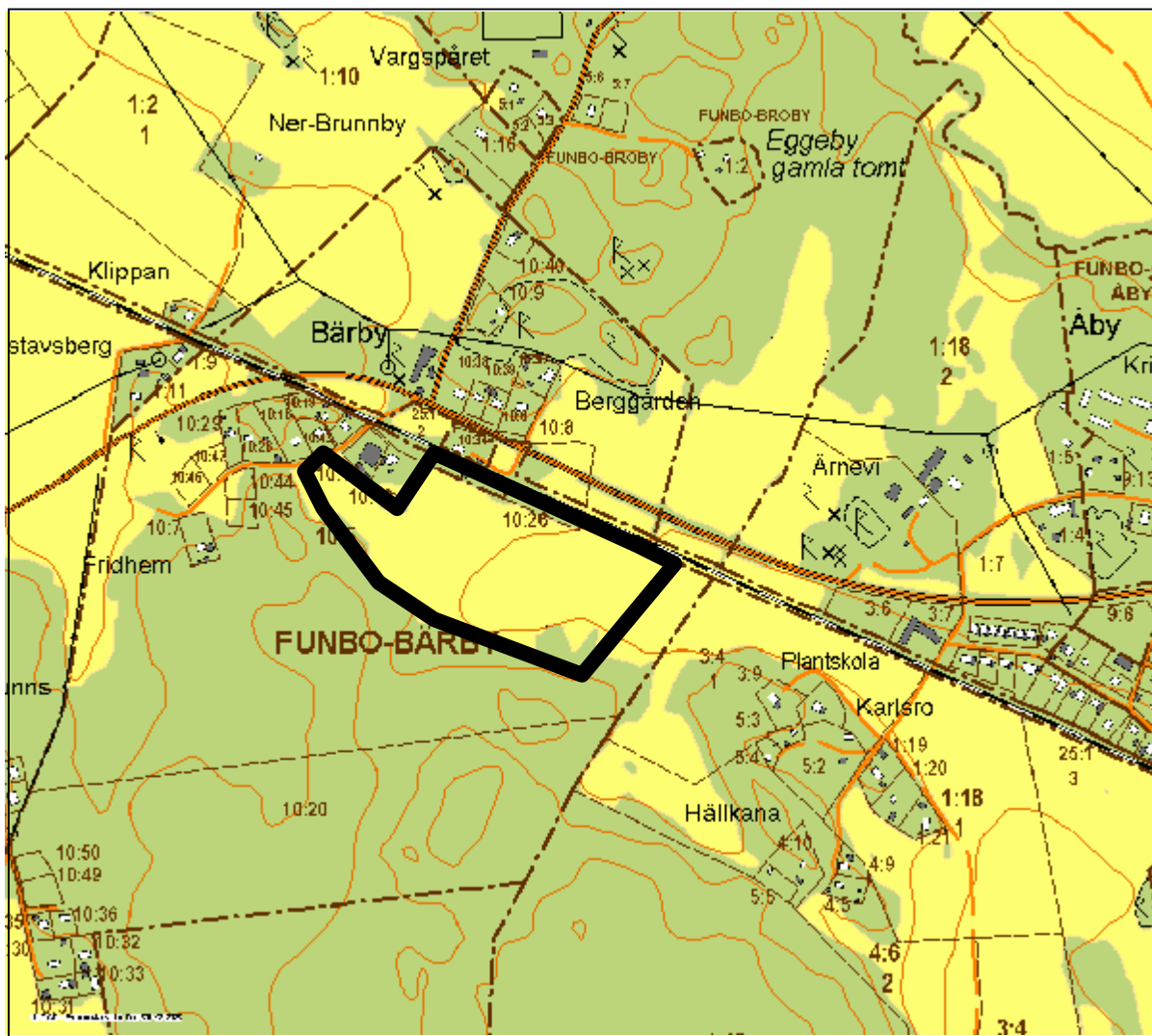




Detaljplan för  
**Del av Funbo-Bärby 10:5**  
Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2003-09-24



Handläggare: Anneli Sundin, telefon: 018-727 46 25, e-post: [anneli.sundin@uppsala.se](mailto:anneli.sundin@uppsala.se)

