

Handläggare
Louise Granér

Diarienummer
2016-3135

Planbeskrivning Södra Gunsta etapp 2

Standardförfarande

SAMRÅDSTID 27 januari och 10 mars 2017



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Handlingar	3
Övriga handlingar	3
Läshänvisningar	3
Medverkande	3
SAMMANFATTNING	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
MILJÖBALKEN (MB).....	5
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap	5
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap	5
Miljöbalkens övriga kapitel	6
Kulturmiljölagen	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktsplan	6
Fördjupad översiktsplan	6
Detaljplaner	7
Planuppdrag	7
SAMHÄLLSBYGGNADSVISION.....	8
Syfte och vision	8
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
Plandata	8
Allmän områdesbeskrivning	9
Landskapsbild	10
Kulturarv	10
Natur, friluftsliv och vattenområden	11
Gestaltungsprinciper	13
Bostäder	14
Kommersiell service och torg	25
Park och friytor	25
Trafik och tillgänglighet	27
Buller	31
Luft	33
Markföroreningar	33
Radon	33
Teknisk försörjning	33
PLANENS GENOMFÖRANDE	38
Organisatoriska åtgärder	38
Tekniska åtgärder	39
Ekonomiska åtgärder	40
Fastighetsrättsliga åtgärder	41
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet	41
PLANENS KONSEKVENSER	42
Nollalternativ	42
Sociala aspekter	44
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN.....	45
Översiktsplan	45
Fördjupad översiktsplan	45
Miljöbalken	45

Handlingar

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Dagvattenutredning
 - Gunsta dagvattenutredning, Bjerking, 2013-06-11
 - Södra Gunsta, PM: Flödes- och föroreningsberäkningar, Bjerking, 2016-12-27
- Arkeologiutredningar
 - Arkeologisk utredning steg 2 i delar av Funboområdet, Arkeologikonsult, 2010:2419
- Trafikutredning:
 - Trafikutredning, Detaljplan Södra Gunsta, Trafikprognos. 2016-07-01. Bjerking.
- Bullerutredningar:
 - Funbo, projektstöd, Bullermätning från Lennakatten, Bjerking 2016-01-08
 - Södra Gunsta Trafikbullerutredning. 2016-07-06. Bjerking Uppdragsnr. 14U25295
- Naturutredning:
 - Inventering och bedömning av naturvärde – Våtmarker vid Gunsta – Exploateringsområde i Uppsala kommun, Uppsala län, Enetjärn natur, 2013-08-22

Samrådshandlingarna finns tillgängliga på kommuninformationen i Stadshuset och Stadsbiblioteket. 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).

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 processplanen på foljebrevets baksida.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar samt Arcova fastighet AB (fastighetsägare och byggherre), Småa hus (byggherre). Illustrationer och situationsplan har tillhandahållits av Marge arkitekter, Karavan arkitektur och landskap, Bjerking, Ettelva arkitekter, Tengbom samt Frogner Arkitektkontor. Utredningar har genomförts av de konsulter som redovisas ovan (se ”Övriga handlingar”).

SAMMANFATTNING

Detaljplanen ingår i utvecklingsområdet *Södra Gunsta* som ska växa fram och utvecklas till en ny tätort med ca 1 500 bostäder. Denna detaljplan utgör den andra etappen i utvecklingsområdet och möjliggör ca 400 bostäder.

Södra Gunsta planeras med målet att alla funktioner som behövs för ett enkelt vardagsliv ska finnas nära och kunna nås till fots, med cykel och med kollektivtrafik. För att erbjuda tillgängliga mötesplatser och service möjliggör detaljplanen skola, förskolor, ett större parkområde samt torg och butiker.

Verksamheter ska placeras intill områdets huvudgata, huvudsakligen i anslutning till torget och till områdets entré. Det är också i anslutning till huvudgatan som bebyggelsen blir mest storskalig och får mest urban karaktär. Ju längre från huvudgatan och ju närmare naturen, desto glesare blir exploateringen och desto mer lantlig och grön blir karaktären. Även bebyggelsetyperna ska skilja sig inom området för att få en variation med både flerbostadshus, parhus, kedjehus och villor.

Genomgående för detaljplanen och för området i dess helhet är att naturen och den befintliga topografin ska vara karaktärsskapande.



Illustrationsplan, planområdet markerat med svart linje (illustration: Bjerking, viss revidering av Uppsala kommun).

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ca 400 bostäder, skolor, centrumfunktioner och parkytor i ett läge nära Uppsala stad och i direkt anslutning till naturen. Området planeras med en variation av boendetyper och med en struktur där både en levande stadsgata och lugna grönområden ryms inom korta avstånd.

Området ska gestaltas med fokus på natur och närmiljö, platsens naturliga topografi och karaktärsdrag ska präglade områdets identitet.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Planen berör inga riksintressen enligt 3 kap eller 4 kap. Planen berör miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap.

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 har gjorts för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

Samlad bedömning av miljöpåverkan

Två behovsbedömningar, daterade 2012-01-15 och 2014-12-17, har upprättats. Anledningen till att två miljöbedömningar tagits fram är att skolan och huvudgatan tidigare avsågs att bli behandlade i en egen detaljplan. Sammantaget visar bedömningarna att:

- Landskapsbilden kommer att påverkas då området utvecklas från skog till bostadsområde.
- Kulturmiljön kommer att påverkas i viss mån. Det är viktigt att respektera de fornlämningar som finns inom planområdet. Genom att inte exploatera den västra brynzonen kan man säkerställa både kulturmiljön och närmiljön.
- Naturmiljön kan komma att påverkas i det avseendet att planområdet ligger inom Sävjaån-Funbosjöns avrinningsområde. Krav kommer att ställas på fördröjning och rening av dagvatten så att miljö kvalitetsnormerna klaras. Det är också nödvändigt att ersätta de våtmarker som kommer att försvinna vid ett genomförande av planen. En åkerholme som omfattas av det generella biotopsskyddet finns inom planområdet.
- Det kommer att bli en ökad miljöbelastning. Detta på grund av inflyttningen med ökad trafik som följd. Det är därför av stor vikt att kollektivtrafiken utvecklas i samma takt som bostadsbebyggelsen och att närservice finns tillgänglig inom gång- och cykelavstånd.
- För att garantera en hälsosam bostadsmiljö krävs det att bullerdämpande åtgärder studeras för bebyggelsen längs huvudgatan.

Vid sidan av detta bedöms ingen påverkan ske på värdefulla miljöer för landskapsbild, kulturarv, naturmiljö, rekreation och friluftsliv samt natur- eller vattenresurser. I omgivningen och inom planområdet finns inget övrigt som belastar planområdet med risker för hälsa, säkerhet och miljö.

Motiverat ställningstagande

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

Plan- och byggnadsnämnden har tagit ställning till att detaljplanen inte kan antas leda till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om plansamråd (2016-10-27).

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i ett yttrande daterat 2015-05-05.

Miljöbalkens övriga kapitel

Dagvatten från planområdet avrinner till Sävjaån-Funbosjön som är ett Natura 2000-område (enligt miljöbalken 7 kap. 28a §) till skydd för utter och för fiskarterna asp, nissöga och stensimpa.

En åkerholme finns inom planområdet. Dessa omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap 11 § miljöbalken. Om objekt som omfattas av det generella biotopskyddet skadas eller tas bort hanteras det genom en särskild redovisning av objektet och en dispensansökan hos länsstyrelsen. Dispens har beviljats av länsstyrelsen med krav på kompensationsåtgärder (diariennr: 521-5649-13).

Kulturmiljölagen

Det finns två fornlämningar inom området. Fynden står under skydd av kulturmiljölagen 2 kap. Inga markingrepp är tillåtna utan tillstånd från länsstyrelsen (kulturmiljölagen 2 kap, 12 §)

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

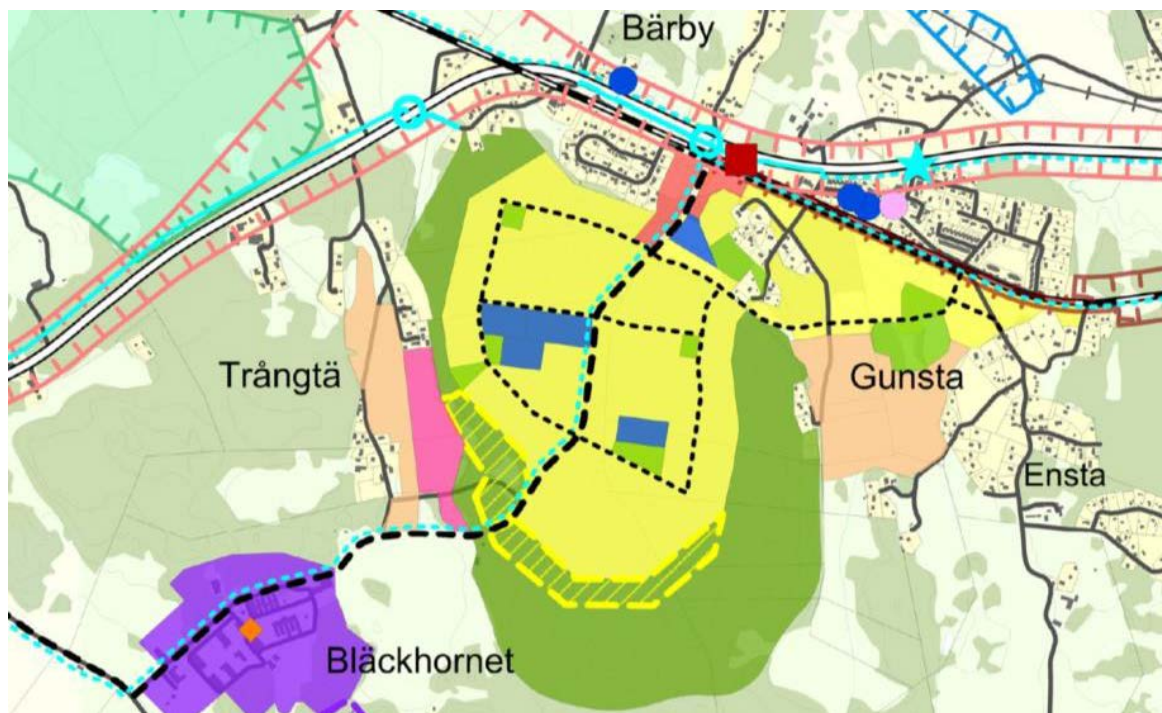
Översiktsplan

I Uppsala översiktsplan 2016 pekas Gunsta ut som en prioriterad tätort. Detta innebär bland annat att orten ska vara basservice för tätorten och omgivande landsbygd med koncentration av bebyggelse, service samt bostäder i kollektivtrafiknära lägen. Översiktsplanen stödjer även en befolkningsutveckling i dessa orter, och för Gunsta anges en utvecklingspotential på cirka 1 500 bostäder.

Genomförandet av denna detaljplan följer väl ambitionerna i gällande översiktsplan.

Fördjupad översiktsplan

Planområdet ligger inom det område för tätortsutveckling som beskrivs i fördjupad översiktsplan för Funbo (2011). Den fördjupade översiktsplanen innehåller en markanvändningskarta som redovisar att huvuddelen av exploateringsområdet och detaljplaneområdet ska utgöras av bostäder. Bostadsområdets karaktär beskrivs som övergående från småstad via trädgårdsstad till villastad ju längre ifrån huvudgatan man kommer. För det aktuella planområdet anger markanvändningskartan även en huvudgata, ett område för skola samt centrumverksamheter placerade vid planområdets infart, se bild nedan.



FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN FUNBO - ANTAGANDEHANDLING 2010

Ny mark- och vattenanvändning

Plangräns	Närrecreation	Utredningsområde 70 kV-ledning och fördelningsstation
Bebyggelse	Idrott	Utredningsområde väg 282 och spårväg
Reservområde bebyggelse	Öppet landskapsrum	Grönt utredningsområde
Bebyggelse centrumverksamhet	Huvudgata	Utredningsområde lokalväg
Bebyggelse skolor / förskolor / bostäder	Lokalgata	Utredningsområde Marielund
Bebyggelse verksamhet	Planskild korsning gång- och cykelväg	Föreslag till naturreservat
Reservområde verksamhet	Gång- och cykelväg	
Park	Pendlarparkering	

Bilden är ett utdrag ur den fördjupade översiktsplanen som gäller för området och illustrerar en princip för planerad markanvändning.

Den fördjupade översiktsplanen innefattar också ett ställningstagande kring att bebyggelse inte bör placeras närmare museijärnvägen Lennabanan än 50 meter. I en aktualitetsförklaring av översiktsplan 2010 som kommunfullmäktige beslutade 2014 förtydligades dock denna riktlinje. Det tydliggörs då att avståndet på 50 meter inte ska ses som något oeftergivligt krav och att det är angeläget med hög täthet längs järnvägen i tätorter. I gällande översiktsplan anges inget förhållningssätt till vilket avstånd som bör gälla till museijärnvägen.

Detaljplaner

Planområdet är som helhet inte planlagt tidigare. Endast en mycket begränsad yta av detaljplan för del av Funbo-Bärby 10:5 är planlagd. Denna kommer att upphävas i samband med detaljplanens genomförande.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden gav 2007-08-30 dåvarande stadsbyggnadskontoret i uppdrag att med normalt planförfarande pröva förutsättningarna för att upprätta detaljplan för dåvarande fastigheterna Funbo-Bärby 10:5 och Funbo-Bärby 10:20 under förutsättning att vatten och avlopp samt lokal fjärrvärmeanläggning kan ordnas. Syftet i planuppdraget var att planlägga för ca 100 småhustomter.

Idag heter fastigheterna Funbo-Bärby 10:5 och Ärnevi 1:28. Eftersom både lagstiftning och förutsättningar ändrats sedan planuppdraget gavs, togs ett förnyat planuppdrag samt samrådsbeslut 2016-10-27. I det nya uppdraget anges 400 bostäder inom planområdet, vilket är förenligt med den fördjupade översiktsplanen som gäller för området. Det nya planuppdraget innebar också att ärendets tidigare diarienummer PBN 2012-20022 utgick och ersattes med det nya diarienumret PBN 2016-3135.

Detaljplanen genomförs enligt reglerna för standardförfarande.

SAMHÄLLSBYGGNADSVISION

Syfte och vision

Södra Gunsta är ett mycket stort utvecklingsområde som kommer att planläggas och byggas ut i etapper under lång tid. Mot bakgrund av detta är det viktigt att formulera en övergripande vision för Södra Gunsta som ska fungera som vägledning för detaljplaner och utbyggnadsprojektet. Visionen för Södra Gunsta följer nedan:

Södra Gunsta – natur- och stadsnära småstadsliv

Södra Gunsta är en färgrik och hemtrevlig småstad med promenadavstånd till affären, skolan och mötesplatser. Den levande landsbygden och variationsrika naturen är alltid nära och det finns möjlighet till en rik fritid på idrottsplanen, i lekparken eller i naturen. Det finns många fina utflyktsmål vid sjöarna och är enkelt att ha ett aktivt friluftsliv, året runt. Att gå, cykla eller åka kollektivtrafik är självklara val och Uppsala stad är endast tjugo minuter bort med buss. Området har utvecklats i samklang med naturen med en blandning av bostadstyper, som gör det möjligt för olika generationer att leva och mötas i en lantlig miljö nära staden.

OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet är beläget ca en mil öster om Uppsala längs väg 281, direkt söder om bostadsområdet Bärby äng. Det tar 12 minuter med bil, 25 minuter med buss och cirka 40 minuter med cykel att nå Uppsala centrum.



