

Diarienummer  
2003/20008-1

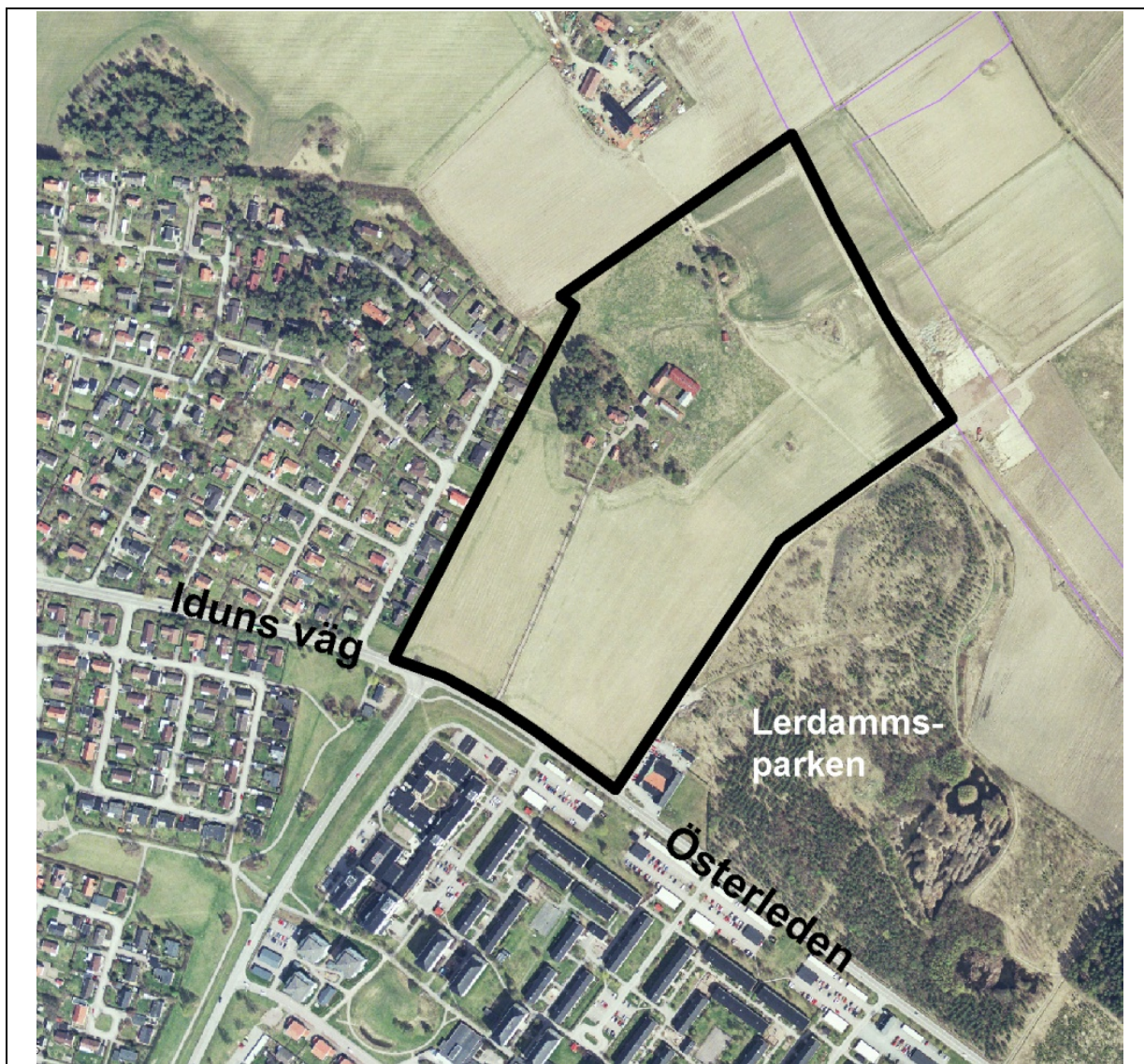


Detaljplan för

# Berget, Gamla Uppsala 21:51 m fl

Uppsala kommun

## ANTAGANDEHANDLING



Handläggare: Anneli Sundin, telefon:

Stadsbyggnadskontoret

Postadress: Uppsala kommun, Stadsbyggnadskontoret • 753 75 UPPSALA • Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: 018 – 727 00 00 • Fax: 018 – 727 46 61 • E-post: [stadsbyggnadskontoret@ uppsala.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@ uppsala.se)

[www. uppsala.se](http://www. uppsala.se)

Detaljplan för  
**Berget**, Gamla Uppsala 21:51 m fl  
Uppsala kommun

## PLANBESKRIVNING

---

### HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med miljökonsekvenser
- Illustration
- Bullerberäkningar
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra bostadsbebyggelse i två våningar med karaktär av trädgårdsstad.

### PLANDATA

#### Lägesbestämning

Planområdet är beläget mellan Nyby, Gamla Uppsala, den nya motorvägen och Lerdammsparken.



#### Areal

Planområdet har en yta av cirka 16 hektar.

#### Markägoförhållanden

Gamla Uppsala 21:52 ägs av Riksbyggen.

Gamla Uppsala 21:86 och 21:68 är bebyggda tomter inom planområdet som ägs av privatpersoner.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

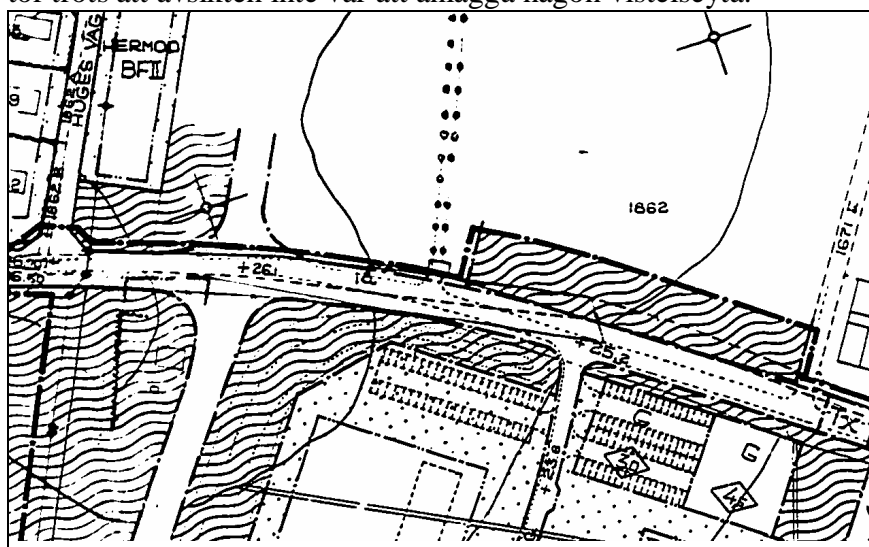
### Översiktliga planer och Program

Det finns ingen detaljplan för området.