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  
**Del av Funbo-Bärby 10:5**  
Uppsala kommun

## PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

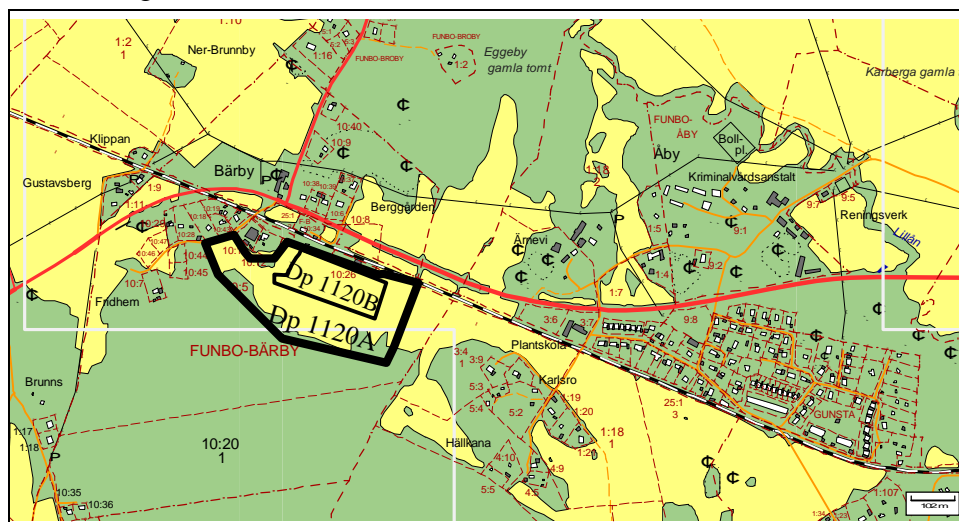
**HANDLINGAR** Planförslaget omfattar följande handlingar: Plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning med miljökonsekvensbeskrivning samt genomförandebeskrivning.

**PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG** Planen syftar till att ändra gällande detaljplan för att skapa tre nya tomter på område avsatt för infiltrationsanläggning, samt ändra krav på takmaterial och takutformning. Dessutom föreslås en ändrat läge för transformatorstation. En liten ökning av den byggbara ytan föreslås på ett par tomter nära järnvägen.

**PLANDATA** Lägesbestämning  
Området ligger på åkern söder om järnvägen och söder om Bärby station.

### Gällande detaljplaner

Planområdet har samma avgränsning som detaljplanerna 1120 A och 1120 B, antagna 2001. Planbestämmelserna ger möjlighet till sammanlagt cirka 30 småhus



## **Areal**

Planområdet omfattar cirka 5 hektar.

## **Markägoförhållanden**

Marken tillhör Bärby gård som ligger norr om väg 282. Markägare är Nordiska Stenhus AB.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Mark och vegetation**

Åkern består huvudsakligen av glacial lera men inslaget av postglacial lera ökar mot öster.

Strax söder om området finns moränmark som varit bevuxen med gammal skog. Denna avverkade runt 1990 och har inte återplanterats men nu har nya träd, främst lövträd, börjat växa upp i området.

### **Geoteknik**

Geotekniska undersökningar har inte genomförts.

### **Hydrologi samt vatten och avlopp**

#### **Vattenförsörjning**

Två vatten- och avloppsutredning (VA-utredning) har gjorts av Lars A. Linde Geokonsult och de visar på riklig förekomst av vatten i en sprickzon.

Vissa fastigheter i närområdet har idag stora problem med vatten och avlopp. De boende där har både svårigheter med dricksvatten och infiltrering av avloppsvatten. Enligt geohydrologiska kartbladet finns en risk för inträngning av saltvatten i området. Det finns även risk för höga halter av järn i dricksvattnet.

Enligt en vattenutredningen från 1999-06-22 förklaras den dåliga kapaciteten i de befintliga brunnarna med att man brunnsägarna troligen missat den aktuella sprickzon med riklig tillgång på grundvatten som finns i området.