Kartan visar planområdet, markerad med fylld röd cirkel, samt dess förhållande till Uppsala stad. Även förslag på ny vägsträckning redovisas i kartbilden.

Areal

Planområdet omfattar ca 32 hektar.

Markägoförhållanden

I planområdet ingår tre fastigheter: Funbo-Bärby 10:5, som kommer att ägas av Arcova fastigheter AB när detaljplanen vinner laga kraft (köpekontrakt finns), samt Marielund 25:1 och Ärnevi 1:28, som ägs av kommunen. Markbyten kommer att genomföras i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Tidplan

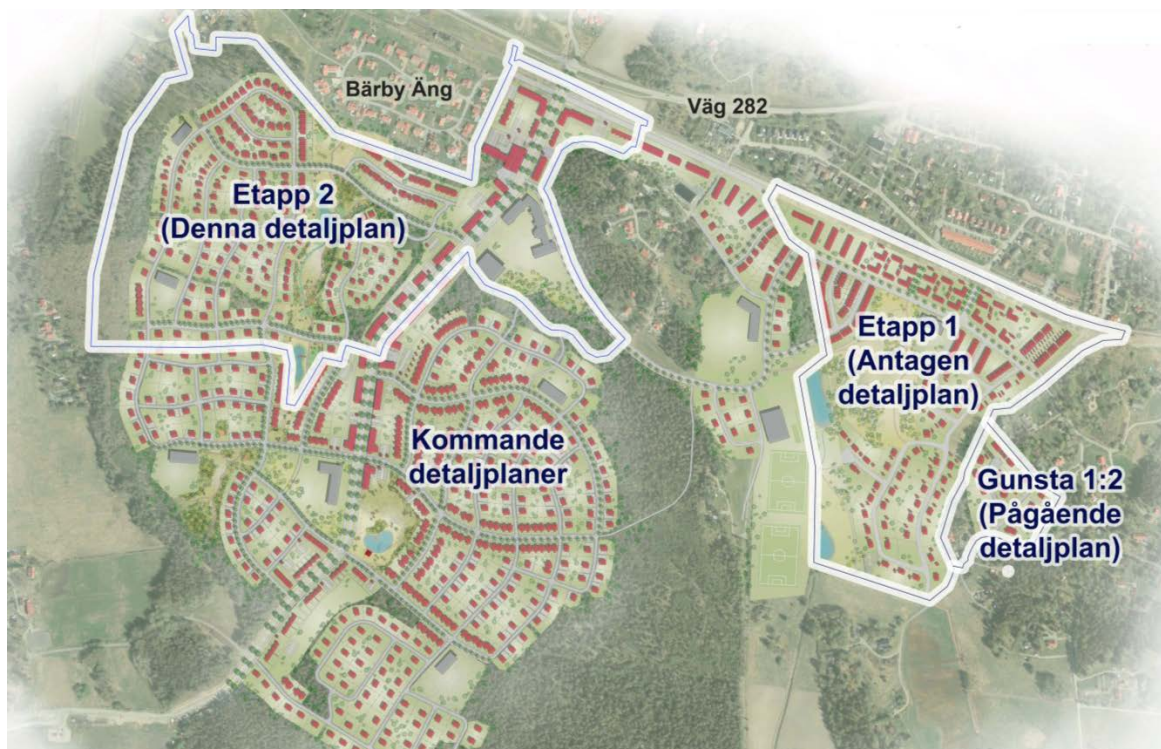
Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen ska kunna antas andra kvartalet 2018. En förutsättning för att byggstart kan ske är att Trafikverkets vägplan har fastställts. Målsättningen är detaljplanen antas ungefär samtidigt som vägplanen fastställs. Byggstart beräknas ske i slutet av 2018 eller 2019.

Genomförandetid

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

Allmän områdesbeskrivning

Det finns idag cirka 500 bostäder i Funbobygden. Gunsta består huvudsakligen av villabebyggelse från senare hälften av 1900-talet. Bebyggelsen ligger i en kil mellan museijärnvägen Lennabanan och länsväg 282 väster om planområdet. Alldeles norr om planområdet ligger villaområdet Bärby äng som byggdes under tidigt 2000-tal och består av ett 30-tal villor. Ytterligare småhusbebyggelse med varierande ålder och karaktär finns i närområde.



Bilden illustrerar hur Gunsta kan komma att byggas ut och hur planområdet förhåller sig till exploateringsområdet i sin helhet. Bilden visar även vilka detaljplaner som finns och planeras i området.

Landskapsbild

Förutsättningar

Planområdet utgörs huvudsakligen av kuperad skogsmark. Den sydvästra delen av skogsområdet är dock avverkat. Inom planområdet finns även några mindre våtmarker. Terrängen är kuperad med höjdskillnader inom området på över tio meter. Karaktärsskapande för landskapet är också de moränblock och stenpartier som finns i skogsområdena.

Förändringar

Detaljplanens genomförande innebär stora förändringar av landskapet i och med att stora ytor skogsmark försvinner. Även våtmarker kommer att behöva tas bort och återskapas på annan plats för att exploateringen ska kunna genomföras. Visionen är dock att platsens nuvarande karaktär, med naturelement och stark topografi, ska fortsätta att prägla området även i framtiden. Den förhållandevis låga bebyggelsen ger också en anpassning till området.

Kulturarv

Förutsättningar

Området är idag obebyggt men är del av en gammal kulturbygd. Planens norra del berör en kommunal kulturmiljö och en kommunal värdekärna (U26:12 Bärby-Broby). Kulturvärdet finns i att området är en fornlämningsmiljö med omfattande boplatsområden från järnåldern.



Bilden visar den kommunala kulturmiljön med gul färg och planområdets gräns med vit linje. Bilden tydliggör att endast en begränsad del av den kommunala kulturmiljön berörs av planläggningen.

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 förstudie (rapport från arkeologikonsult 2009:2299) har tagits fram och en arkeologisk utredning är under framtagande. Utredningarna, som omfattar både planområdet och området för Gunsta etapp 1 visar att det finns rikligt med stensträngar inom området. Inom det berörda planområdet identifierades två fornlämningsområden. Båda fornlämningsområdena är boplatsslagen från brons-järnålder med hägnadssystem (stensträngar). Fornlämningsområdena är markerade i fornlämningskartan på nästkommande sida.

Ett större fornlämningsområde finns i direkt anslutning väster om planområdet. För att fornlämningarna inte ska störas av exploateringen planläggs ytan närmast fornlämningarna som *natur*.



Fornlämningskarta. Planområdet markeras med blå linje. Det två områdena som också syns inom planområdet (objektnummer 0100051 samt 0100060) har vid den antikvariska preliminära bedömningen utgått som fornlämningar.

Förändringar

Några nya byggnader kan placeras inom de kommunala kulturmiljöerna, dessa är placerade öster om Bärby äng och omfattar endast en mindre del av den kommunala kulturmiljön. Påverkan på kulturmiljön bedöms mycket begränsad.

De fornlämningar som finns inom planområdet kan inte kombineras med den föreslagna exploateringen. Att flytta fornlämningarna och stensträngar bedöms därför nödvändigt för att ge plats åt den nya bebyggelsen. Tack vare det större fornlämningsområdet väster om planområdet, samt ytterligare fornlämningar som finns i omgivningarna, är förhoppningen att den övergripande kulturhistoriska strukturen som dessa lämningar vittnar om fortfarande ska kunna läsas. Planhandlingen kommer till granskningskedet att kompletteras med den arkeologiska utredningen och Länsstyrelsens bedömning.

Fornlämningar som sparas ses som en kvalitet i området och bör göras allmänt tillgängliga och utvecklas till ett attraktivt besöksmål i området och ge kunskap kring bygdens historia.

Natur, friluftsliv och vattenområden

Förutsättningar

Området ligger nära flera friluftsområden. I närheten av detaljplaneområdet finns bland annat Fjällnoraområdet vid sjön Trehörningen, Upplandsleden, en Linnéstig och strövvänliga skogar.

Inom området finns en mångfald naturtyper som ger en naturlig variation. Planområdet består till stor del av kuperad skogsmark. Skoltomten och området öster om Bärby äng är gammal åkermark. En åkerholme vid skoltomten omfattas av det generella biotopsskyddet. (*Miljöbalkens övriga kapitel, s. 6*)

I skogen finns ett antal mindre våtmarker som omfattas av det förbud mot markavvattning som råder i Uppsala län. Våtmarkerna har avgränsats och naturvärdesbedömts (Enetjärn natur Ab 2013-08-22). Tre fattigkärr med "påtagligt naturvärde" har identifierats. Inga rödlistade arter observerades i samband med våtmarksinventeringen.

Planområdet ligger inom Sävjaån-Funbosjöns avrinningsområde. Sävjaån-Funbosjön är ett Natura 2000-område. För beskrivning av dagvattenhanteringen, se teknisk försörjning.

Förändringar

Planområdet ska fortsatt präglas av närheten till naturen, vilket anses utgöra en av områdets främsta kvaliteter. Förutom att den omgivande miljön fortsatt ska utgöras av skog och friluftsområde så anläggs en större park inom planområdet (se kap. *Park och friytor*, s 25).



Utsnitt ur grönstrukturplanen, etapp 2 markerad med blå linje.

Ett stort område i planens västra del samt ett mindre område kring Bärby äng i norr planläggs som natur. Syftet med naturen mot Bärby äng är att bevara en brynzon och behålla områdets topografi. Naturen i väst ger området en kvalitet med närtillgänglig naturområden där motionsspår kan ordnas och syftar också till att ge ett skyddsavstånd till fornlämningsområdet.

Det är möjligt att anordna gång- och cykelvägar inom naturområdet. I nordväst planeras en gång- och cykelväg som ansluter till Fridhemsvägen. Det finns också planer på att anlägga en motions-slinga nära planområdets västra gräns som kommer att sträcka sig runt hela området när alla etapper är färdiga.

Naturmarken ska behålla sin skogskaraktär, med endast mindre ingripanden i skötselsyfte. I väster kan det vara nödvändigt att gallra i skogen för att släppa in kvällssol på tomterna.

Åkerholme

Området som innefattar åkerholmen planläggs som kvartersmark. Avsikten är att åkerholmen ska tas bort. Dispens har beviljats av länsstyrelsen med krav på kompensationsåtgärder. Som kompensationsåtgärd ska ett område utses som säkerställer åkerholmens ekologiska funktion (diariernr: 521-5649-13). Området ska lämnas fri för utveckling och varaktigt förses med sten, träd och ris-

material från Åkerholmen. Område för kompensationsåtgärden föreslås i östra delen av exploateringsområdet, utanför planområdet, eftersom det är ett av få områden där det finns öppen mark och som inte kommer att störas av exploatering. Läget för kompensationsåtgärden är dock inte beslutat, vilket innebär att den kan komma att genomföras på annan plats.



Bilden visar läget som föreslås för kompensationsåtgärden för Åkerholmen.

Våtmarker

För att möjliggöra en utbyggnad av infrastruktur och bostäder inom planområdet behöver våtmarker avvattnas och/eller fyllas ut. I hela Uppsala län råder generellt markavvattningsförbud med syfte att begränsa eller upphöra med markavvattning i de delar av landet som redan starkt har utarmats på våtmarker. För våtmarkerna inom planområdet har dispens från markavvattningsförbudet beviljats av länsstyrelsen 2014-05-09, med villkor att motsvarande yta våtmark nyanläggs på yta som kommunen/sökande har rådighet över. Ny våtmark föreslås i lågpunkten nordöst om Bläckhornet.

Markavvattningen ska föregås av tillståndsprövning hos mark- och miljödomstolen, och länsstyrelsen ska godkänna föreslagna kompensationsåtgärder.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelsen ska anpassas till topografin, och närheten till natur och grönska ska vara en viktig del av områdets karaktär. Vidare ska en mångfald av funktioner och bostadsformer kopplas ihop med ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät. Målen uppnås genom följande gestaltungsprinciper:

- *Naturnära boende*

En stor kvalitet med boendet i Södra Gunsta är närheten till naturen. Att bevara och framhäva den kuperade terrängen och grönskan är viktigt. Småskalig bebyggelse och suterränghus är ett led i att låta naturen präglade området. Naturmark kan sparas genom att bygga bostäderna förhållandevis tätt där det är lämpligt samt bygga något högre hushöjder vid det större gatustråket.

- *Nära och enkelt*

Många funktioner; såsom skola, handel, lekplats, idrottsplats, natur och rekreation finns inom gångavstånd från bostaden. Ett sammankopplat gång- och cykelvägnät gör det enkelt och tryggt att färdas till fots och med cykel.

- *Varierad bebyggelse*

En mångfald av hustyper föreslås för att göra området variationsrikt och attraktivt för människor med olika livssituationer. Variation uppnås också genom olika färgsättning. Variationen skapar orienterbarhet och gör det intressant att röra sig och vistas i området. Även topografin och växtligheten ska med dess färger och organiska formspråk ge variation och karaktär till området.

- *Tydlig struktur med tydliga gaturum*

Med tre olika gatutyper med olika hierarki skapas en tydlig struktur där delområdenas karaktärer framhävs. Längs med huvudgatan placeras byggnader nära gatan för att ge ett tydligt gaturum med mer urban karaktär med verksamheter i bostadshusens bottenvåningar. Trädrader och få utfarter längs de större gatorna förstärker strukturen i området.

Bostäder

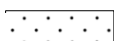
Inom planområdet möjliggörs cirka 400 bostäder av varierad typ och karaktär. För att få ett varierat område där olika behov kan tillgodoses är bostadstyp och täthet reglerat i detaljplanen. Vidare planeras också ett gruppboende för att olika målgruppers önskemål och behov ska kunna tillgodoses inom planområdet.

Byggnadernas storlek regleras för att skalan och utformningen ska vara anpassad till platsens förutsättningar. Detta innebär en småskalig bebyggelse som terränganpassas och ger plats åt utblickar och grönska. Bestämmelser som införs redovisas nedan.

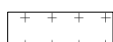
e₁ *Minsta fastighetsstorlek i kvadratmeter.* Fastighetens minsta storlek regleras för att uppnå en öppenhet och grön karaktär i området. Samtidigt tillåts en viss täthet för att skog och naturmark utanför området ska kunna sparas. En variation i området eftersträvas för att få en bebyggelse som både samspelar med den kringliggande naturen och den mer urbana karaktär som eftersträvas vid huvudgatan. Detta beskrivs under *bebyggelsetyper*.

e₂ *Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea per fastighet.*

e₃ *Högsta antal tillåtna bostadshus med tillhörande komplementbyggnad. Största byggnadsarea per bostadshus är 80 kvm samt 50 kvm för komplementbyggnad.* Denna bestämmelse gäller för ”utsiktshusen” (se sid 19) för att säkra att naturen och den kuperade terrängens kvaliteter fortsätter att präglade området. Detta är särskilt viktigt inom detta område eftersom platsen, tack vare det upphöjda läget, kommer att synas från omgivningen.