I översiktsplanen för Uppsala stad omnämns planområdet som nr 1. Berget: "Mål och riktlinjer för markanvändning och gestaltning. Området är lämpligt för bostadsbebyggelse när flygbullerrestriktionerna släpps. Bebyggelsen bör bestå av låga hus. Befintliga gårdsmiljöer med uppvuxna trädgårdar ska sparas. Bullerdämpande jordvallar och planteringar mot E4 bör skapas."

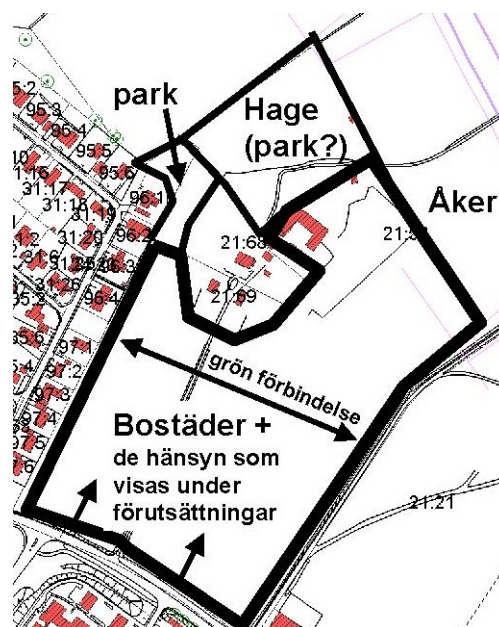
### Detaljplaner, Områdesbestämmelser och Förordnanden

Större delen av planområdet är inte tidigare planlagt. Pl 100E från 1969 snuddar vid planområdet närmast Österleden. Marken där är delvis planlagd som park, vilken på den tiden var vanligt längs gator trots att avsikten inte var att anlägga någon vistelseyta.



### Program för planområdet

Programsamråd genomfördes vårvintern 2003. Inga större ändringar gjordes efter samrådet. I programmet sägs att bebyggelsen placeras inom markerat område nedan. Ny bebyggelse bör vara låg för att passa ihop med befintlig bebyggelse. Husen bör vara högst två våningar och kan gärna vara en blandning av fristående hus, radhus och flerbostadshus.



## **FÖRUTSÄTT- NINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Mark och vegetation**

Planområdet består huvudsakligen av åkermark (lera) men det finns även en trädbevuxen moränkulle som innehåller fornlämningar samt i norrslutningen stenig hagmark. Den befintliga bebyggelsen ligger på en höjdrygg som består av berg i dagen och som sluttar mot norr och öster. Det är inte känt om det finns några känsliga arter inom hagmarken och traddungen. Åkern odlas och innehåller troligen inga känsliga arter.

### **Geoteknik**

Planområdet består huvudsakligen av postglacial lera. Höjdryggen där den gamla bebyggelsen och hagen ligger, består av berg och morän. Geotekniska undersökningar har genomförts av Bjerking, dels i samband med planläggningen och dels inför projektering av ny vattenledning från Storvad. Bjerking rekommenderar med ledning av undersökningarna att grundläggning inom större delen av området bedöms kunna utföras direkt i mark med platta av betong.

### **Markföroreningar**

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

### **Kulturmiljö**

#### **Fornlämningar**

Planområdets norra och östra del har omfattande boplatlämningar, huvudsakligen cirka 2000 år gamla.

En arkeologisk förundersökning genomfördes av Upplandsmuseet 2003 (Dan Fagerlund, Upplandsmuseet 2004:05). Undersökningen omfattade planområdet södra del. Samtidigt genomfördes arkeologiska förundersökningar och undersökningar i planområdets norra del, med anledning av den nya motorvägen samt den nya vattenledning som passerar området. Inom planområdet finns sedan tidigare en känd gravhög (nr 117) på en av de befintliga tomterna. Gravhögen är illa åtgången av tidigare anläggningar på fastigheten. En arkeologisk slutundersökning måste göras inom detta område innan marken kan bebyggas. Boplatområdet synes i huvudsak upphöra söder och väster om gården Berget. Enstaka anläggningar där kan enligt Upplandsmuseet lämnas utan vidare åtgärd.

Planområdets norra halva har givits egenskapen "forn" vilket innebär att bygglov och markingrepp endast får medges när det åtgärder som krävs enligt kulturminneslagen har genomförts.

#### **Kulturmiljö, övrigt**

Gården Berget med den stora mangårdsbygganden i nationalromantisk stil från 1923 har ett kulturhistoriskt värde.

Planområdets nordvästra hörn berörs av riksintresseområde för kulturmiljövården C36. Hela planområdet berörs av kommunalt kulturmiljöområde U28.

### **Befintlig bebyggelse**

Förutom den stora mangårdsbyggnaden som nämns ovan, har byggnaderna på gården tidigare inte bedömts ha något stort kulturhistoriskt värde och uthusen behöver inte bevaras.

Nordväst om planområdet finns villabebyggelse från 60-talet och söder om planområdet ligger Nyby med storskaliga flerbostadshus från 60-talet i gult tegel.

