta* har avsatts tomt för ny förskola, vilket gör det möjligt för fler barn att gå i förskola nära sina hem. Genom att anlägga en gångväg i norr och ett 5 meter brett stråk mellan tomterna i söder möjliggörs passage mellan planområdet och kringliggande områden. Detta bidrar till en säker och trygg miljö för barn.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planen bedöms överensstämma med den fördjupade översiktsplanen (*Fördjupad översiktsplan för Funbo*). Planområdet ingår i det som benämns "omlandet" och för omlandet finns särskilda riktlinjer framtagna, som bland annat säger att nya tomter och byggnader på landsbygden ska placeras i anslutning till befintlig bebyggelse eller till lägen som liknar traditionella tomtplatser. Traditionella tomtplatser är i skogsbyn och på höjdlägen. Planområdet är beläget på en höjd.

Miljöbalken

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

Planen berör inga riksintressen enligt 3 och 4 kap. Planen berör miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap. då planområdet ligger inom Funboåns avrinningsområde. Dagvatten från planområdet avleds i dagsläget genom infiltration och ytavrinning mot ett dike som i sin tur avleds mot Funboån och vidare till Sävjaån. Recipienterna Sävjaån-Funbosjön är utmärkta som Natura 2000-områden (enligt miljöbalken 7 kap. 28a §) till skydd för utter och för fiskarterna asp, nissöga och stensimpa.

Inom *Detaljplan för Södra Gunsta* har projekterats anläggning av dike samt dagvattendammar, som ska fungera både som fördröjnings- och reningsåtgärder. Åtgärderna syftar till att fördröja dagvattnet så att det nedströms belägna Natura 2000-området inte påverkas av exploateringen. Den planerade exploateringen inom *Detaljplan för Gunsta 1:2 m.fl.* kommer att öka dagvattenflödet till recipienten marginellt. Exploateringen medför inte att föroreningshalterna i dagvattnet överstiger riktvärdet för föroreningar.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i november 2015, reviderad i maj 2018.

Maija Tammela Arvidsson
detaljplanechef

Marie-Louise Elfström
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- | | |
|--------------|------------|
| • Samråd | 2015-02-26 |
| • Granskning | 2015-10-19 |

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:	2018-05-31
---------------------------------------	------------

Laga kraft:	2018-06-29
-------------	------------