Byggnad får inte uppföras



Marken får med undantag av komplementbyggnad inte förses med byggnader. Endast en komplementbyggnad per fastighet får uppföras och byggnadsarean får vara högst 10 kvm. Placering ska vara minst 1 meter från gata. Vid de hus som benämns som kanthus (se sid 19) tillåts förrådsbyggnader uppföras närmare gaturummet än på övriga platser. Byggnaderna ska dock uppföras minst en meter från gata. Detta regleras med korsmark. Motivet till att förrådsbyggnader tillåts nära gatan i detta läge

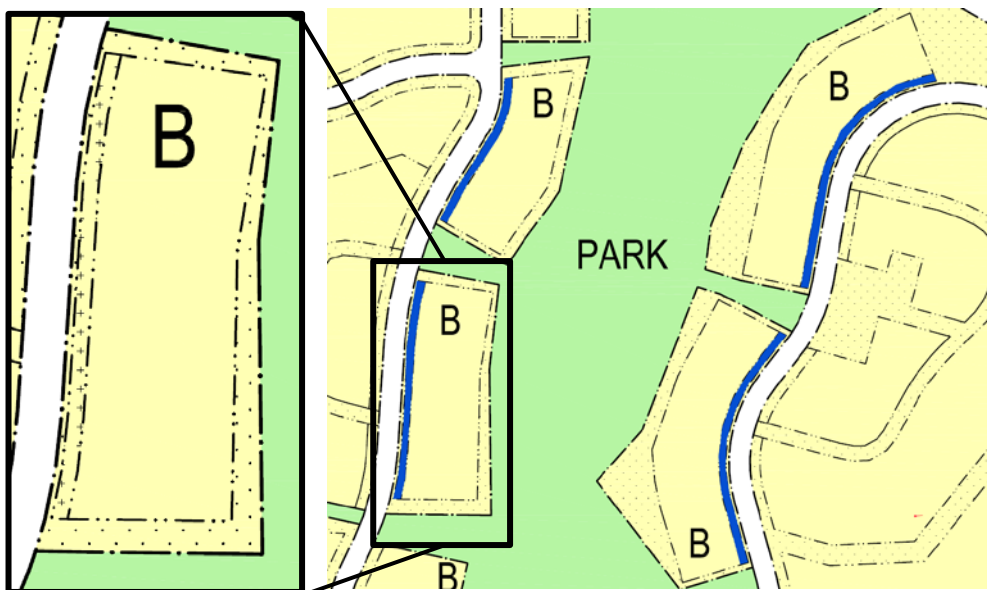
är att huvudbyggnaderna kommer att ligga inskjutna från gatan och att förrådsbyggnaderna då bidrar med en tydligare gatustruktur samt ger en mer skyddad och privat bostadsgård. Den något organiska vägstrukturen samt förhållandevis breda fastigheter ger, i kombination med förrådens begränsade storlek, ändå en öppenhet mot gatan. Denna öppenhet är viktig för att området ska bidra med visuella kvaliteter till gaturummet. Vidare bör förråden få en omsorgsfull gestaltning som med färg, material och formspråk bidrar till ett attraktivt och intressant gaturum.



Bilderna visar exempel på hur förrådsbyggnader kan utformas.



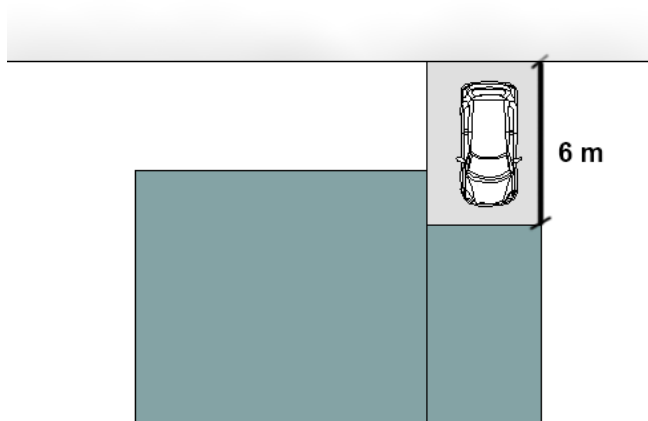
Nedre bilden visar hur förrådsbyggnaderna ramar in gaturummet. Öppenheten gör att husfasaderna är tydligt avläsbara mellan förrådsbyggnaderna.



Bilderna visar utsnitt ur plankartan och redovisar var korsmarken finns. Korsmarken har i högra bilden markerats med blått. I den uppförstorade bilden längst till vänster syns korsmarken.

p1

Friliggande enbostadshus ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns, utan mot gata, där byggrättsgräns gäller. Komplementbyggnader ska placeras minst 6 meter från gata och minst 1 meter från annan fastighetsgräns. Även garage och carport som är sammanbyggda med bostaden ska placeras minst 6 m från gata. Komplementbyggnader ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata för att de inte ska dominera gatubilden. Syftet med bestämmelsen om sammanbyggt garage/carport är att skapa en trafiksäker miljö där bilen kan rymmas framför garaget.

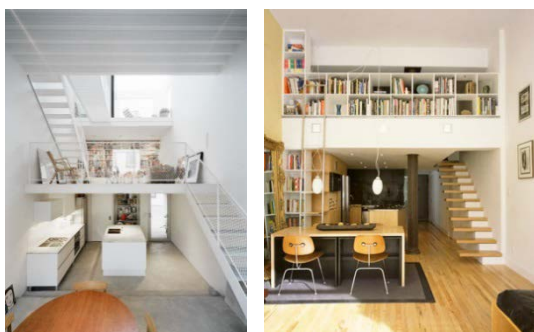


*Bilden visar kortaste till-
låtna avstånd mellan gata
och garage/carport.*

p₂ *Huvudbyggnad ska placeras i byggrättsgräns mot gata. Vid den större gatan i området, där småstadskaraktär eftersträvas, placeras byggnaden i fastighetsgräns mot gatan och torget. Detta görs för att gaturummet ska bli tydligt och strukturen ordnad så att en mer urban karaktär uppnås.*

II,III,V *Högsta antal våningar. Våningshöjden är högst 3 meter, utom för verksamheter i bottenvåningen. Del av våningsplan får uppföras som entresol. Höjden på husen regleras efter platsens förutsättningar, vilket innebär småskalig bebyggelse i stora delar av området. Vid huvudgatan tillåts en något högre byggnadshöjd, upp till fem våningar för att ge ett mer stadsmässigt intryck och tätare exploatering. Stor del av bebyggelsen regleras dock till två våningar. De hus som ligger på kullar i terrängen, benämnda som utsiktshus, tillåts byggas i tre våningar för att förstärka områdets topografi och husens utsiktskvaliteter. Husen längs den södra gatan, där parhus planeras, tillåts också uppföras i tre våningar eftersom de ligger i ett område som styrs till att vara mer glest bebyggt samt eftersom det bedöms fungera väl vid den något bredare gatan. Något olika hushöjder bidrar också till en mer varierad och dynamisk miljö som förstärker strukturen och de olika delområdenas karaktärer.*

Begränsningen på 3 meters våningshöjd syftar till att få sammanhållna våningshöjder och inte alltför storskaliga byggnader. Om önskemål finns att ha högre våningshöjder för delar av våningen invändigt så finns inget hinder mot det, vilket tydliggörs med formuleringen att del av våningsplan får uppföras som entresol. Det som har betydelse är att inte våningshöjden eller byggnadshöjden påverkas utvändigt.



*Bild till vänster:
[cdn.freshome.com/wp-
content/uploads/2013/10/Modern-
Mezzanine-Design-24.jpg](http://cdn.freshome.com/wp-content/uploads/2013/10/Modern-Mezzanine-Design-24.jpg)*

*Bild till höger:
[www.notreloft.com/images/2010/05/
/mezzanine-deco.jpg](http://www.notreloft.com/images/2010/05/mezzanine-deco.jpg)*

Bilderna visar exempel på där delar av våningsplanet öppnas upp, en så kallad entresol.



Högsta nockhöjd i meter. Inom användningsområdet *Skola* styrs byggnadshöjden till 18 samt 12 meters nockhöjd. Eftersom skolbyggnaderna planeras på planare mark och eftersom idrottshallen får en hög våningshöjd bedöms det som mer lämpligt att reglera skolbyggnadernas höjd än våningsantal.



Största taklutning i grader. Syftet med bestämmelsen är att säkra en sammanhållen god arkitektur och att byggnaderna inte blir för alltför höga. Taklutningen i området får vara maximalt 38 grader. Hur denna takvinkel ser ut syns på intilliggande bild.



38 grader

På tomt som angränsar mot gatukorsning ska huvudbyggnad ligga närmare gathörn än komplementbyggnad. Denna bestämmelse omfattar inte parhus. Bestämmelsen är generell och gäller hela planområdet. Detta styrs i planen för att få en trevligare gatubild med en placering av bostadshusen närmast gatan. Det syftar också till att säkerställa att utfarter inte hamnar för nära korsningar. Undantaget är parhus eftersom garagen i princip måste ligga på var sin sida om huvudbyggnaden sett från gatan.

fril. Endast friliggande enbostadshus

v₁ Endast parhus, radhus, kedjehus eller flerbostadshus. Typ av bostad styrs för att få en variation inom planområdet. Om det inom bestämmelsen blir parhus, radhus, kedjehus eller flerbostadshus styrs inte eftersom viss flexibilitet bedöms som positivt. Vad som är lämpligt styrs dock av läge och bestämmelse kring höjd. Flerbostadshus är till exempel huvudsakligen lämpligt vid huvudgatan där högre bebyggelse tillåts.

v₂ Högst 5 sammanbyggda hus i samma länga, därefter ska ett släpp på minst 7 meter finnas. Antal sammanbyggda hus i samma länga begränsas i planen till fem. Anledningen till det är att utsikter och grönska ska säkras i gaturummet. För att släppen ska få en god funktion behöver de vara minst 7 meter.

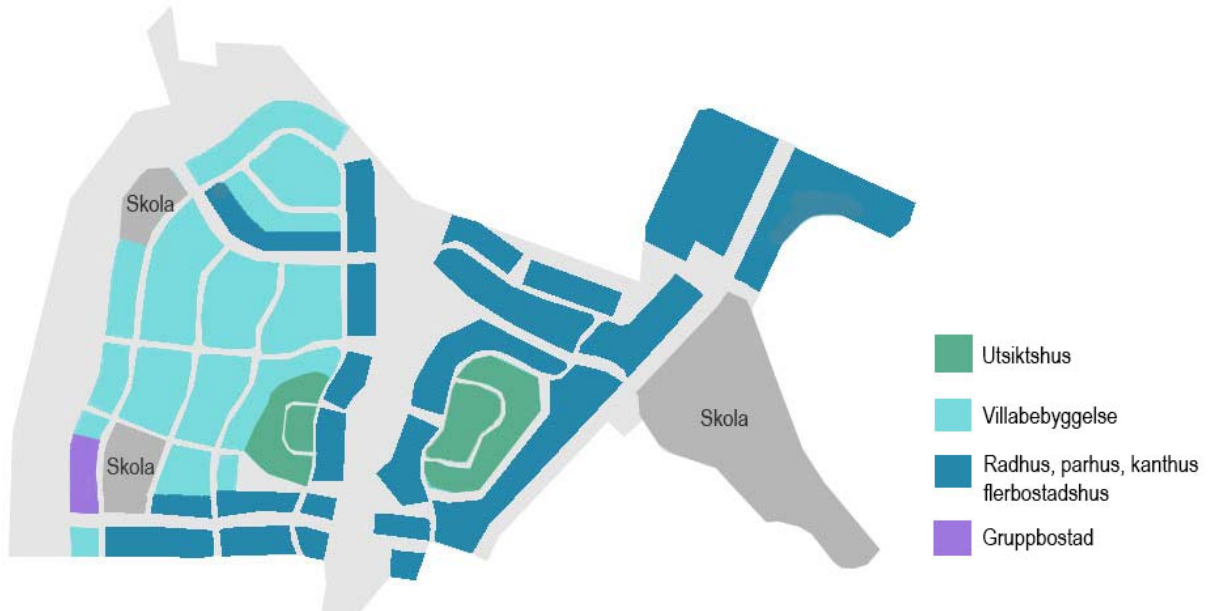
v₃ Där befintliga markförhållanden möjliggör det ska byggnaderna uppföras som suterräng eller grundläggas på plintar. Syftet med bestämmelsen är god terränganpassning så att markens naturliga topografi kan bevaras, eftersom det är en viktig del av områdets identitet. De radhus eller kedjehus som ligger inom kuperade områden ska därmed uppföras som suterrängvåning eller grundläggas på plintar. Endast på de fåtal platser, där marken är mer flack, kan annan lösning göras. God terränganpassning bedöms som mest viktig i angränsning till den allmänna parken men det är även positivt med suterrängvåning på andra platser där marken är starkt kuperad

a₁ Bygglov krävs inte för altaner inom 3,6 meter från bostadshuset. Syftet är att ge alla samma möjligheter att bygga altan, oavsett om markens nivå gör att altanen behöver räknas in som byggnadsarea eller inte. Bestämmelsen kan behöva preciseras till nästa skede. Bild till höger illustrerar ett exempel på altan.



Bebyggelse typer

Både villabebyggelsen och bebyggelsen av radhus, kedjehus och flerbostadshus har delats in i flera delområden där täthet och karaktär skiljs åt för att erbjuda olika typer av boenden. Byggnaderna är placerade efter intentionerna i den fördjupade översiktsplanen med den högsta koncentrationen bostäder närmast huvudgatan för att sedan få en gradvis lägre koncentration av bostäder mot den omgivande naturen.



Bilden visar fördelningen mellan olika bebyggelse typer inom planområdet. Begreppet utsiktshus förklaras på nästa sida.

Friliggande enbostadshus

Villabebyggelsen finns väster om parken, nära naturområdet.



Täta gruppbyggda villor

I nordväst planeras ett tätbebyggt område med gruppbyggda villor. Minsta fastighetsstorlek är 450 kvadratmeter varav 30% får bebyggas. Genom att bygga villorna i grupp krävs betydligt mindre utrymme än vid enskilt byggda villor, eftersom det går att anpassa husens utformning och placering till varandra.



Glesa gruppbyggda villor

Även centralt i området planeras gruppbyggda villor, dock med något större tomter. Utnyttjandegraden regleras med en minsta fastighetsstorlek på 550 kvadratmeter där upp till 25% får bebyggas.



Större villatomter för självbyggare

I planens västra del planeras stycketomter att säljas till privatpersoner som själva vill bygga sin bostad. För att byggnation ska kunna ske utan att terrängen behöver modifieras alltför mycket och utan att angränsande tomter påverkas negativt av att intilliggande tomter bebyggs, så krävs mer utrymme på dessa tomter. Större fastigheter gör också att en mer lantlig och grön karaktär uppnås vid dessa lägen, vilket harmoniserar väl med den omgivande naturmarken. Fastigheterna styrs till att vara minst 750 kvadratmeter samt att högst 25 % får bebyggas.

Radhus, parhus, kedjehus och flerbostadshus

Radhus, parhus, kedjehus och flerbostadshus planeras kring parken, huvudgatan och i planområdets södra del.



Kanthus

Bebyggelse belägen mellan parkområdet och områdets två kullar benämns kanthus. Denna bebyggelse planeras uppföras som kedjehus. Eftersom den intilliggande parken är smal och ligger i en dalgång är det viktigt att husen inte blir för höga, eftersom parken då riskerar att bli skuggig eller upplevas trång. Byggnaderna får uppföras i maximalt två våningar. Det bedöms särskilt viktigt med god terränganpassning i den här delen av planområdet eftersom parken utgör en stor allmän vistelseyta. Kvaliteterna som den kuiperade terrängen och naturen i området erbjuder ska vara särskilt tydliga här och suterrängvåning ska anordnas där det finns förutsättningar. För att inte bebyggelsen ska få en negativ påverkan på parkområdet får ingen byggnad uppföras närmast parken. Området som inte får bebyggas regleras som prickmark i plankartan.



Parhus med större tomter och högre hus

I södra delen av planområdet föreslås parhus. Här ska gårdarna vara något större, vilket i kombination med det bredare gaturummet gör att husen kan vara något högre utan att området upplevs som för tätt. Byggnaderna får uppföras i upp till tre våningar.