### **Tillkommande bebyggelse**

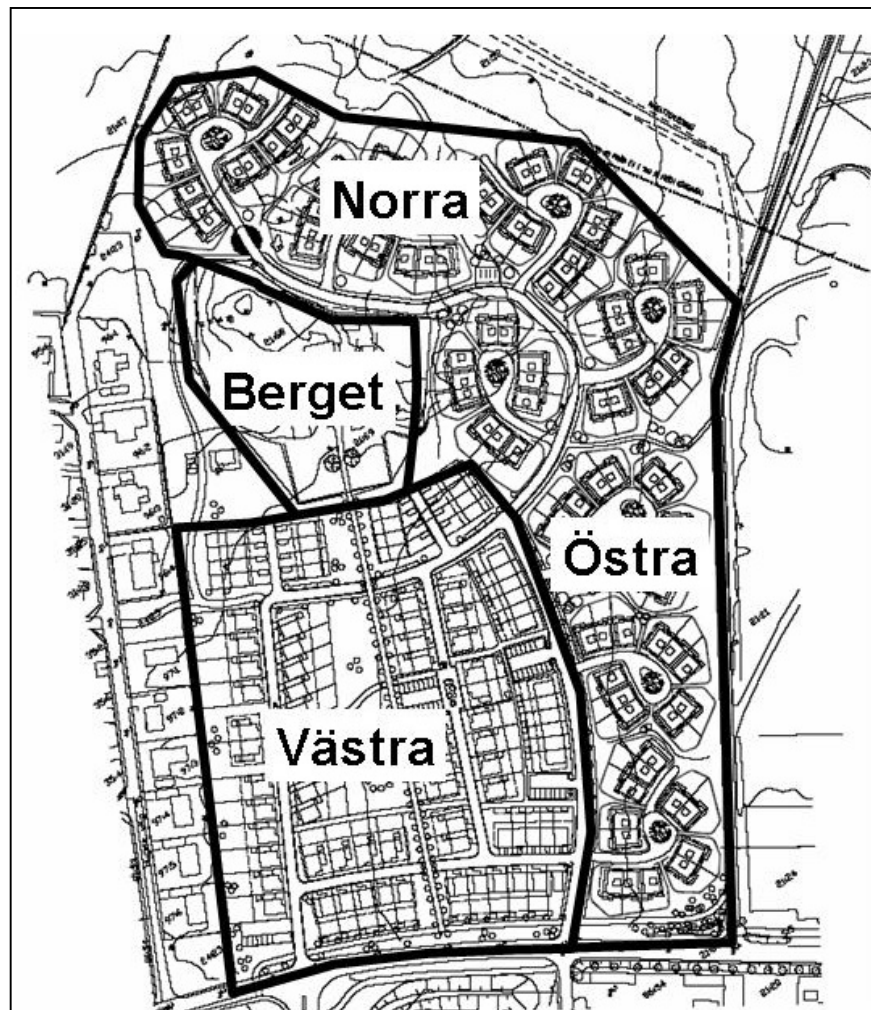


*Illustration Arosgruppen Arkitekter AB*

Planområdet kan inrymma cirka 160 lägenheter i småhus, radhus och små flerfamiljshus. I bostadshusen tillåts även inslag av verksamheter som inte är störande för omgivningen, t.ex., enstaka rum för kontor, hantverk eller service av typen frisersalong. Inom planområdet får även förskola, skola och/eller gruppboheter uppföras.

Området skall utformas som trädgårdsstad, med småskalig bebyggelse, vackra gaturum och stort inslag av trädgårdsmark. Husen får vara högst två våningar och kan gärna vara en blandning av fristående hus, radhus och flerbostadshus. Planområdet kan indelas i tre typer av bebyggelseområden:

1. Västra delen
2. Östra och norra delen
3. Bergets gård



**Den västra delen** av området får en blandning av friliggande hus, kedjehus och radhus. Husen skall placeras utefter förgårdsmark och gaturummen är smala för att förstärka den intima och gröna karaktären på gatan samt för att skapa ett stort grönt rum på husens baksida. Illustrationen visar ett förslag till placering av olika hustyper men planen reglerar inte var det ska vara småhus eller radhus.



*Illustration Arosgruppen Arkitekter AB*

Byggnadernas storlek regleras eftersom tomterna är mycket små. Sammanbyggda hus får inklusive uthus uppta högst 45 % byggnadsyta av fastigheten. Friliggande hus får inklusive uthus uppta högst 35 % byggnadsyta av fastigheten. I den östra delen får friliggande hus inklusive uthus uppta högst 46% av fastigheten. Vind får inte inredas om husen är två våningar..

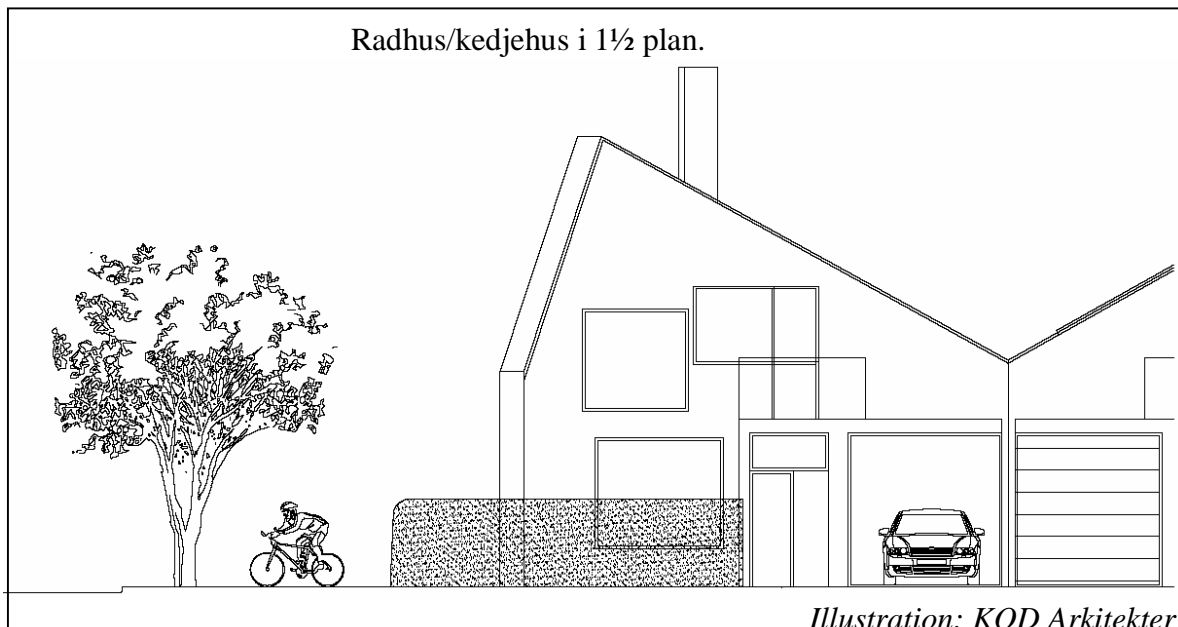


*Illustration Arosgruppen Arkitekter AB*

**Den östra och norra delen av området** får en friare form med grupper av 10-12 småhus. Varje småhusgrupp har en rundad yterkant som gör bostadskvarteren böljande. Husen kan vara sammanbyggda men kan få en annan utformning än vad som redovisas i illustrationen. Tomterna omgärdas av häckar som understryker den mjuka formen. Häckarna är mycket viktiga för gestaltningen. Bilden nedan visar ett koloniområde utanför Köpenhamn och där syns hur viktiga häckarna är.



Gaturummet i den östra delen får en mycket friare utformning. Den norra delen av planområdet är delvis kuperad. Eftersom husen förlås ligga tätt, blir det nödvändigt med en noggrann höjdsättning för att anpassa bebyggelse och tomter samt infarter och smitvägar till terrängen utan att stödmurar och branta slänter uppstår.





**På gården Berget** finns tre bostadshus. En stor del av tomtmarken får inte bebyggas, dels pga. fornlämningarna intill och dels pga. att mangårdsbyggnaden bör vara fondmotiv för allén. Den stora mangårdsbyggnaden skyddas med rivningsförbud samt krav på hänsyn skall till dess kulturhistoriska värde. För att bevara intrycket av den gamla gårdsmiljön får övrig bebyggelse varsamhetsbestämmelser som reglerar husens utseende. Dessutom krävs en glesare bebyggelse än i resten av området. Tomterna skall därför vara minst 900kvm och bostadshusen skall vara friliggande. Byggnadsytan får inklusive uthusen uppta högst 20 % av fastighetens yta. Planen ger därmed möjlighet till maximalt 4 tomter med friliggande hus.