Flerbostadshus och radhus längs huvudgatan

Längs huvudgatan är gaturummet som störst och här eftersträvas en mer stadsmässig karaktär, därför tillåts upp till fem våningar i detta läge. Med en högre exploateringsgrad ges förutsättningar för ett rikare gatuliv med fler människor och mer rörelse i detta område. Bostäderna kommer, åtminstone runt torget och i anslutning till infarten, att kombineras med verksamheter. Det är därför lämpligt med flerbostadshus i dessa lägen. I den södra delen kan det även vara lämpligt med radhus eller parhus.

I detta skede saknas bestämmelser kring exploateringsgrad i plankartan. Detta beror på att området kommer att studeras närmare till nästa skede, granskningsskedet. Exploateringsgrad samt ytterligare bestämmelser kommer därför att tillföras när skisser finns.



Radhus och parhus längs norra trädgårdsstadsgatan

Vid den norra gatan som löper genom området föreslås radhus och parhus i samma höjdskala som villabebyggelsen. Stor del av denna bebyggelse kommer att uppföras intill parkområden/naturområden och inom kuiperade områden. Husens placering ska anpassas efter terrängen.

Övriga bostadshus



Utsiktshus

Med utsiktshus avses den bebyggelse som byggs på de två kullar som ligger på den östra respektive västra sidan om parken. Med det upphöjda läget kommer husen att vara synliga från stora delar av planområdet och kommer att kunna få attraktiva utsikter. För att förstärka topografin och tillvarata utsiktsläget tillåts byggnader upp till tre våningar, vilket är något högre än den omgivande bebyggelsen. Från utsikthusen skapas då vyer ut över

omgivningen. Bebyggelsen som planeras här har karaktären av hus i natur. För att inte få för dominerande byggnadsvolymer samt för att ge ett mindre fotavtryck, så att träd kan sparas på kullarna, begränsas antal hus som får uppföras, samt deras storlek. Byggnaderna planeras att byggas som fristående huvudbyggnader men med sammanbyggda uthus.



Gruppbostad

För att få en blandad boendemiljö i Gunsta, där människor med olika behov och önskemål ska kunna bo och trivas, planeras ett gruppboende med cirka 5 boenden. Gruppboendet planeras i planområdets sydvästra del (se bild sida 18). Läget har valts på grund av närheten till naturen samt tillgången till en bredare gata som klarar större trafikmängd än de mindre vilagatorna. Bestämmelserna i planen är flexibla för att byggnaden ska kunna anpassas efter de särskilda behov som verksamheten kräver. För att byggnaden ska vara anpassad till skalan i resten av området styrs dock våningsantalet till två våningar och exploateringsgraden till 30%.

Illustrationsbilder, referensbilder samt sektioner

Bilder som redovisar hur bebyggelsen ska uppföras redovisas nedan.



Volymstudie över det planerade gruppboendet (Tengbom)



Stadsvillor, placerade i planområdets södra del. (Småa, Illustration: Marge Arkitekter)



Utsiktshus, placerade centralt i området på kuperade "kullar". (Småa, Illustration: Marge Arkitekter)



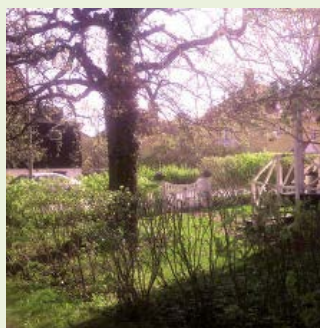
Principskiss parhus, observera att byggnaderna inte är färgsatta (Arcova. Illustration upprättad av Frogner Arkitektkontor).

Referensbilder som representerar områdets tänka karaktär redovisas nedan:



Terränganpassning

*Saltsjölundan, Genova Property Group
(genovapropertygroup.se/bostad/saltsjolunden/)*



Grönska

*Bild hämtad från Fördjupad
översiktsplan för Funbo.*



Småstad

*Bild hämtad från Fördjupad
översiktsplan för Funbo.*



Färg

*Tullinge trädgårdsstad
(www.behance.net/gallery/5811083/Tullinge-Traedgardsstad)*



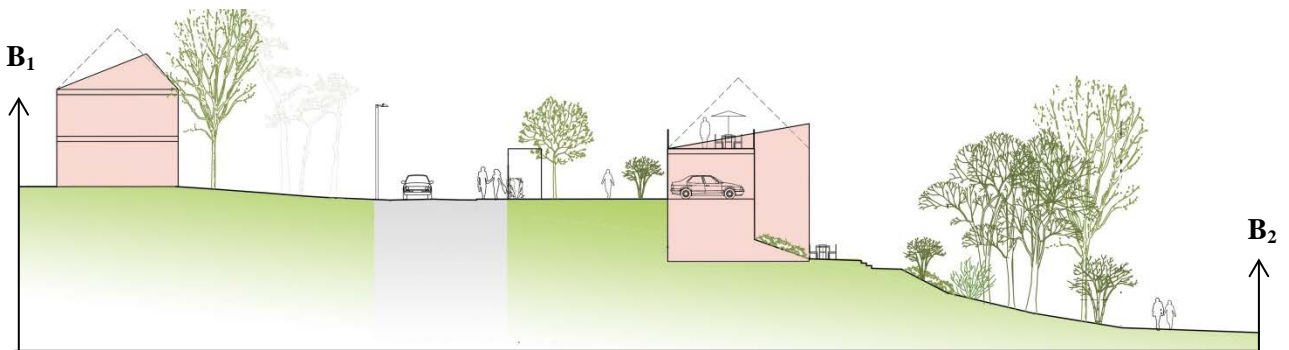
Trädgårdsstad

*Alviksvägen
(sv.wikipedia.org/wiki/Kvarteret_Drivbänken)*

Sektioner som visar hur bebyggelsen förhåller sig till platsens topografi samt natur- och vägområden redovisas nedan. Kartbild till höger redovisar var de olika sektionerna finns.



Sektion A. Bilden visar en sektion som visar hur ny bebyggelse förhåller sig till befintlig bebyggelse i Bärby äng.



Sektion B. Bilden visar en sektion med "kanthus". Eftersom husen byggs som suterräng så bibehålls den befintliga topografien, vilket ger variation och en tydlig naturkaraktär till området.

Skolor och offentlig service

Förutsättningar

I Funboområdet finns fyra förskolor och en grundskola från förskoleklass till årskurs tre. Det finns även en kyrka i området. Övrig service finns i Uppsala stad som ligger ca en mil väster om Gunsta.

Förändringar

För att möjliggöra ett enkelt vardagsliv i Gunsta är det viktigt med en väl utbyggd social infrastruktur. När området exploateras med bostäder uppstår ett stort behov av skolor och förskolor, planområdet möjliggör därför skolor på tre platser.



1. Skola och förskola

I östra delen av planområdet, intill huvudgatan, planläggs en yta på cirka 30 000 kvadratmeter för skola. Här planeras både grundskola, förskola och idrottshall. Skolans huvudbyggnad ska i första hand placeras på tomtens norra del med en sida mot huvudgatan. Med denna placering ramas skolgården delvis in av byggnaderna så att en lugn och tyst vistelsemiljö för eleverna skapas. Skolans huvudentré föreslås riktas mot det torg som planeras vid gatan i norr. Skolans nockhöjd får vara maximalt 18 meter och regleras för att anpassas till omgivande skala. Idrottshallen, som planeras i södra delen, får ha en nockhöjd på maximalt 12 meter.



Bilden illustrerar hur den skolfastighet som ska bestå av grundskola, förskola och idrottshall föreslås disponeras. Illustration upprättad av Tengbom.



Sektionen visar föreslagna volymer för idrottshall (vänstra byggnaden) samt skolbyggnad (högra byggnaden).

2. Förskolor

Ytterligare två lägen för förskolor ges i västra delen av området. Placeringarna är gjorda för att få en spridning av förskolor inom området samt för det av trafikskäl är fördelaktigt om förskolorna ligger intill de något större vägarna i bebyggelsen. Förskolorna ligger dock i ett sammanhang av småskalig bostadsbebyggelse och ska utformas så att dess skala smälter in på platsen.

Eftersom behovet av förskolor kan ändras över tid tillåts en av dem att omvandlas till bostadshus.

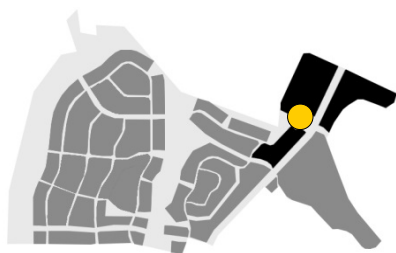
Kommersiell service och torg

Förutsättningar

I Gunsta med omnejd finns tillgång till småskalig kommersiell service med bland annat en närbutik och en handelsträdgård. Övrig service och handelsutbud finns i centrala Uppsala som ligger ca en mil väster om Gunsta.

Förändringar

Den planerade utvecklingen av Södra Gunsta kommer att ge utökade behov av service i området samt större befolkningsunderlag för handel.



Platser för centrumändamål är markerat med svarta fält och torgytan med fylld gul cirkel.

Centrumverksamheter ska uppföras längs huvudgatan så att områdets publika funktioner och målpunkter samlas och bidrar till en levande stadsgata och ett levande torg centralt i området. Ytterligare skäl till att placera verksamheterna i detta läge är att få en trafiksäker och lugn boendemiljö längre in i bostadsområdet. Verksamheter bör i första hand placeras vid torget och vid infarten för att få ett samlat "tätortscentrum". I ändamålet *centrum, C*, ryms bland annat butiker, kontor, restauranger, samlingslokal, gym och bibliotek.

För att säkra att torget ska fungera som mötesplats i området och kunna rymma både uteserveringar och öppna vistelseytor styrs angränsande byggrätter till att ha verksamheter i bottenvåningen mot torget.

Park och friytor

Förutsättningar

Planområdet utgörs idag till största del av kuperad skogsmark.

Förändringar

I de centrala delarna av området finns en dalgång som planläggs som park och ska fungera som en mötesplats och vistelseyta för alla boende i området. I parken ska platser anordnas för gemensamma aktiviteter, till exempel gångstigar, sittplatser och mindre lekanordningar. Längs parkens sidor, mot bostäderna, bör träd sparas så att en gräns skapas mellan det privata och det offentliga rummet.

Mellan parken och naturområdet i väster planläggs en parkremsa för att knyta samman grönområdena och bryta upp kvarteren så att de inte blir för långa och barriärskapande. Även bebyggelsen närmast parken bryts upp så att parken bli mer synlig samt enklare att nå.

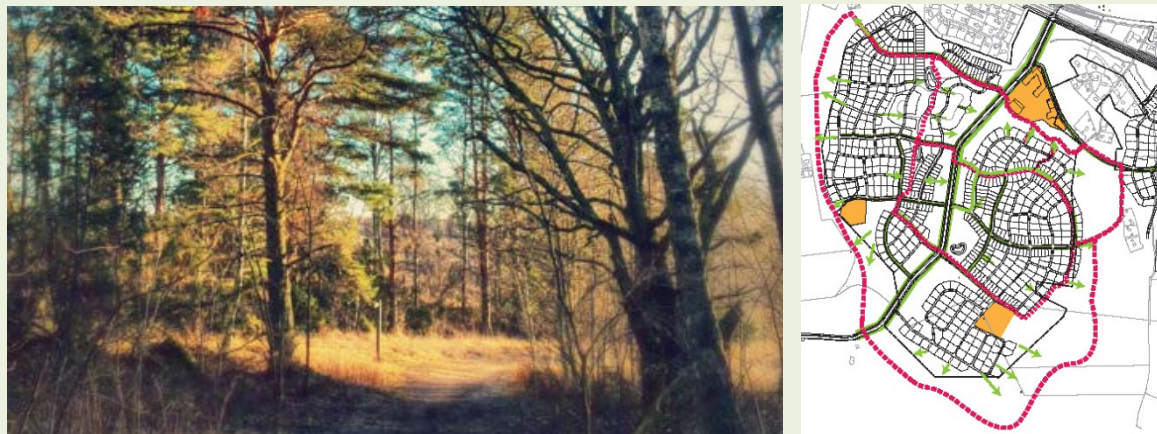
I parkens norra del planeras två dammar som genom fördröjning ska rena dagvattnet (se kap. *Teknisk försörjning*). Dammen ska integreras i parkmiljön så att den kan fylla en estetisk såväl som praktisk funktion. För att dammen ska vara säkert ur ett barnperspektiv ska dammens slänter anläggas flacka.

Längs gatorna är antalet sammanbyggda hus i längorna reglerat så att det kommer in grönska mellan husen och så att utblickar över området kan skapas. Längs huvudgatan, där det planeras för flerbostadshus, ska bullerfria uteplatser anordnas (se *Hälsa och säkerhet*).

Nedan visas ett antal inspirationsbilder för utemiljön där funktioner och karaktärer bör varieras för att nå många målgrupper. Bilderna är hämtade ur *Södra Gunsta Grönstruktur* (2015-01-23), framtagen av Bjerking.



Naturnära lek



Promenader och motionsspår



Visuell dagvattenhantering

Mark och geoteknik

Planområdets mark är varierande. I västra delen dominerar morän som jordart. I planområdets norra del öster om Bärby äng och vid skoltomten består marken huvudsakligen av lera. Infiltrationsbenägenheten till grundvattnet är generellt god i området med morän men generellt låg i områden med lera.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Väg 282, som utgör den viktigaste trafikleden till området, ligger strax norr om planområdet. Antal fordonsrörelser är enligt Trafikverkets trafikflödesmätning ca 6 400 per dygn (*Trafikutredning detaljplan för Södra Gunsta, Bjerking, 2016*). Även busstrafik samt cykelväg till Gunsta går idag längs denna väg. Busshållplats finns norr om Bärby äng, cirka 300 m från infarten till den planerade huvudgatan (se bild nedan).

Mellan planområdet och väg 282 går museijärnvägen Lennabanan. Denna trafikeras mycket sporadiskt främst under sommarhalvåret med museitåg och något arbetståg.

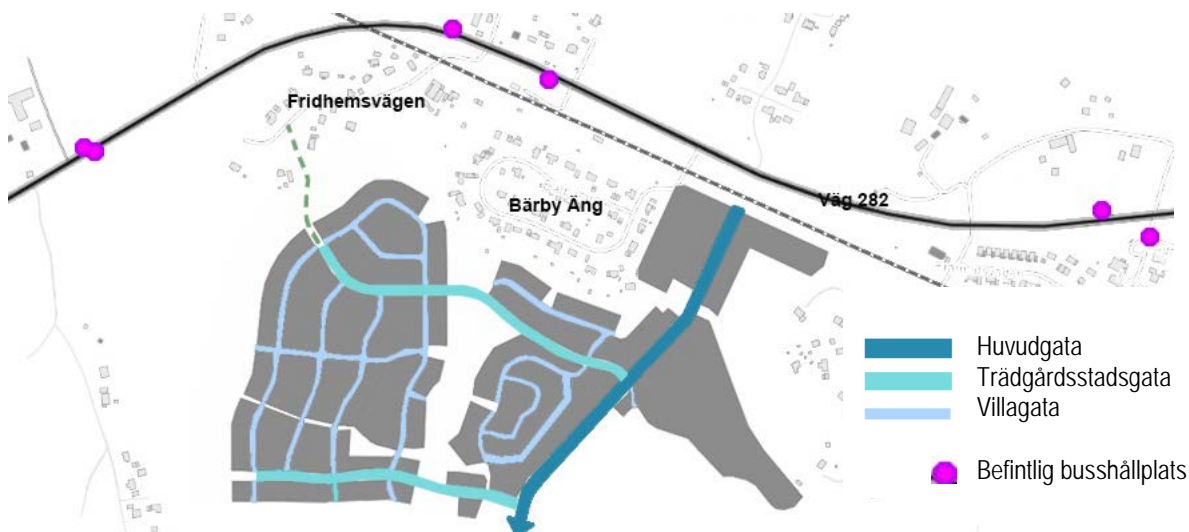
Busshållplatser finns längs väg 282 (se bild nedan).

Förändringar

Genomgående för planeringen av gatornas utformning och läge har varit att anpassa dessa till den kuperade miljön och på så vis minimera markarbetet i området (schaktning och fyllning). I vissa fall har detta inneburit att tillgänglighetskravet med en största lutning på 5 procent inte uppnås. Vägarna är dock planerade så att varje bostad ska kunna nås via minst en väg som uppfyller kravet.

Släpp sparas i bebyggelsen mot naturen i väster för att möjliggöra utbyggnad av vägnätet i framtiden.

En busslinje planeras gå genom planområdet, på huvudgatan, så att tillgängligheten till kollektivtrafik blir god från samtliga bostäder. Busshållplatser kan då finnas i direkt anslutning till många boenden och till skolan. De boenden som ligger intill naturen, och således längst från huvudgatan, får cirka 500 meter till hållplatserna.



Bilden visar områdets kommande gatustruktur med tre gatutyper av olika karaktär och storlek, samt var dagens busshållplatser finns.

Gatutyper

Inom planområdet finns tre olika gatutyper som beroende på läge och beräknat trafikflöde får olika dimensioner. Gatutyperna redovisas nedan.

- *Stort centralt huvudstråk (huvudgata)*

En ny huvudgata planeras i nordsydlig riktning och ska ansluta till väg 282 strax norr om planområdet. Huvudgatan fungerar som en entré till området och ska verka som en central ”pulsåder” med verksamheter och mötesplatser.

På huvudgatan finns huvuddelen av områdets trafik, med upp till 9 000 fordonrörelser per dygn närmast korsningen när området är fullt utbyggt. Gatan är dimensionerad för framtida busstrafik, vilket ger en körbana på 7 m. Att kollektivtrafik ska finnas i området bedöms som en viktig förutsättning för att möjliggöra hållbara resor när kommande etapper av Södra Gunsta byggs ut. Lägen för busshållplatser behöver studeras för att ges lämpliga placeringar i anslutning till skola, torg och andra viktiga målpunkter.

Även tillgängliga och säkra gång- och cykelbanor är viktigt för att främja hållbart resande och underlätta för att även barn, ungdomar och övriga utan bil ska kunna röra sig i området. Eftersom mycket bebyggelse planeras på båda sidor av huvudgatan föreslås gång- och cykelbanor på båda sidor av vägen för att undvika korsande trafik längs huvudgatan samt för att hålla gatan trafiksäker. Gång- och cykelbanorna planeras till 3,5 m på båda sidor för att kunna rymma gångbana samt cykelbana i båda riktningar.

Gatan planeras med dubbelsidiga trädrader för att ge en ordnad och gröna karaktär i området. För att gaturummet inte ska upplevas för storskaligt fyller träden en viktig funktion genom att bryta upp gaturummet och ge gröna kvaliteter. Planteringsytorna bör kompletteras även med ytterligare växtlighet för att stärka kvaliteten. En planteringsyta på 3 meter ger goda förutsättningar för att träden ska etablera sig och bli karaktärsskapande samt för att fler växter ska rymmas inom planteringszonen. Bredden ger också utrymme för bil- eller cykelparkering mellan träden.

- *Trädgårdsstadsgator*

Från huvudgatan anläggs två mellanstora gator som i detta dokument benämns trädgårdsstadsgator. Gatorna har en körbana på 6 meter och en gång- och cykelbana som placeras på den norra sidan för bästa klimatläge. I anslutning till gång- och cykelvägen planeras en trädrad. Gång- och cykelbanan ska på den norra trädgårdsstadsgatan fortsätta ut i naturmarken och ansluta till Fridhemsvägen för att skapa en genväg mot Uppsala och den busshållplats som ligger i närheten vid väg 282 (se grön streckad linje på föregående sida).

- *Villagator*

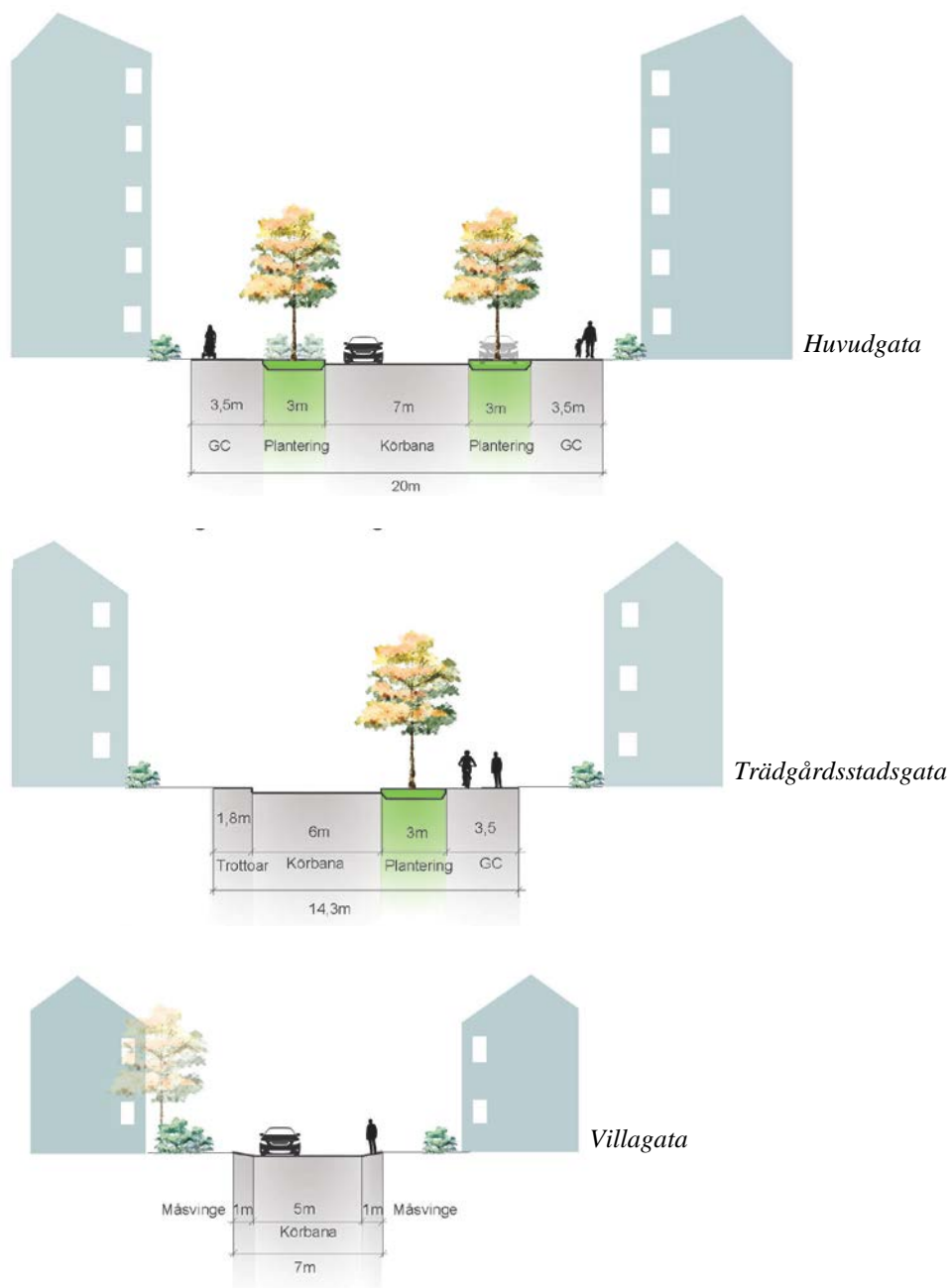
Gatorna i väster knyts samman i ett finmaskigt gatunät av mindre gator som binder ihop området och möjliggör transport till varje hus. Villagatorna anläggs som måsvingegator för att bli mindre utrymmeskrävande. Det är viktigt att dessa skapar ett inbjudande gaturum även för gång- och cykeltrafik, till exempel genom variation av markbeläggningen som markerar måsvingen och ger intryck av en trottoar. Inga gatuträd planeras men eftersom gatan är smalare och ligger i ett sammanhang av villatomter bedöms gaturummet ändå kunna få en grön karaktär.

- *Gårdsgator*

Inom kvartersmarken vid utskitshusen finns *gårdsgator*. Då dessa inte är allmänna kan de ha varierade mått och utformning och följer inte standarder som annars gäller. På detta sätt kan gatorna få en utformning som är särskilt anpassad till platsen. Detta bedöms lämpligt eftersom

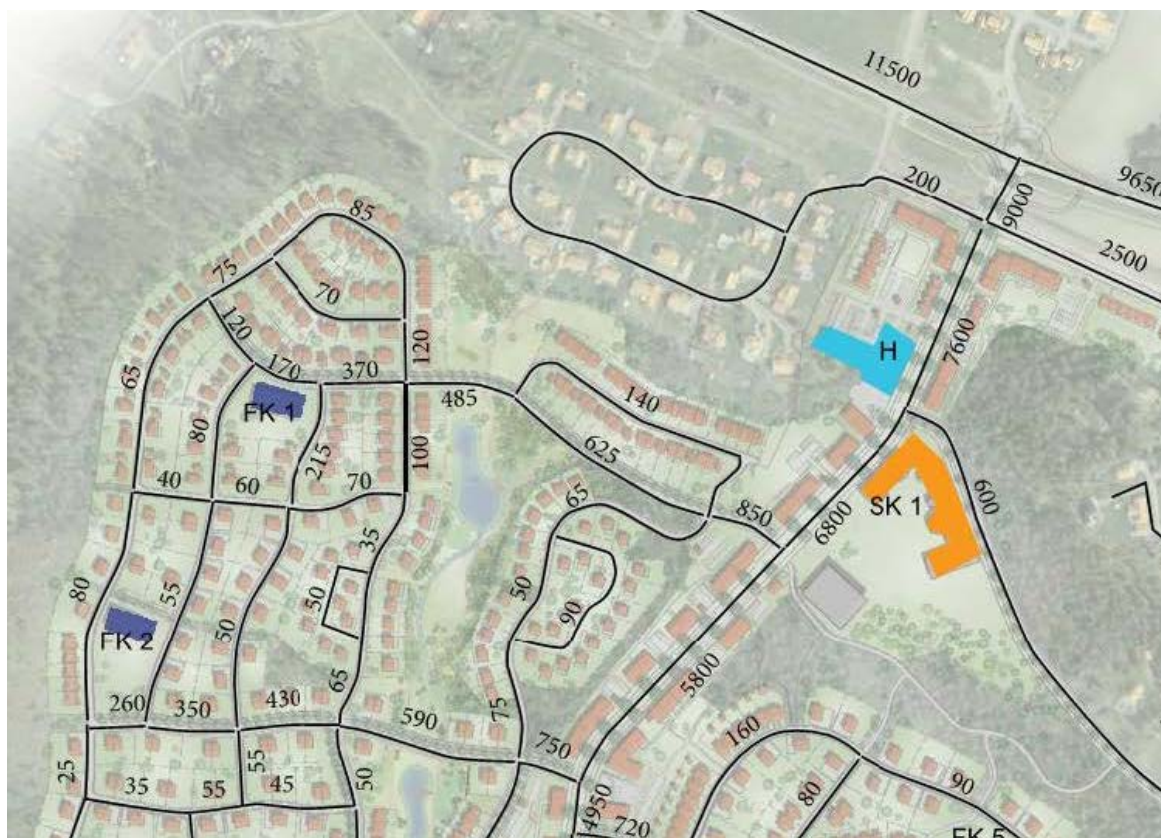
trafiken är mycket sparsam samt eftersom vägarna endast ska användas av de som bor i anslutning till dem.

Gatornas sektioner illustreras nedan:



Trafikflöden

Beräknade trafikflöden år 2030, när hela området planeras vara utbyggt, redovisas på nästkommande sida. Huvudgatan kommer att få förhållandevis mycket trafik medan de mindre villagatorna kommer att ha lugnare karaktär.



Beräknade trafikflöden år 2030 (fordon/timme).

Parkering

Boende- och verksamhetsparkering ska anordnas på kvartersmark, besöksparkering får anordnas på allmän plats. Antalet bil- och cykelparkeringar ska följa Uppsala kommuns aktuella riktlinjer för parkeringstal.

Anslutning till väg 282, vägplan

Hur planområdet ska ansluta till väg 282 hanteras i Trafikverkets vägplan som tas fram parallellt med denna detaljplan. Vägplanen kommer att utreda hur anslutningen ska göras för att få en så bra helhetslösning där bland annat följande aspekter hanteras:

- Anslutningen ska klara de ökade trafikmängderna som exploateringarna i området kräver.
- Goda förutsättningar ska finnas för gång och cykel i området.
- Kollektivtrafiken ska vara lättillgänglig.
- Området ska vara trafiksäkert för alla trafikslag och trafikanter.
- Liten påverkan på genomgående trafik på väg 282 ska eftersträvas.
- Anslutningen ska gestaltas som ett entréområde och anpassas till platsens karaktär.

Utfarter

Följande bestämmelser införs för att säkra en trafiksäker miljö:

- ⊕ — Körbar förbindelse får inte anordnas. Tvärstreck med pil markerar förbudets slut. Av trafiksäkerhetsskäl får inte körbar utfart anordnas längs delar av trädgårdsstads-gatorna och längs villagatorna vid utsiktshuset. För utsiktshuset anordnas utfarter via de anlagda gårdsgatorna.

n_20 Högsta antal körbara utfarter mot tillkommande allmän gata mellan Gunsta och Bläckhornet. Bestämmelsen införs för att begränsa antal passager över gång- och cykelvägarna. Bilden till höger visar vilken gata som bestämmelsen n_20 avser, markerad med svart linje.



Vid utfarterna ska också en siktriangel på minst 10 meter finnas. Det bör därför beaktas vid plantering av träd och buskar att de ska placeras så att de inte stör sikten.

Buller

Planområdet ligger nära väg 282 och Lennabanan (museijärnväg). När området byggs ut kommer också en förhållandevis trafikerad gata att anläggas genom området. Alla dessa trafikleder genererar buller i området och en trafikbullerutredning har därför tagits fram (Södra Gunsta, Trafikbullerutredning, Bjerking, 2016-07-06) för att klargöra på vilket sätt bullret påverkar boendemiljön och om aktuella bullerriktlinjer klaras.

Beräkningar bygger på en prognos för år 2040 och kommer från data ur rapporten *Trafikutredning för Södra Gunsta* utförd av Bjerking (2016-07-01). Som underlag finns även en ljudmätning som gjorts för Lennakatten.

Vägtrafik

	Trafikflöde (antal fordon/dygn)	Andel tung trafik	Skyltad hastighet
Väg 282	10 450–12 780	7 %	70 km/h
Huvudgata (ny planerad)	2 450–8 500	2 %	30/40 km/h
Lokaligator	45–1000	0 %	30/40 km/h

Järnvägstrafik

	Antal tåg/dygn
Lennabanan	14

Gällande bullerförordning

I enlighet med den bullerförordning som gäller (2015:216) ska varje bostad ha tillgång till minst en sida med maximalt 55 dBA ekvivalent ljudnivå. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordningen anger också att uteplatsen ska ha maximalt 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.

Bullernivåer vid fasader

Utredningen visar att huvuddelen av bostäderna får nivåer under 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader. Det är endast i de mest bullerstörda lägena, vid huvudgatan och Lennabanan, som de ekvivalenta ljudnivåerna 55 dBA överskrids vid en eller flera fasader.