### **Gruppbestäder**

En gruppbestäd kräver cirka 400 kvm byggnadsyta, vilka kan fördelas på två våningsplan. En förskola med 4 avdelningar kan behöva 1500 kvm byggnadsyta och 5000 kvm tomt.

### **Sociala förhållanden**

Gamla Uppsala domineras av småhus med äganderätt medan Nyby har såväl småhus med äganderätt som flerfamiljshus med bostadsrätt.

Hela planområdet får en låg och tät struktur som är gynnsam för grannkontakten.

### **Trygghet och Säkerhet**

Strukturen i den **västra delen** får en sammanhängande bebyggelse där den kan kännas tryggt att vistas alla tider på dygnet.

Strukturen i den **norra och östra** delen medför att det blir väl sammanhållna grupper som har lite kontakt med omgivningen. Det kommer inte att kännas lika tryggt att röra sig mellan gårdarna i norra delen av planområdet, där det saknas entréer mot gatan. Varje gård kommer dock att ha goda förutsättningar för en trygg och säker miljö.

### **Barn**

I planarbetet har samråd inte skett med barn eftersom området, som det ser ut nu, bedöms ha ringa intresse för dem.

Troligen kommer många barnfamiljer att flytta in i planområdet eftersom det består av småhus. De flesta hus har ett läge som underlättar grannkontakter och det bidrar i sin tur till en trygg lekmiljö. Det finns tämligen god tillgång på grönytor både inom området och i den näraliggande Lerdammsparken.

Området är inte trafikseparerat men nästan alla bilvägar är mycket smala för att öka trevnaden och dämpa hastigheten. Gatan som går mellan Österleden och bostadsområdet längst i norr, har en separat gång- och cykelväg och inga enskilda utfarter. Ett system av smitvägar gör det lätt att röra sig inom området utan att använda de större bilvägarna. Skolväg beskrivs under rubriken trafik.

### **Tillgänglighet för funktionshindrade**

Ny byggnad för allmänt tillträde skall enligt lag utformas så att den är tillgänglig för funktionshindrade. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglov- och byggsamrådsskedet. Tvåvåningshus utan hiss medför att tillgängligheten minskar för dem som inte kan gå i trappor. Befintlig kulturhistoriskt värdefull byggnad behöver inte göras tillgängliga för funktionshindrade om det skulle innebära att dess kulturhistoriska värden skadas av förändringen.

Parkeringsplatser för handikappade skall placeras så nära entréer som möjligt. Planområdet är till största delen platt och där finns inga hinder att utforma bostadshus och friytor så att de är tillgängliga för funktionshindrade. I den norra, mer kuperade delen av planområdet, måste bebyggelsen och tomterna utformas så att uteplatserna kan nås av rörelsehindrade. Stadsbyggnadskontoret kan ge råd om utformning och placering av parkeringsplatser, miljöstugor, markbeläggning, entréer mm.

### **Offentlig service**

Närmaste förskolor finns vid Topeliusgatan, Ferlinsgatan, Albert Engströmsgatan, Heidenstamsgatan. Ev. kan förskola tillkomma vid Fredrika Bremerskolan.

Närmaste skola är Gamla Uppsala skola (åk 0-6) och Fredrika Bremerskolan (åk0-6) samt Heidenstamskolan (åk 7-9) och Montessori (åk 0-9)

Fritidsklubb och fritidsgård gård finns i Nyby centrum

Bibliotek finns på Liljefors torg samt en filial i Nyby centrum

Vårdcentral finns i Nyby centrum

Planen medger att en skola eller förskola kan byggas inom området ifall ett behov uppstår i framtiden.

### **Kommersiell service**

Det finns butiker i Gränby centrum drygt 2 km österut samt vid Heidenstamstorg ca 1,5 km söderut. Planen innehåller inget möjlighet till handel pga. områdets karaktär med småskaliga bostäder och smala gator.

### **Skyddsrum**

Området ligger utanför skyddsrumsområde.

## **Friytor**

Bostadsgårdar, lek och rekreation

**Den västra** delen av planområdet får karaktär av trädgårdsstad med små trädgårdar, smala gator och gemensamma grönytor, där lekplats kan ordnas. Eftersom trädgårdarna är små, är det viktigt med många smitvägar så att alla har nära till den gemensamma grönytan centralt i området.

**Den östra och norra** delen får grupper av småhus runt en återvändsgata. Friytorna som uppstår mellan de olika husgrupperna är till största delen så små att de inte lämpar sig för vanliga lekplatser eller bollspel - de får snarare karaktär av labyrint, vilket också kan inbjuda till lek.

Planområdet ger möjlighet till öppna gräsytor för bollspel. Bollplaner för organiserad idrott finns i Gamla Uppsala och Gränby.

Vid behov kan bollplaner anläggas på en del av åkermarken.

## **Park**

Planområdet ligger väster om Lerdammsparken och när den är färdig kommer den att erbjuda fina miljöer. Det finns även en liten park vid Balders väg, strax väster om planområdet. Ett grönstråk föreslås genom planområdet, mellan de båda parkerna.

Närmaste kvarterspark Nybyparken som ligger knappt 300 meter söder om planområdet. Närmaste Stadsdelspark är Kastellparken som ligger 700 meter söder om planområdet.

## **Stadsranden**

Det område som blir bullerstört från motorvägen bör i första hand odlas som åker eller odlingslotter men kan även planteras för att dämpa buller.

En gång- och cykelväg föreslås norr om planområdet. Den ska ingå i det grönstråk som ordnas i stadsranden mellan Fyrislund och gamla Uppsala.

## **Naturmiljö**

Längs den befintliga infarten finns resterna av en allé som har ett skydd enligt miljöbalken och skall bevaras.

## **Tillgång till promenadmark och närströvmark**

Planområdet ligger i en stadsdel med tillgång på närströvmark och promenadmark som är större än riktvärdena. Den nordöstra delen av planområdet ingår i ett större närrekreationsområde som även omfattar Lerdammsparken och Gränbyparken. Närmaste strövmark är Råby-Vittulsberg som ligger cirka 500 meter norr om planområdet. En tunnel kommer att byggas under E4 i planområdet nordöstra hörn.

Det finns ett smalt promenadstråk i den privatägda skogsremsan norr om Gamla Uppsala. Stråket korsar Vattholmavägen och leder sedan till Gamla Uppsala fornlämningsområde och Röbo. Stråket bryts av en cirka 50 m bred åkersnutt närmast hagen i planområdet. Om en stig kan ordnas i kanten av åkern finns möjlighet till ett grönstråk som förbinder Gamla Uppsala med Lerdammsparken och Vittulsbergsskogen.

Åkermarken planläggs som Park.