Även de maxnivåer som finns i området ligger som helhet väl under förordningens riktlinje på maximalt 70 dBA. Vid huvudgatan och Lennabanan går dock nivåerna över 70 dBA maximal nivå, som högst 80–82 dBA. Det är för de högsta våningshöjderna som överskridandena sker.



Utdrag ur Trafikbullerutredning Södra Gunsta, 2016, Bjerking. Bilden visar de ekvivalenta nivåerna för väg- och järnväg vid 2 meters höjd.

De överskridanden som sker bedöms dock vara förhållandevis få och huvudsakligen ske dagtid. Lennabanan, som ingår i beräkningarna, har till exempel mycket sparsam trafikerings och endast under sommarhalvåret samt dag/kvällstid. Detta är positivt eftersom buller har större störningspåverkan under natten än under dagen.

Ljudnivåer vid uteplatser

De flesta baksidor och tomter får klaras både de ekvivalenta nivåerna och maxnivåerna som anges i bullerförordningen, endast ett fåtal undantag finns. Det är på de ytor som ligger vid huvudgatan eller Lennabanan, och som inte ligger bakom en fasad, som bullernivåerna överskrids, och dessa ytor kan väljas bort som primär gårdsyta.

Byggnaderna skärmar av ljudet från bullerkällorna väl så att goda ljudmiljöer uppnås vid byggnadernas baksidor. På de flesta ställen kan utemiljöer med ljudnivåer under 45 dBA ekvivalent ljudnivå skapas, vilket innebär en god boendekvalitet. Vid utformning och placering av uteplatser bör därför de mest skyddade och tysta platserna användas som vistelseplats.

Hur förordningens krav uppnås

Det bedöms möjligt att uppnå förordningens krav att varje bostad ska ha tillgång till minst en sida med maximalt 55 dBA ekvivalent ljudnivå genom att bygga genomgående lägenheter vid de mest bullerstörda lägena och på enstaka platser ge byggnaderna en annan utformning/placering. Ett exempel där det med dagens skiss kan vara svårt att klara en ekvivalent nivå på maximalt 55 dBA vid fasad är närmast Lennabanan. Karteringen visar att nivån klaras på byggnadshöjder upp till 9 meter men inte 13 meter.



Utdrag ur Trafikbullerutredning Södra Gunsta, 2016, Bjerking. Bilden visar de ekvivalenta nivåerna för väg- och järnväg vid 13 meters höjd. Svart oval markerar område där ljudnivåerna på denna höjd överskrider 55 dBA ekvivalent även vid den mest ljuddämpade sidan.

Om byggnadskropparna vid de mest bullerstörda platserna får en mer sluten struktur, kan en tystare sida uppnås och ljudmiljön kan därigenom förbättras. Möjlighet finns också att använda de mest bullerstörda områdena för kontor eller dylikt.

Då nivåerna vid det givna exemplet endast överskrids vid ett fåtal byggnader samt endast på högsta våningshöjden så bedöms det möjligt att komma fram till en god lösning, området bör dock studeras vidare i ett senare skede av planeringsprocessen.

Bullerförordningen tillåter att små lägenheter får högre ljudnivåer, men utgångspunkten bör vara att skapa lika goda ljudmiljöer för alla boende så att alla får tillgång till en sida med maximalt 55 dBA ekvivalent ljudnivå.

Uteplatser bedöms kunna skapas med goda ljudnivåer intill samtliga bostäder om placeringen anpassas till ljudmiljön.

God ljudmiljö för att stärka boendekvaliteten

Då buller är en viktig aspekt i fråga om hälsa och god livsmiljö ska målet vara att så tysta ljudmiljöer som möjligt ska eftersträvas. Då ljudmiljön är god i stora delar av området, samt kan bli god med rätt gestaltning i övriga delar, bör målet vara att varje bostad ska ha en tyst sida på maximalt 50 dBA ekvivalent vid den ljuddämpade sidan. Detta gäller dock under förutsättning att det går att förena med en i övrigt god gestaltning. Minimikravet är dock, i enlighet med gällande förordning att 55 dBA ekvivalent nivå uppnås på minst en sida om lägre nivåer inte kan nås med rimliga åtgärder. Med en genomtänkt placering av husen kan fler skyddade platser med god ljudmiljö uppnås. Det kan till exempel handla om att placera husen längs med gatan och inte tvärställa dem samt att slutna gatuhörn där ljudnivån inte uppnår fullgod kvalitet.

Buller inom skolgård

I enlighet med Boverkets skrift *Gör plats för barn och unga* (2015) så bör de ytor som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet, inte överstiga 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Enligt de beräkningar som gjorts kommer huvuddelen av skolgården att få bullernivåer under 45 dBA.

Luft

Eftersom området kommer att omvandlas från ett naturområde till en boendemiljö så kommer trafikmängden att öka, och luftkvaliteten antas försämrans. Då gaturummen kommer att vara förhållandevis öppna och trafikflödena måttliga så bedöms det dock finnas goda förutsättningar för att miljö kvalitetsnormer och miljömål för partiklar och kvävedioxid klaras inom området.

Markföroreningar

Inga dokumenterade markföroreningar finns inom planområdet.

Radon

Ingen radonundersökning har genomförts. Radonförekomsten ska undersökas i varje delområde innan byggnadsarbeten får påbörjas.

Teknisk försörjning

Förutsättningar

Inom planområdet finns ledningar längs Fridhemsvägen som tangerar planområdets nordvästra del som planläggs som naturmark. En gångväg planeras att ansluta till Fridhemsvägen där det kan finnas kablar i marken vid befintlig bebyggelse. Ledningar finns också vid Fridhemsvägen, vid infarten till Bärby äng, genom skolområdet samt där huvudgatan ska gå.

Värmeförsörjningen utanför Uppsala stad sker generellt genom enskilda värmeanläggningar.

Dagvattnet från planområdet avleds naturligt genom infiltration och ytavrinning. En stor del leds mot Bärby äng där en pumpanläggning leder det vidare mot dikesföretaget Ernevi-Bärby som i sin tur leder till dikesföretaget Ernevi-Bodarna. Pumpanläggningen är dock inte dimensionerad för de flöden som kommer till Bärby äng särskilt under snösmältningen. Detta har lett till problem med översvämningar. Recipienterna för dagvattnet i området är Sävjaån och Funbosjön. Dessa utgör tillsammans ett Natura 2000-område.

Förändringar

Eftersom planområdet är obebyggt idag kommer den tekniska försörjningen att behöva byggas ut när planen genomförs.

u Marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar. Vid skolområdet finns underjordiska ledningar som korsar kvartersmarken vilket gör att marken måste vara tillgänglig för markarbete. Inga byggnader eller andra anläggningar som förhindrar åtkomsten av ledningarna får uppföras.

E₁ Tekniska anläggningar samt återvinningsstation i en våning. Tre platser i plankartan betecknas med E₁, de mindre ytorna planeras för elstation medan det större området kan komma att rymma både elstation, vattenpump, värmeanläggning och återvinningsstation.

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp, ledningarna kommer att anläggas i gatunätet.

Söder om skolan finns ett område för teknisk anläggning som ska rymma en pumpstation för spillvatten kopplad till vatten- och avloppsnetet. Då pumpstationen planeras i ett läge där många passerar bör den ges en utformning som passar väl in i landskapsbilden och bidrar med visuella kvaliteter.

El

Tre elnätstationer planeras inom området, en i samma läge som pumpstationen och två stycken i lägen väster om bebyggelsen intill naturytorna. Placeringarna är valda för att få så liten påverkan på gatubilden som möjligt. Nya elledningar kommer att anläggas i gatunätet.

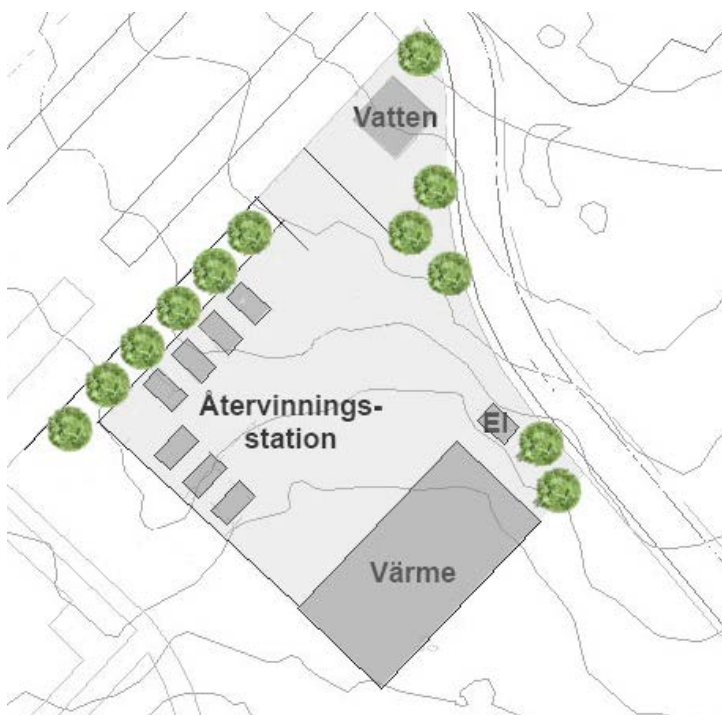
Tele och bredband

Nya ledningar anläggs i gatunätet.

Avfall

Gatustrukturen är planerad så att avfallsfordon kan komma fram och köra runt i området utan några backrörelser. Hämtställen för avfall ska ordnas på kvartersmark.

En återvinningsstation behövs inom planområdet och planeras i anslutning till huvudgatan, söder om den planerade skolfastigheten. Då platsen kommer att vara väl synlig i området är det viktigt att området gestaltas för att fungera väl på platsen och inte få en negativ påverkan på stadsbilden. Lämpligtvis bör träd sparas mot gatan för att naturkaraktären ska behållas.



Bilden visar en princip för hur de tekniska funktionerna vattenpump, elstation, värmeanläggning och återvinningsstation kan rymmas inom det E₁-område som finns intill huvudgatan.

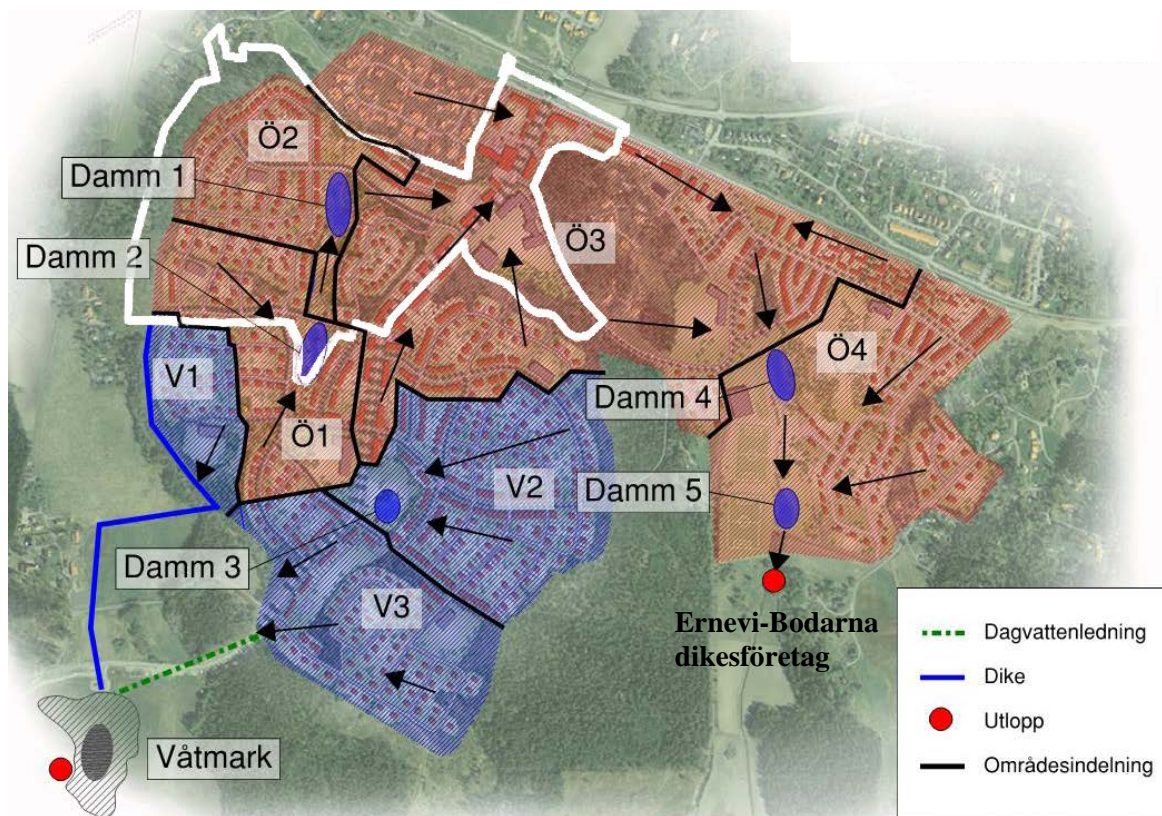
Värme

Planens intentioner är att den tillkommande bebyggelsen i Gunsta ska förses med närvärme som är ett mer miljövänligt alternativ än värmepumpar. Detaljplanen reglerar inte vilken energikälla som ska användas men en anläggning för närvärme möjliggörs intill huvudgatan på område betecknat som E. En anläggning bedöms kräva en yta på 10 x 20 meter och har även skorsten på 10–12 meter. Ingen lukt eller rök ska förekomma. Angöring ska kunna utföras från huvudgatan med lastbil.

Ett alternativ är att uppföra närvärmeanläggningen i anslutning till skolans idrottshall för att försörja skola och idrottshall med värme. Angöring skulle då ske via skolans parkering. Markanvändningen skola får användas för detta ändamål eftersom anläggningen i så fall skulle utgöra en del av skolbyggnaden.

Dagvatten

En dagvattenutredning har utförts av Bjerking (*Gunsta, Markvatten- och dagvattenutredning, 2013-06-11*) som föreslår att dagvattnet i området ska ledas längs vägnätet och fördröjas i dammar. Då arbetet med dagvattenhantering sedan detta datum har gått vidare har ett kompletterande PM (*Södra Gunsta, PM: Flödes- och föroreningsberäkningar, Bjerking, 2016-12-27*) tagits fram som ger en aktuell bild av hur vattnet ska ledas samt aktuella siffror för vattenflöden och föroreningsmängder. Bild nedan visar princip för dagvattenhanteringen.



Bilden visar en princip för hur dagvattnet föreslås hanteras inom exploateringsområdet. Planområdet som omfattas av denna detaljplan syns markerad med vit linje. Pilarna visar markerar vattnets flödesriktning.

Dagvattnet från planområdet leds längs gatunätet och fördröjs i dammar innan det slutligen leds till Ernevi-Bodarna Dikesföretag. Två dammar finns i planområdet, placerade i parkområdet, och ytterligare två dammar finns öster om planområdet. Detta innebär att dagvattnet inom planområdet fördröjs och renas i två till fyra dammar beroende på var i dagvattensystemet ytan är.

Dagvatten bör i första hand tas om hand lokalt på fastigheten. Genomsläppliga material bör väljas så långt det är möjligt. I anslutning till stora hårdgjorda ytor kan med fördel växtbäddar anläggas.

Utformning av dammar

Dagvattendammarna ska utformas för att bli en del av parkens och områdets gestaltning. För att dammarna ska ha hög barnsäkerhet bör de utformas flacka.

Påverkan på närområdet, Bärby äng

Vid Bärby Äng, där det idag finns översvämningsproblematik, kommer situationen att förbättras. Detta beror på att det vatten som idag avrinner mot bostadsområdet istället leds till dammar och diken. Dagvattenbelastningen från området söderut kommer således att minska kraftigt efter exploateringen.

Flödesberäkningar

Då området idag är oexploaterat innebär detaljplanens genomförande att andelen hårdgjorda ytor ökar. Fördröjning och rening är därför nödvändigt för att det inte ska bli någon negativ effekt på recipienten.

Beräkningar är gjorda med klimatfaktor 1,25 och med ett regn som har en återkomsttid på 10 år och med en varaktighet på 10 minuter. Beräkningarna visar att flödet som släpps ut från damm 5 (se

bild på föregående sida) vidare till Ernevi-Bodarna Dikesföretag, kommer att minska tack vare fördröjningen i dammarna.

	10 år	10 år	10 år
	Östra området	Västra området	Hela området
	Q (dim) (l/s)	Q (dim) (l/s)	Q (dim) (l/s)
Före exploatering	108	162	270
Efter exploatering (utan dammar)	4 627	1 910	6 477
Efter exploatering (med dammar)	38	125	163
Ökning	-70	-37	-107

Tabellen visar framräknade flöden före samt efter exploatering med och utan dammar. Aktuellt planområde ingår i östra avrinningsområdet och där kommer flödet ut från damm 5 minska med 70 l/s.

Föroreningsberäkningar

Beräkningar av dagvattnets föroreningskoncentration samt föroreningsmängder har tagits fram. Föroreningarna jämförs med de halter och mängder som var innan utbyggnad samt med riktvärdesförslag för dagvattenutsläpp framtaget av Regionala dagvattennätverket 2009, som benämns 2M¹. Beräknade halter och mängder presenteras med och utan reduktion (rening i dammar) i tabell nedan.

Östra utloppet	Koncentration, halter					Mängder (kg/år)		
	Ämne	Enhet	Riktvärde	Före utbyggnad	Efter utbyggnad (utan reduktion)	Efter utbyggnad (med reduktion)	Före utbyggnad	Efter utbyggnad (utan reduktion)
Fosfor	µg/l	175	150	206	65	10	35	12
Kväve	mg/l	2,5	2,9	1,4	0,84	200	241	145
Bly	µg/l	10	7	10	2,1	0,48	1,7	0,37
Koppar	µg/l	30	12	21	6,4	0,83	3,5	1,2
Zink	µg/l	90	30	75	17	2,1	13	3
Kadmium	µg/l	0,5	0,18	0,48	0,17	0,012	0,081	0,03
Krom	µg/l	15	1,4	6,5	1,2	0,098	1,1	0,21
Nickel	µg/l	30	1,7	6,4	2	0,12	1,1	0,34
Kvicksilver	µg/l	0,07	0,007	0,018	0,0082	0,00049	0,003	0,0013
Olja	mg/l	0,7	0,17	0,44	0,02	12	75	3,2

Tabellen visar hur föroreningskoncentrationen samt föroreningsmängderna är före samt efter exploateringen med och utan reduktion.

I tabellen framgår att koncentrationen av föroreningsämnen minskar av samtliga ämnen efter rening i dammarna. Då totalflödet ökar så kommer dock föroreningsmängderna ut från området att öka för flertalet ämnen, med undantag av olja, kväve och bly, som minskar.

Slutsats

Beräkningarna visar att exploateringen innebär en flödesminskning av maxflödet med 70 l/s för det avrinningsområde som planområdet ingår i. I utredningen konstateras också att samtliga föroreningshalter kommer att understiga riktvärdet 2M¹. Tack vare den föreslagna dagvattenhanteringen,

med rening i våtmark, dammar och diken uppnås en god reningseffekt. Föroreningsmängderna för olja, kväve och bly minskar men ökar för övriga beräknade ämnen. Med lokalt omhändertagande av dagvatten på kvartersmark minskar nivåerna ytterligare.

Recipient för dagvattnet är Sävjaån-Funbosjön, som är klassad som ett Natura 2000-område. Vattenkvaliteten i Sävjaån varierar men hade 2009 närmast planområdet otillfredsställande ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Längre ner i vattendraget blir den ekologiska statusen måttlig för att sedan, närmare Uppsala stad, få dålig ekologisk status. Miljökvalitetsnormen är fastställd till god ekologisk status med tidsfrist 2021. Med de resultat som beräknas görs bedömningen i framtaget PM att exploateringen med föreslagna åtgärder inte kommer att innebära någon risk för att recipienten inte kommer att uppfylla miljökvalitetsnormerna.

Följande bestämmelse införs för att säkra en god dagvattenhantering i området:

n₁ Fördröjningsmagasin för dagvatten. Pumpanordningar med marköverbyggnad och enkla tillfartsvägar får anläggas och anslutas till lokalgator. Bestämmelsen innebär att det ska finnas plats i parken reserverad för en dagvattendamm. Anläggningens utformning ska fylla både en estetisk funktion som en del av parken och en praktisk funktion som fördröjningsmagasin. Anläggningen är nödvändig för att lösa dagvattenhanteringen i området.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för projektering och anläggning av allmänna platser som blir en konsekvens av genomförandet av detaljplanen. Kostnaderna för iordningställandet bekostas av berörda fastighetsägare. Byggherrarna ansvarar för och bekostar anläggningar på kvartersmark.

Uppsala Vatten och Avfall AB är huvudman för vatten-, dagvatten- och avloppsledningar och ansvarar för utbyggnad av dessa.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Etappvis utbyggnad

Utbyggnaden av planområdet kommer att ske etappvis med bedömd byggstart av allmän plats i deletapp 1 under 2018 och med en total byggtid om cirka 4 år. Utbyggnadstakten bedöms uppgå till cirka 150 bostäder per år och fördelas mellan deletapperna och de olika exploatörerna i området.

Utbyggnaden av bostäder planeras ske så att bebyggelsen nära huvudgatan och parkområdet byggs först och att bebyggelsen intill naturområdet byggs i senare skede. Bebyggelsen i direkt anslutning till huvudgatan kan dock också komma att byggas i ett något senare skede.

Avtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och Arcova Fastigheter AB, som fastighetsägare inom planområdet, och föreligga innan planen antas av kommunen.

I exploateringsavtalet regleras bl.a. ansvarsfördelning, marköverlåtelse och kostnader för planens genomförande. Kommunen tar ut en exploateringsavgift för kommunens åtaganden.

För delar av den kommunägda marken har kommunen upprättat markanvisningsavtal med två exploaterare, *Småa AB* och *Uppsala kommun Skolfastigheter AB*. För dessa områden ska köpeavtal för exploatering upprättas.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

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 byggreglaterade skador.

För att påbörja byggskedet krävs endera en infart från väg 282, vilket beror av Trafikverkets vägplan som tas fram i en parallell process, alternativt om en byggväg kan anordnas från Bläckhornet. Vilken lösning som är mest lämpad har i dagsläget inte klargjorts.

Flora och fauna

En åkerholme vid skoltomten omfattas av det generella biotopsskyddet. Dispens har beviljats av länsstyrelsen (diariennr: 521-5649-13) med villkor på kompensationsåtgärder som måste följas om åkerholmen ska exploateras. En yta ska ordnas som säkrar holmens ekologiska funktion ska ordnas (se *Natur, friluftsliv och vattenområdet – Åkerholme*, s 12). Ytan ska vara ordnad innan holmen exploateras, och när ytan färdigställts ska det rapporteras till länsstyrelsen.

De våtmarker som finns i kommunen omfattas av markavvattningsförbud. De våtmarker som ingår i exploateringsområdet har undersökts i en naturvärdesinventering (Enetjärn natur, 2013-08-22) och dispens med kompensationsåtgärder som måste följas har beviljats av länsstyrelsen (diariennr: 531-1818-2014). Innan markavvattningen får ske ska tillstånd sökas hos länsstyrelsen eller mark- och miljödomstolen.

Arkeologi

En arkeologisk förstudie (rapport från arkeologikonsult 2009:2299) samt en arkeologisk utredning (rapport från arkeologikonsult 2010:2419) har sedan tidigare utförts i området. Ytterligare en arkeologisk utredning håller på att tas fram. Allt arbete som innebär ingrepp i fornlämningar eller i fornlämningsområde kommer att kräva tillstånd från länsstyrelsens kulturmiljöenhet. Byggherren bekostar de arkeologiska utredningar som är nödvändiga.

Ledningar

Följande ledningsägare hade ledningar inom planområdet 2016-09-27:

- Uppsala Vatten och Avfall
- Uppsala kommun (gatubelysning)
- Vattenfall Eldistribution
- Skanova – Geomatikk Kundmottagning
- IP-Only Kabelanvisning

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

Utöver ledningsägarna ovan har Bärby Äng Samfällighetsförening dricksvattenbrunnar samt dricks-, dag- och spillvattenledningar inom planområdet. Föreningen ska anslutas till Uppsala Vatten och Avlopps dricks- och dagvattenledningar för att möjliggöra borttagning av nuvarande brunnar och ledningar. Föreningen har även möjlighet att ansluta sitt spillvatten.

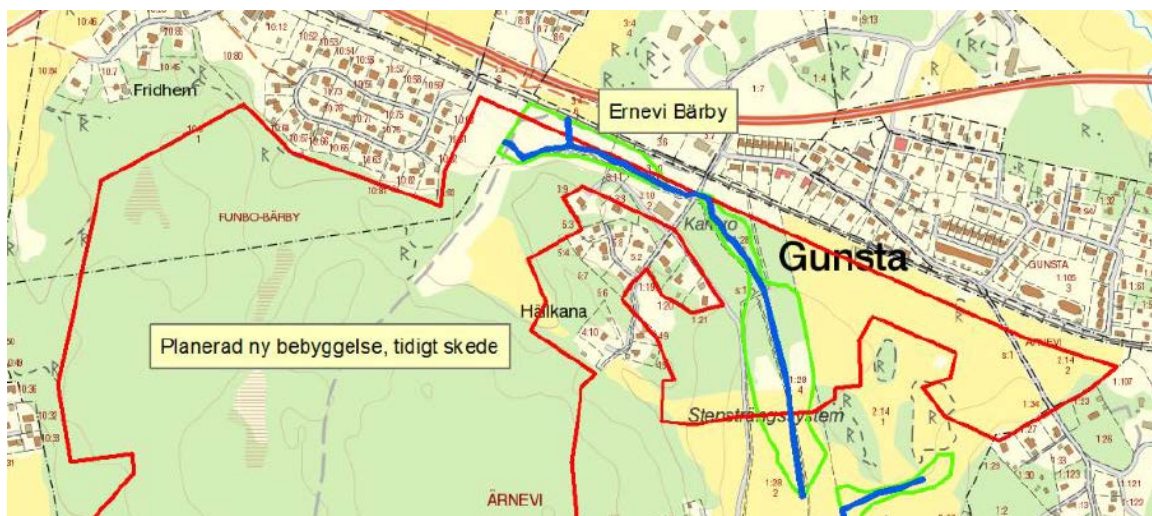
Byggherren ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Dagvatten

Dagvattnet inom planområdet fördröjs via ledningar och en anlagd damm. Dagvattnet fördröjs sedan ytterligare utanför planområdet via ytterligare anlagda dammar och diken. I dagvattendammarna uppnås rening genom sedimentering och växtupptag.

Markvatten

Planläggningen berör markavvattningsföretaget Ernevi-Bärby diknings- och kloakledningsföretag år 1959. Markavvattningsföretaget finns i planområdets nordöstra gräns, öster om den planerade huvudgatan. Företaget föreslås avvecklas och de rör/diken som idag ingår föreslås övergå till respektive fastighetsägare. Vid en avveckling föreslås kommunen ansvara för underhållet av de diken och rör som har ingått i markavvattningsföretaget.



Blå linje redovisar rör för Ernevi Bärby och grön linje visar företagets nyttoområde. Röd linje visar gränsdrawing för ny exploatering där både denna detaljplan och övriga etapper ingår.

Ekonomiska åtgärder

Ekonomi

Byggherrarna bär det ekonomiska ansvaret för genomförande av arbeten och anläggningar på kvartersmark. Kommunens iordningställande av anläggningar på allmän plats finansieras dels av försäljning av den kommunala kvartersmarken och dels genom uttag av exploateringsavgift från exploateringsavtal med Arcova Fastigheter AB.

Ledningar

Kostnader för flytt av ledningar regleras separat i avtal mellan berörda fastighetsägare och ledningsägare. Uppsala Vattens ledningar finansieras genom erläggande av anslutningsavgifter från byggherrarna.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

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

Fastighetsregleringar kommer att ske och marken kommer sedan att byggas ut i etapper.

Gemensamhetsanläggning och rättigheter

En ny gemensamhetsanläggning föreslås bildas i samband med detaljplanens genomförande, se bestämmelse och beskrivning nedan.

g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. Utsiktshusens fastigheter nås inte direkt från allmän gata. Därför har ett område på respektive kulle reserverats för en gemensamhetsanläggning som ska utgöra en gårdsgata. På den östra kullen finns även en plats reserverad för en gemensamhetsanläggning som ska utgöra en gård.

Inom området finns också en befintlig gemensamhetsanläggning, Funbo-Bärby GA:8. Även en rättighet för vatten och avlopp finns inom planområdet.

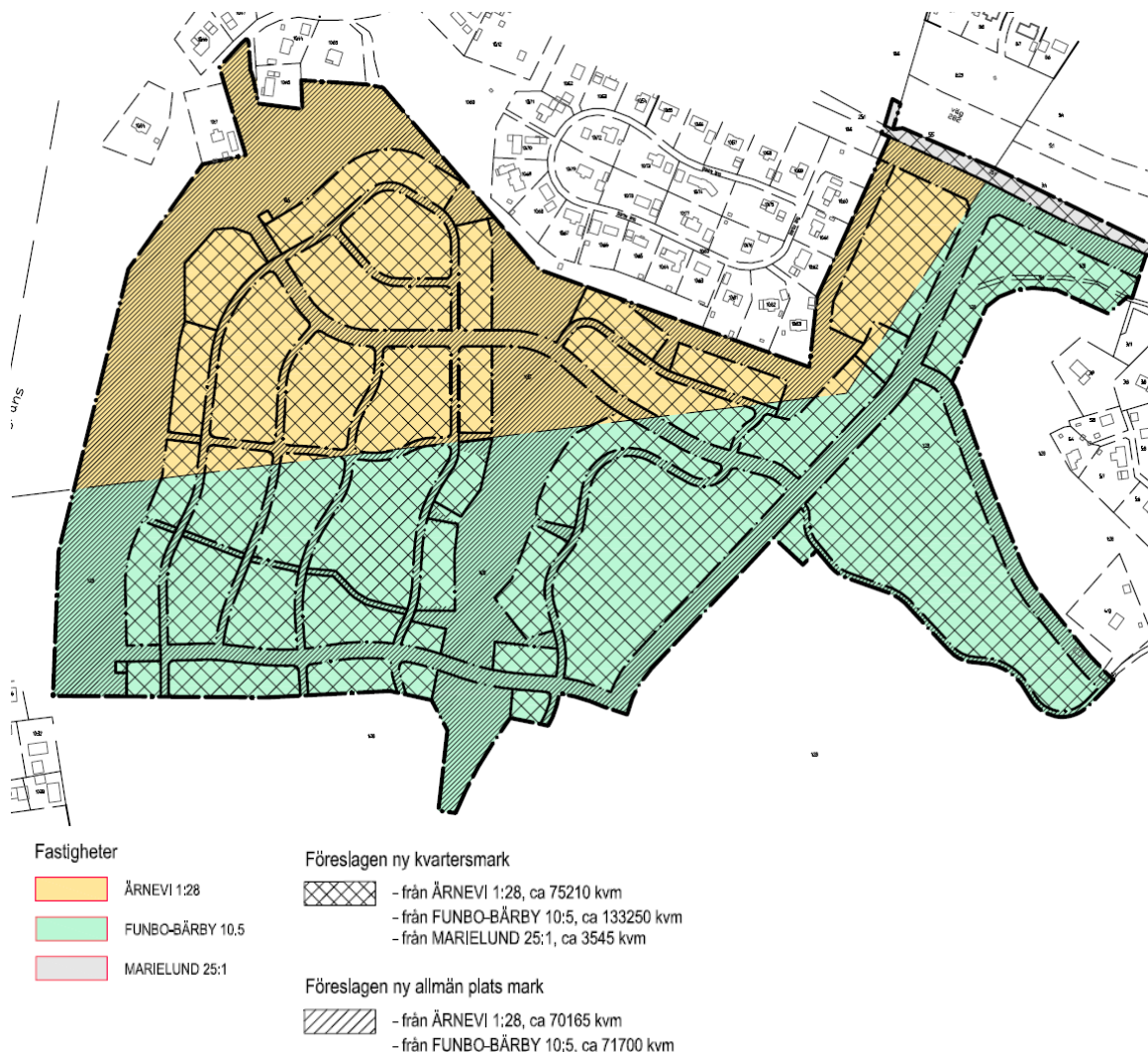
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Planläggningen innebär att en rad fastighetsregleringar behöver ske. Mark som planläggs som allmänt ändamål ska överföras till kommunägda fastigheter. Den mark som planläggs för kvartersmark bör avstyckas till nya fastigheter där avgränsningen styrs av ägandeskap.