## Trafik och trafiksäkerhet

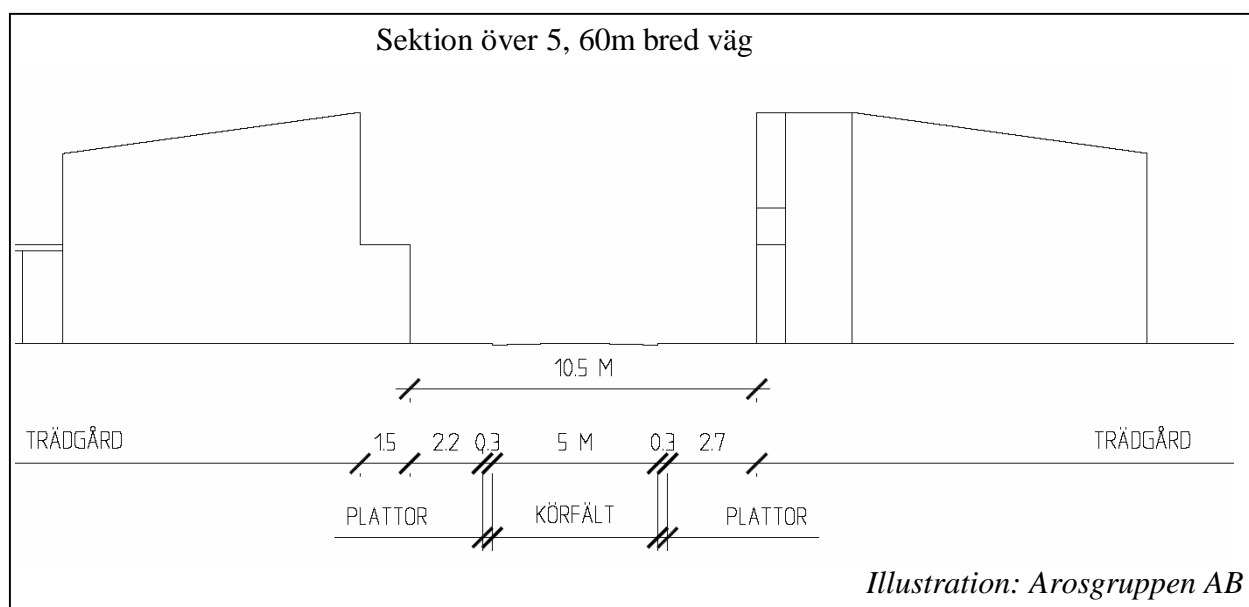
### Gatunät

Österleden breddas med ytterligare gatumark på den norra sidan för att möjliggöra gång- och cykelväg, ev. busshållplats samt separata filer för vänstersväng och/eller cirkulationsplats.

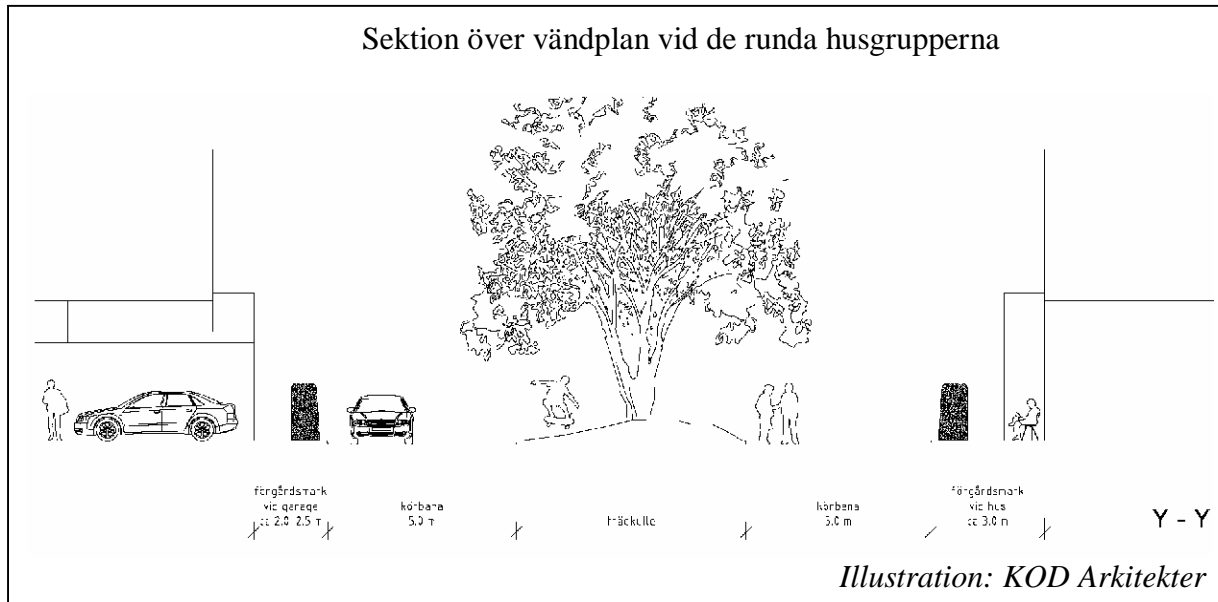
Två anslutningar till Österleden föreslås:

1. Den östra blir kommunal gatumark och föreslås mata större delen av området, varför den görs bredare med separata gång- och cykelväg och utan direkta utfarter från tomterna. Gatan föreslås gå ända fram till den kommunala marken i planområdets nordvästra hörn, för att behålla framtida handlingsfrihet att förlänga gatan ytterligare. Mellan delområdena finns mindre bilvägar som sammanbinds med varandra.
2. Den nordvästra infarten ligger på kvartersmark, liksom resten av vägnätet i området.

**Västra delen:** Vägarna är smala och med korta siktlinjer för att ge ett ombonat intryck och dämpa hastigheten.



**Östra och norra delen:** Varje grupp av småhus får en egen liten återvändsväg som ansluter till den bredare genomgående gatan.