Då våtmarker inom området tas bort och planeras att ersättas vid Bläckhornet kommer också planen innebära att markregleringar utanför planområdet behöver genomföras. Detta kan göras genom köp och/eller markbyten. Ungefär 15-20 hektar av fastigheten Funbo-Lövsta kommer att omvandlas till våtmark.

Fastighet	Fastighetskonsekvenser
Funbo-Bärby 10:5 (norra)	Ungefär 20 ha av fastigheten ingår i planläggningen. Ca 13 hektar av fastigheten planläggs som kvartersmark och 7 hektar planläggs som allmän plats.
Ärnevi 1:28	Ungefär 14 hektar av fastigheten ingår i planläggningen. Ca 7 hektar planläggs som kvartersmark och 7 hektar planläggs som allmän plats.
Marielund 25:1	Mindre än 0,5 hektar av fastigheten ingår i planområdet. Ca 3500 kvm planläggs som kvartersmark och en begränsad del upphävs för att bli planlös.

Nedan redovisas vilka delar av fastigheterna som planläggs för kvartersmark respektive allmän plats.



Kartbilden visar mark inom planområdet som övergår till kvartersmark alternativt till allmän plats.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ skulle innebära att området förblir ett skogsområde och att de cirka 400 bostäder som planeras inte kan byggas. Det innebär i förlängningen att det inte blir något ökat underlag för kollektivtrafik, handel eller annan service i området. Det innebär också att det inte kan byggas någon skola inom planområdet.

Landskapsbild

Planen avser att förändra området från skog till bostadsområde. I planen regleras bebyggelsens skala för att säkra kvaliteten av ett naturnära boende som finns i närområdet. Utifrån kommer inte området med varierande småhusbebyggelse att bryta mot den landskapsbild som redan finns i

Bärby/Gunsta. Genom att inte bygga för nära skogsbrynet undviker man att upplevelsen av det öppna landskapet får en betydande förändring. Målet är också att naturkaraktären ska bevaras i boendemiljön.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns två kända fornlämningsområden. Dispens kommer att sökas för att dessa fornlämningar ska kunna flyttas från planområdet. Åtgärden bedöms vara nödvändig för att möjliggöra den nya bebyggelsen. En slutgiltig bedömning görs efter att alla utredningar tagits fram. En preliminär bedömning görs att påverkan på kulturmiljön blir förhållandevis begränsad, med argumentet att det finns en rikedom av liknande fynd i området.

Naturmiljö

En utbyggnad av området kommer att leda till att en stor del av naturmiljön omvandlas till bostadsområde. En åkerholme som omfattas av biotopsskyddet finns inom planområdet och kommer att tas bort om planen genomförs i sin helhet.

Rekreation och friluftsliv

Planen anses kunna tillgodose områdets behov av parker och närmatur. Planen säkerställer att den brynzon bevaras som vetter mot slätten i planområdets västra del. De parker som planeras kommer även att gynna de närboende utanför planområdet.

Mark och vatten

För att möjliggöra en utbyggnad av infrastruktur och bostäder inom planområdet behöver våtmarker avvattnas och/eller fyllas ut. I hela Uppsala län råder förbud mot markavvattning med syftet att begränsa eller upphöra med markavvattning i de delar av landet som redan starkt har utarmats på våtmarker. För våtmarkerna inom planområdet har dispens från markavvattningsförbudet beviljats av länsstyrelsen 2014-05-09 med villkor att motsvarande yta våtmark nyanläggs på yta som kommunen har rådighet över. Den ersättande våtmarken planeras i en lågpunkt nordöst om Bläckhornet. Markavvattningen ska även föregås av tillståndsprövning hos mark- och miljödomstolen samt att länsstyrelsen godkänner föreslagna kompensationsåtgärder.

Sävjaån-Funbosjön, som utgör Natura 2000-område, kan beröras av dagvatten från hårdgjorda ytor och tak när planen genomförs. Enligt den dagvattenutredning som har gjorts (Gunsta, Markvatten- och dagvattenutredning, Bjerking, 2013-06-11) överskrider inte riktvärdena för miljöfarliga ämnen som har föreslagits av dagvattennätverket i Stockholms län (riktvärdesgruppen 2009). Motivet till att dessa riktvärden används är att riktlinjer för Uppsala län saknas.

Resurshushållning

Södra Gunsta är planerat som ett samlat område för att göra avstånden korta. Detta uppmuntrar till gång och cykeltransporter och skapar bättre förutsättningar för lokal handel. Goda förutsättningar finns även för att ta sig mellan planområdet och Uppsala stad med cykel och kollektivtrafik.

Utbyggnaden av området leder till ett ökat underlag för kollektivtrafik i området. Tanken är att busstrafik ska gå längs huvudgatan när området är utbyggt.

Dagvattnet inom planområdet renas och fördröjs, vilket ger begränsade utsläpp. Den nya bebyggelsen föreslås ingå i den allmänna VA- anläggningen och bedöms inte medföra en negativ inverkan på omgivande vattendrag och naturmiljö. Detta innebär även minskade utsläpp då befintlig bebyg-

gelse kan ansluta till det kommunala VA- nätet. Uppvärmning är planerat att lösas med en lokal biobränsleanläggning för närvärme.

Hälsa och säkerhet

Bebyggelsen längs huvudgatan bedöms bli utsatt för trafikbuller som kan innebära störningar för de boende. Störningarna begränsas av en tystare gårdssida och förordningens riktlinjer ska följas.

Planen möjliggör bebyggelse i närheten av Lennabanans museijärnväg. Det säkerhetsavstånd på 30 meter som normalt tillämpas för bostadsbebyggelse vid järnväg bedöms vara tillräckligt för att undvika risker. Den påverkan som museijärnvägen medför i förhållande till ett vanligt tåg (kolrök med mera) bedöms som begränsad eftersom järnvägen endast trafikeras på dagtid under sommaren och då har sparsamt med avgångar.

Trafiksäkerhet

Planen bedöms ge goda förutsättningar för att ett trafiksäkert område ska kunna skapas. På de större gatorna finns plats för en separering av trafikslagen och antalet utfarter begränsas över gång- och cykelbanor samt vid korsningar.

Sociala aspekter

Trygghet

Gatorna utformas på ett sätt som bedöms ge ett tryggt område. Gatustrukturen ger en god orienterbarhet och entréer mot gatan underlättas kontakten mellan de boende. Planen möjliggör också flera mötesplatser inom området, såsom skola, park och naturområdet, vilket kan främja möten och stärka gemenskapen i området.

Tillgänglighet

Terrängen inom planområdet är på flera ställen mycket kuperad. Vägdragningen i planen är anpassad för att god tillgänglighet ska kunna uppnås utan att områdets topografiska karaktär skadas. Att en vägsträckning är brant och inte klarar tillgänglighetskraven kan eventuellt göra att grupper tvingas ta omvägar för att ta sig till vissa platser, vilket ur ett tillgänglighetsperspektiv är en brist.

Med god tillgång på gång- och cykelvägar samt planerad kollektivtrafik, ges goda förutsättningar både för att ta sig till funktioner inom planområdet och i Uppsala stad.

Bebyggelsen i området har reglerats så att en variation av bostäder erbjuds. Det ökade utbudet underlättar för människor i olika åldrar och med olika behov att bosätta sig i området.

Barnperspektiv

Med korta avstånd, gång- och cykelvägar, en stor park, lekpark, närhet till naturen samt förskolor och skola bedöms planläggningen ge ett område som tar väl hänsyn till barnperspektivet.

Mötesplatser och stadsliv

De huvudsakliga mötesplatserna i området utgörs av den centralt belägna parken, skolan samt det torg och de verksamheter som planeras i anslutning till huvudgatan. Förhoppningen är dock att huvudgatan på sikt ska kunna utveckla flera mötesplatser som tillsammans bildar ett stråk för stadsliv.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. I översiktsplanen pekas Gunsta ut som ett nytt större utvecklingsområde. Det framhålls att basservicen i orterna kräver allt större underlag och att det därför är viktigt att tätorterna kring Uppsala utvecklas. Planen blir ett viktigt steg i utvecklingen av Bärby-Gunsta.

Fördjupad översiktsplan

Planen bedöms generellt stämma överens med den fördjupade översiktsplanens intentioner. Enligt fördjupad översiktsplan för Funbo ska avgränsningen av området för tätortsutveckling tolkas som översiktlig, plankartans skarpa gräns mellan bebyggelse och grönområde är inte exakt.

Detaljplanen avviker från den fördjupade översiktsplanens riktlinjer på en punkt. Detaljplanen möjliggör bebyggelse 30 meter från järnvägen vilket innebär att riktlinjen om att bostäder inte *bör* lokaliserats närmare Lennabanans museijärnväg än 50 meter inte följs. Avsteget motiveras av att området bör ligga nära kollektivtrafiken vid väg 282, vilket är särskilt viktigt när man vill skapa möjlighet för handel i den här delen av planområdet. Ett kortare avstånd ger också en effektivare markanvändning med mindre impedimentsytor. Trafikverket anser generellt att ny bebyggelse inte bör tillåtas inom ett område närmare än 30 meter från järnvägen. Enligt Trafikverket möjliggör ett avstånd på 30 meter eventuella räddningsinsatser, ger en viss bullerreduktion samt möjliggör viss utveckling av järnvägsanläggningen. I en aktualitetsförklaring av översiktsplanen från 2010, som kommunfullmäktige beslutade om i maj 2014, förtydligas riktlinjen. Det klargörs då att avståndet på 50 meter inte ska ses som något oeftergivligt krav och att det är angeläget med hög täthet längs järnvägen i tätorter. I nu gällande översiktsplan anges inget förhållningssätt till närheten till järnvägen men bedömningen är att ställningstagandet, att 50 meter inte är ett krav, fortfarande kan ses som aktuellt.

Miljöbalken

Detaljplanen 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.

Detaljplanen berör *miljöbalken 3 kap 4 §* gällande brukningsvärd jordbruksmark. En areal på ca 700 kvm kommer att exploateras för anläggning av skola. Ett ställningstagande kring markanvändningen har gjorts i samband med att den fördjupade översiktsplanen för Funbo antogs. Kommunens bedömning är att jordbruksmarken har ett begränsat brukningsvärde utifrån dess läge och begränsade storlek. Markanvändningen skola ger tätorten en mycket viktig social funktion och en mötesplats. Vidare bedöms skolans läge generera få transporter jämfört med alternativa lägen. Med bakgrund av detta bedöms den ändrade markanvändning vara ett stort samhällsintresse i relation till det samhällsintresse som jordbruken utgör. Skoländamål på platsen bedöms därför vara förenlig med *miljöbalken 3 kap 4 §*.

Detaljplanen berör inte riksintressen inom planområdet eller miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna för vattenkvalitet enligt miljöbalken 5 kap. Eftersom recipienten Sävjaån-Funbosjön är ett Natura 2000-område (till skydd för utter och för fiskarterna

asp, nissöga och stensimpa) berörs även *miljöbalkens 7 kap. 28a §*. Målet för ”Sävjaån-Funbosjön” som Natura 2000-område är att naturtyperna och arterna skall ha en gynnsam bevarandestatus. Den planerade exploateringen förväntas öka det totala dagvattenflödet samt förändra den befintliga sammansättningen av föroreningar som avleds till Natura 2000-området.

Enligt de två dagvattenutredningar som har tagits fram överskrider inte riktvärdena för miljöfarliga ämnen. För detta krävs dock att de föreslagna åtgärderna, med rening och fördröjning i dammar, följs.

Detaljplanen berör även miljö kvalitetsnormerna för buller enligt miljöbalken 5 kap. Den utredning som utförts visar att bullerförordningens riktlinjer enkelt klaras för huvuddelen av bebyggelsen och att den på övriga platser bör kunna uppnås med genomtänkt gestaltning/placering. Eftersom gällande förordning ska följas görs bedömningen att omgivningsbuller inte medför skada på människors hälsa och att miljö kvalitetsnormen därigenom efterlevs.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala 2017-01-25

Torsten Livion
Detaljplanchef

Louise Granér
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd

2016-10-27

Datum
2017-01-25

Diarienummer
PBN 2016-3135

Detaljplan för Södra Gunsta, etapp 2, Uppsala kommun

Standard förfarande

SAMRÅDSLISTA

Myndigheter

Kommunala lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Polismyndigheten i Uppsala

Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt fastighetsförteckning

Hyresgästföreningar

Hyresgästföreningen i Uppsala Knivsta

Kommunala nämnder, förvaltningar m fl

Arbetsmarknadsnämnden

Kulturnämnden

Miljö och hälsoskyddsnämnden

Omsorgsnämnden

Räddningsnämnden

Socialnämnden

Utbildningsnämnden

Äldrenämnden

Intresseföreningar och sammanslutningar

Handikappföreningarnas samarbetsorgan

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd

Uppsala Handelsförening

Uppsala Handelskammaren

Föreningen Vårda Uppsala
Sveriges Fastighetsägare Mellansverige

Ledningsägare

Telia Sonera Skanova Access AB
Svenska Kraftnät
IP Only
Uppsala Vatten och Avfall AB
Vattenfall Eldistribution AB
Vattenfall Värme Uppsala AB

Trafik

Museiföreningen, Stockholm Roslagens Järnvägar
Trafikverket Region Öst
Kollektivtrafikförvaltningen ULS
Parkeringsbolaget

Övrigt

Uppsala kommun skolfastigheter AB
Uppsala kommun Sportfastigheter
Landstingservice i Uppsala län
Posten Sverige AB
Upplandsmuseet

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation
Stadsbiblioteket

För kännedom

Arcova Fastighets AB
Småa
Kommunstyrelsen

Kommunalsråd:

Erik Pelling
Marlene Burwick,

Politiska partier

Miljöpartiet

Moderata samlingspartiet,

Vänsterpartiet,

Centerpartiet

Stadsbyggnadsförvaltningen,

Bygglov

Namngivningsnämnden

Gatu och samhällsmiljönämnden

Idrott och fritidsnämnden