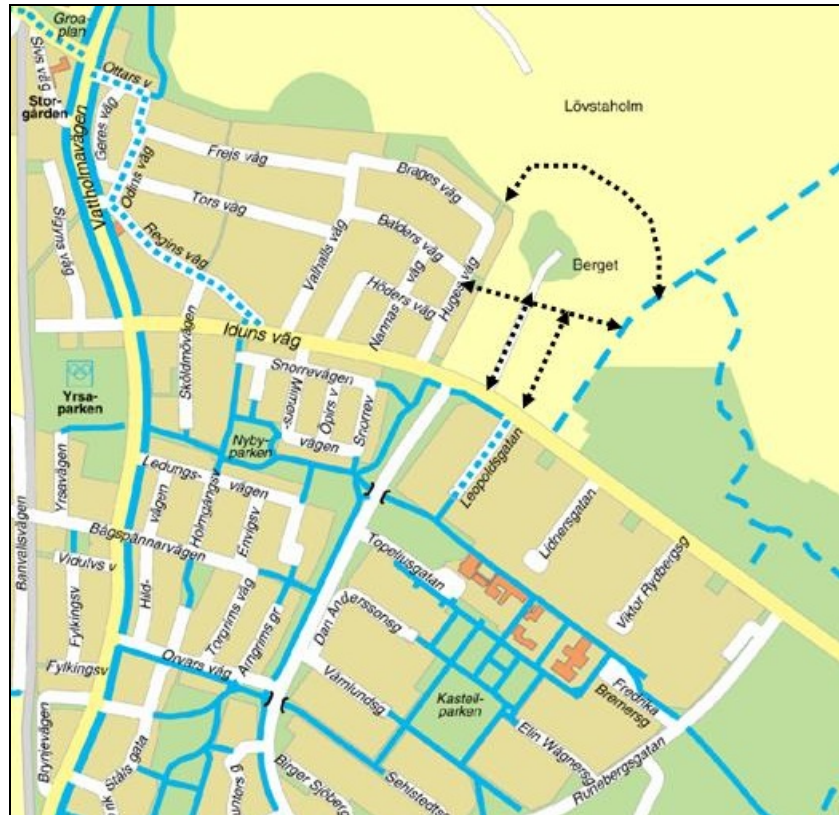
### Trafikflöden

En utbyggnad av området med cirka 160 lägenheter medför en trafikökning på Österleden med cirka 1000 fordon/dygn. 1999 var det 6000 fordon/dygn på Österleden och år 2020 beräknas de siffrorna ha ökat till 7000 fordon/dygn, inklusive utbyggnaden av Berget. (Uppgiften kommer från arbetet med Bärbyleden etapp 3).

### Gång- och cykeltrafik

**Utanför planområdet:** Söder om Österleden finns ett välutvecklat gång- och cykelnät. Utrymme för en gång- och cykelväg reserveras på Österledens nordöstra sida. Gång- och cykeltrafik ansluter till Österleden på samma platser som bilarna och särskilda gång- och cykelöverfarter ordnas. I planområdet reserveras utrymme för en gång- och cykelkorsning vid Huges väg.

Villaområdet i väster har inga separata gång- och cykelvägar.



**Inom planområdet:** Den genomgående kommunala gatan som matar större delen av området förslås få separata gång- och cykelvägar. Övriga vägar på kvartersmark får smala gångbanor eller utformas för gåfart för bilarna. Mellan gatorna föreslås ett nät av smitvägar. Den gamla allén bevaras som gång- och cykelväg på kvartersmark. Österleden breddas så att det finns utrymme för en gång- och cykelväg på norra sidan.

En kommunal gång- och cykelväg läggs som parkmark i det stora rekreativstråket i den östra stadsranden.

#### Skolvägar

Gamla Uppsala skola ligger drygt en km från planområdet. Den närmaste vägen är på gatorna i villaområdet och en gång- och cykelväg sista biten. Barnen behöver inte heller korsa någon stor väg. Bilvägen till skolan är via Österleden, Iduns väg och Vattholmavägen.

#### Kollektivtrafik

En busslinje passerar i korsningen Gamla Uppsalagatan - Iduns väg. De som bor närmast får cirka 100 meter till bussen och de som bor längst bort får cirka 500 m att gå till bussen.

#### Parkering, angöring och utfart

Parkeringsnormen är 1,1 bil per lägenhet men man kan anta att många hushåll kommer att ha två bilar. Parkering sker huvudsakligen på varje enskild fastighet, men några radhus längs den genomgående gatan får samlade parkeringsytor för att minska antalet utfarter mot gatan. Parkeringsplatser skall placeras och utformas så att störningar för närboende minimeras.

Inga enskilda utfarter får förekomma längs den kommunala gatan. Utfart är endast tillåtet från gemensamhetsanläggningar, t.ex. angöring till bostadskvarter eller gemensam parkering.

De befintliga bostäderna på Bergets gård kan fortsätta använda den nordligaste delen av allén som infart, men när gatan har byggts ut så att den går norr om gården kan utfarten även ordnas mot gatan.

### **Teknisk försörjning**

#### Vatten och avlopp

Den nya vattenledningen från vattentäkten till det nya vattenverket i Gränby går genom planområdet och ligger mellan föreslagen bebyggelse och nya motorvägen samt i vägen mellan bostadsområdet och Lerdammsparken.

Ledningar för vatten och avlopp placeras huvudsakligen i bilvägarna. En pumpstation för spillvatten behövs i planområdets norra del, nära E4.

Dagvatten får inte kopplas till det kommunala nätet vid Nyby utan leds av i samma sträckning som spillvattenledningarna. Ett fördröjningsmagasin kan ordnas i den planlagda naturmarken på planområdets norra del, innan vattnet leds ut till Samnan.

#### Värmeförsörjning

Planområdet gränsar till befintligt fjärrvärmeområde. Fjärrvärmeledningar kan placeras i gator och vägar samt på gemensamhetsanläggningar.

Utrymme reserveras för ev. lokal värmeanläggning

#### El

Ett E-område avsätt för befintlig transformator i den norra delen av planområdet.

Utrymme för ny transformatorstation skapas i den västra delen av planområdet. Det får beteckningen n3 och kan kombineras med t.ex en parkeringsplats. Området för transformatorstation skall vara 10x10 meter. Byggnaden skall av säkerhetsskäl ligga minst 5 meter från närmaste bostadshus eller trädgård.

#### Tele och bredband

Det finns teleledningar längs Österleden som hamnar under gatumark. En ledning finns inom planområdet. Den kommer att flyttas till och ges inget speciellt ledningsreservat i planen..

#### Avfall

Gemensamma byggnader för källsortering ordnas på olika platser längs bilvägarna.

## **Miljöstörningar, hälsa och säkerhet**

Buller och vibrationer

Planområdet berörs inte längre av flygbullerområde.

Bullerberäkningar för husen längs Österleden finns som bildaga till detaljplanen.

Husen måste utformas och placeras så att buller från Österleden och den nya motorvägen dämpas om sådant behov finns. Vägtrafikbuller från den nya motorvägen beräknas underskrida 55 dB(A) ekvivalentnivå cirka 140 från körbanan. Bostadsbebyggelse tillåts inte innanför det bullerstörda området.

Längs Österleden skall bullerplank uppföras.

Planbestämmelserna reglerar att husen placeras och utformas för att uppnå de riktlinjer som riksdagen beslutat.

### **Riksdagens riktvärden och Boverkets tolkning av dem**

Följande riktvärden för trafikbuller bör normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:

*30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus,  
45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid,  
55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad),  
70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.*

Enligt Boverket bör följande principer vara vägledande vid avsteg från riktvärdena:

- Riktvärdena för ljudnivåer inomhus ska alltid uppfyllas.
- Nya bostäder bör endast i undantagsfall accepteras där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 60 dBA, och då under förutsättning att en tyst sida, högst 45 dBA vid fasad, eftersträvas och att åtminstone ljuddämpad sida, 45-50 dBA vid fasad, klaras. Aktuell handlingsplan bör finnas som bl.a. redovisar planerade kompensationsåtgärder.
- Nya bostäder bör kunna medges där den ekvivalenta ljudnivån vid fasad ligger mellan 55-60 dBA, och då under förutsättning att tyst sida, högst 45 dBA vid fasad, eftersträvas och att åtminstone ljuddämpad sida, 45-50 dBA vid fasad, klaras.
- Vid avsteg från riktvärdena bör ljudklass B, enligt Svensk standard, vad avser ljudtrycksnivå från trafik och andra yttre ljudkällor, uppfyllas inomhus.

Luftföroreningar och luktolägenhet

Det finns inga kända störningskällor i närområdet.



Övrigt

Nya motorvägen, som ligger 140 meter från närmaste bostadshus i planområdet, kommer att upplåtas för transport av farligt gods. Cirka 140 meter norr om planområdet finns ett 400 meter brett reservat för en naturgasledning och det nordvästra hörnet korsas av kraftledning < 130 kV

### **Administrativa frågor**

Eftersom planbestämmelserna tillåter att området blir tätbebyggt kan det uppstå konflikter i framtiden när de enskilda fastighetsägarna vill göra tillbyggnader. Därför föreslås planens genomförandetid är endast 5år från det datum planen vinner laga kraft.

### **FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN 3 OCH 4 KAP**

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen för staden (se sidan 1) och därmed även med miljöbalken 3 och 4 kap.

### **BARN- KONVENTIONEN**

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksammats, inte minst i stadsbyggnads-sammanhang. Behoven växlar över tiden i takt med barnens ålder och utveckling.

Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för att allsidigt tillgodose behoven men huvudsakligen formuleras förutsättningarna i detalj först vid genomförandet av planen.

Planområdet kommer att få en stor andel småhus vilket troligen medför ett stort inslag av barnfamiljer inledningsvis. Området saknar idag betydelse som vistelseyta för barnen i stadsdelen eftersom det består av åkermark. Därför har inga särskilda samråd genomförts med barn boende i närheten.

## **KRAV PÅ MILJÖ- KONSEKVENSBESKRIVNING**

Enligt plan- och bygglagen skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en detaljplan medför en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser.

Planen medför att åkermark bebyggs med bostäder i två våningar. Därför är bedömningen att genomförande av detaljplanen inte innebär något betydande påverkan i den betydelsen som avses i PBL och att det därmed inte föreligger behov att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning.

Nedan ges en beskrivning av vilka konsekvenser planen kan tänkas leda till.

## **MILJÖ- KONSEKVENSER**

### **Kulturmiljö och Landskapsbild**

Bebyggelsen kommer att vara synlig från motorvägen och från riksintresseområdet för kulturmiljö. Dessutom kommer de boende i villaområdet väster om planområdet få sin utsikt förändrad.

De gamla ekonomibyggnaderna får inga skyddsbestämmelser och kommer troligen att rivas. Det innebär att spåren av jordbruksverksamhet vid gården Berget försvinner.

### **Vegetation och djurliv**

Förslaget medför att produktiv åkermark förstörs. Det är inte troligt att några känsliga arter hotas av förslaget eftersom det berör åkermark. Allén bevaras. Den befintliga hagmarken som har en viss betydelse för den biologiska mångfalden försvinner.

### **Klimat**

Solinstrålning och vindar

Planförslaget medför inte någon besvärande skuggning.

Husens storlek och placering bör inte heller orsaka störande vindar.

### **Trafik**

Trafiksäkerhet

Österleden klarar fordonsökningen utan att trafiksäkerhetens avsevärt försämras.

### **Hälsa**

Buller, luft och vibrationer

Den nya bebyggelsen förväntas inte medföra några störningar i form av luftföroreningar och vibrationer.

Bostäderna har god tillgång till gång- och cykelvägar och kollektivtrafik vilket medför ett måttligt behov av bilåkning.

### **Rekreation**

Tillgången på rekreationsmark minskar inte. Den befintliga hagmarken, som är vacker att titta på, försvinner dock.

Om det föreslagna grönstråket genom samt norr om området tillskapas ökar tillgängligheten till Lerdammsparken och Vittulbergsskogen för de boende nordväst om planområdet.

### **Mark**

Värdefull åkermark förstörs.

### **Dagvatten**

Dagvatten passerar ett utjämningsmagasin den del av vattnet kan infiltrera. Överskottet leds till Samnan.

### **Grundvatten**

Planområdet förväntas inte medföra någon avsevärd påverkan på grundvattnet.

### **Alternativ**

Alternativen beskriver skillnaden gentemot planförslaget.

#### **Nollalternativ**

Nollalternativet innebär att planområdet fortsätter att vara obebyggd åker. Bostäder byggs någon annanstans i Uppsala. Det är fortfarande möjligt att ordna att grönstråk över ägorna men vid placeringen måste hänsyn tas till jordbrukets effektivitet.

### **Uppsala kommuns miljöprogram**

Miljömål 1 -Hejda Växthuseffekten samt Miljömål 5 minska buller och luftföroreningar

Planområdet kan anslutas till fjärrvärme och har god tillgång till kollektivtrafik samt ligger inom gång- och cykelavstånd från centrum.

Miljömål 11 - Hushålla med mark och vatten vid exploatering. Området blir relativt tätbebyggt även om högre hus skulle ge en större exploatering.

Miljömål 13 - Slut kretsloppen - minska avfallsmängden  
Utrymmen för källsortering kommer att finnas vid de nya husen.

Miljömål 14 - Förbättra inomhusluften.  
Dessa frågor regleras inte av detaljplan

### **Sociala konsekvenser**

Området ligger i en stadsdel med blandad bebyggelse som huvudsakligen består av småhus och flerfamiljshus i 3-6 våningar. Den tillkommande bebyggelsen har inslag av radhus och kedjehus, vilket kan vara ett komplement till befintligt bostadsbestånd o stadsdelen.

Planområdet innehåller ingen separat förskoletomt vilket medför att belastningen ökar på befintliga förskolor i området. Planen tillåter dock skola inom området.

Möjligheten till en eller fler gruppboheter för vuxna med funktionshinder kan bidra till en ökad mångfald i området.

Tvåvåningshusen kan komma att rymma lägenheter en trappa upp utan hiss, vilket är en nackdel för rörelsehindrade.

### **REVIDERINGAR**

Plankartan har ändrats något beträffande byggrätten. Detta beskrivs i andra stycket på sidan 6. *"I den östra delen får friliggande hus inklusive uthus uppta högst 46% av fastigheten."*

### **MEDVERKANDE I PROJEKTET**

I projektet har det medverkat tjänstemän från stadsbyggnadskontoret, gatu- och trafikkontoret, fastighetskontoret, fritids- och naturkontoret samt vatten- och avfallskontoret. Bjerking har gjort en VA-utredning. Dessutom har länsstyrelsens kulturmiljöenhet bidragit med råd och upplysningar. Upplandsmuseet har gjort en Arkeologisk förstudie. Markägaren Riksbyggen har deltagit med de två arkitektkontoren Arosgruppen AB och KodArkitekter. Kontakter har hållits med de boende i planområdet.

## **STADSBYGGNADSKONTORET**

Uppsala i januari 2006

Margaretha Nilsson  
planchef

Anneli Sundin  
planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2004-12-16
- utställning 2005-09-22

Antagen av byggnadsnämnden:

2006-01-19

Laga kraft

2006-02-15

Detaljplan för  
**Berget**, Gamla Uppsala 21:51 m fl  
Uppsala kommun

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

---

### **ORGANISATION**

#### **Tidplan**

Planarbetet syftar till att planen vinner laga kraft årsskiftet 2005/2006.

#### **Genomförandetid**

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

#### **Ansvarsfördelning**

Byggherren ansvarar för att åtgärda uppkomna skador som uppstått på näraliggande fastigheter på grund av bygget.

#### **Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

#### **Avtal**

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal skall upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen.

Kommunal gruppbestadstomt ryms inom planbestämmelserna. Överlåtelse kan regleras i samband med upprättande av exploateringsavtal.

### **FASTIGHETS RÄTT**

#### **Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm**

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsbildningar, som är en förutsättning för planens genomförande. Planområdet kommer att delas in 4-5 etapper och byggas ut under en flerårsperiod. Fastigheterna avses avstyckas för småhus med äganderätt men kan även bebyggas med andra bostadstyper och upplåtelseformer.

Gemensamhetsanläggning föreslås för alla gemensamma ytor som inte är allmän plats utanför de enskilda tomterna. Det gäller vägar, gemensamma parkeringsytor och gemensamma grönytor.

I **den östra delen** av om rådet tillkommer mer yta för gemensamhetsanläggningar än vad som syns på plankartan. Infartsvägarna från gatan samt de smala smitvägarna mellan tomterna syns inte på plankartan men på illustrationen. Det läge som visas på illustrationen kan ändras vid planens genomförande. Av den anledningen är utfartsförbudet utformat så att utfart endast tillåten från gemensamhetsanläggning, men läget är inte preciserat.

Utfarten från **gården Berget** (fastigheterna Gamla Uppsala 21:68 och 21:69) föreslås få en särskild gemensamhetsanläggning (g2) för att inte belasta de befintliga bostäderna med kostnader för de anläggningar som behövs till den nytillkommande bebyggelsen.

Gemensamhetsanläggningen g2 (Gamla Uppsala 21:68 och 21:69) skall ha möjlighet att delta i g1 vid lantmäteriförrättningen eftersom delägarna i g2 måste ges möjlighet att köra över g1 för att nå kommunal gatumark. När den kommunala gatan är utbyggd norrut kan utfart ordnas direkt mot gatumark. Om delägarna i g2 väljer den lösningen skall de ha rätt att träda ur g1.

Mark för två transformatorstationer skall avstyckas. Varje transformatorstation skall ha en tomt på 10x10m.

## UTREDNINGAR

### Tekniska utredningar

De tekniska utredningar som krävs för bygglov och genomförande bekostas av byggherren.

### Arkeologi

Arkeologisk förestudie har genomförts. Ev. slutundersökning och borttagande av fornlämning bekostas av byggherren.

### Buller

Det finns bullerberäkningar i MKB för den nya motorvägen utanför planområdet. Bebyggelsegränsen har utformats efter beräknade nivå för 55 dB(A).

Bullerberäkningar har genomförts. Ev. bullerberäkningar inför bygglovprövning bekostas av byggherren.

### Vatten- och avlopp

Planområdet ska anslutas till den allmänna VA-anläggningen i anslutningspunkter utmed det allmänna vägnätet. Anslutningsavgifter ska betalas enligt gällande taxa.

VA-anläggningar inom kvartersmark ska hanteras som gemensamhetsanläggningar för de boende.

I parkmarken i den norra delen av planområdet finns en stor råvat-

tenledning som leder till reningsverket i Gränby.

En vattenledning parallellt med Österleden kan ligga kvar men ledningsreservat behövs ej eftersom marken blir del av gatumark.

En enskild avloppsledning från mellan gården Berget och Huges väg berörs av ny bebyggelse. Servitut för ledningen finns men det kan komma att flyttas. Ev. flyttning av ledningen bekostas av byggherren

Eventuell flytt av befintliga ledningar ska betalas av byggherren.

Marken där ledningen kommer att ligga ska vara tillgänglig inom ett åtta meter brett område, vilket är normal bredd på ett u-område. Dagvattenmagasinet ska kunna nås med tunga fordon vid anläggning och underhåll.

### **Övriga ledningar**

All ev. flytt av ledningar bekostas av byggherren.

Ledningsägaren skall kontaktas i god tid innan byggstart.

Befintlig matarkabeln för tele till Gamla Uppsala 21:69 skall behållas eller ersättas av byggherren.

Fastighetsägaren skall avsätta mark, 10x10 meter, för transformatorstation i ett av områdena med beteckningen n3.

### **Markföreningar**

Marken har varit åker och hagmark. Det finns inga kända markföreningar i området.

### **Masshantering**

Ev. överskottsmassor kan deponeras inom planområdet men de skall anpassas till det öppna slättlandskapet.

## **ÖVRIGT**

Byggherren skall skriftligt informera de nya fastighetsägarna om gällande regler för uthusbebyggelse så att eventuella missförstånd undviks.

## **REVIDERINGAR**

Genomförandebeskrivningen har kompletteras med förtydligande beträffande ytan för transformatorstation samt att Vattenfall skall förvärva marken för transformatorstation.

## **MEDVERKANDE I PROJEKTET**

I projektet har det medverkat tjänstemän från stadsbyggnadskontoret, gatu- och trafikkontoret, fastighetskontoret, fritids- och naturkontoret samt vatten- och avfallskontoret. Bjerking har gjort en VA-utredning. Dessutom har länsstyrelsens kulturmiljöenhet bidragit med råd och upplysningar. Upplandsmuseet har gjort en Arkeologisk förstudie. Markägaren Riksbyggen har deltagit med de två arkitektkontoren Arosgruppen AB och KodArkitekter. Kontakter har hållits med de boende i planområdet.

## **STADSBYGGNADSKONTORET**

Uppsala i januari 2006

Margaretha Nilsson  
planchef

Anneli Sundin  
planarkitekt

### Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2004-12-16
- utställning 2005-09-22

Antagen av byggnadsnämnden 2006-01-19

Laga kraft 2006-02-15