En gemensam vattentäkt föreslås i sprickzonen som nämns ovan. Tillstånd för vattenverksamhet krävs för vattentäkter som skall försörja fler än två hushåll. Detta prövas i miljödomstolen (miljöbalken 11 kap 9-11 §§). Tillstånd enligt miljöbalken behövs ej om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom verksamhetens inverkan på vattenförhållandena (miljöbalken 11 kap 12§).

Planbestämmelser reglerar att bygglov krävs för alla typer av vattentäkter, även för 1-2 familjer.

## Avlopp

Befintlig avloppsledning från husen i Bärby avses flyttas till nytt läge längs med järnvägen som ligger inom planområdet.

Avlopp skall ordnas genom anslutning till avloppsreningsverket i Gunsta. Ledningen kan läggas i banvallen, som ägs av kommunen eller över fastigheten Ärnevi 3:4. Markägarens tillstånd krävs. Det finns redan idag en ledning över fastigheten Ärnevi 3:4 från Funbo-Bärby (förrättning 1959). Anslutning till befintligt ledningsnät kan göras vid plantskolan. Befintliga hushåll i Funbo-Bärby kan även dra nytta av en sådan anslutning. Stadsbyggnadskontoret förordar denna lösning.

## Fornlämningar samt Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Bärby 10:6, Berggården ligger norr om väg 282. Huset uppfördes 1908 och har en välbevarad tidstypisk fasad.

Planområdet innehåller inga byggnadsminnen och inga kända fornlämningar.

## Museijärnvägen Lennakatten

Nyinflyttade som är ovana vid järnvägen kan komma att störas av den och därmed ställa krav på avveckling av stationsområdet. Det är därför viktigt att bostadsområdet utformas så att det finns utrymme för bullerskydd så att inte museijärnvägen efteråt får sin verksamhet inskränkt av skyddsbestämmelser.

## Bebyggelse

Åkern är helt obebyggd. Den ligger dock i anslutning till ett dussin hus som har byggts vid Bärby station. De äldsta husen är från början av 1900-talet och de nyaste från 1990-talet. Norr om väg 282 finns en bondgård samt några hus uppförda på runt 1990.

Planen ger möjlighet att bygga drygt 30 småhus. Tomterna ska vara minst 1200 kvm stora. Vägar och tomter är oregelbundna för att motverka känslan av tätortsbebyggelse.

Husen får vara två våningar höga och ha en högsta byggnadshöjd upp till taknock på 8 meter. Låga och breda hus med dominerande tak är svåra att anpassa till kulturlandskapet. Färgsättningen är mycket viktig, särskilt på landet, men går inte att reglera med planbestämmelser. Det är dock av stor vikt att de som bygger informeras om vilka fasadfärger som är lämpliga för att anpassa området till omgivande kulturlandskap. Lämpliga färger kan vara traditionella slamfärger som falu rödfärg men andra kulörer som underordnar sig landskapet går också bra. Mycket starka färger är direkt olämpliga, t.ex. klarrosa eller ljusblått. Takmaterial skall vara lerafärgat tegel och taken får inte vara valmade eftersom det inte tillhör byggnadstraditionen i området..

## Vägar och trafik

Vägnät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planen innehåller ingen allmän gatumark. Alla trafikytor föreslås bli gemensamhetsanläggningar på kvartersmark.

### Infart till planområdet

Infart sker öster om stationsområdet. Det blir förbjudet att ordna infart från Bärby för att inte belasta den smala vägen med ytterligare trafik. Eventuellt kan en ny svängfil vara aktuell på väg 282.

En ny infart med egen järnvägsöverfart skall utformas enligt Järnvägsinspektionens och Banverkets riktlinjer. **Ett teknikhus för bomalläggnings har uppförts utanför planområdet.**

Vägnätet föreslås gå i en slinga och på så sätt dämpas bilarnas fart och intrycket av "tätort på landet" motverkas. Särskilda vändplatser vid vägens slut behövs inte om rundkörning är möjlig och transportfordon slipper backningsrörelser. Parkering ordnas på varje enskild tomt.

Det är bra om vägen inte gränsar mot det öppna landskapet i öster av hänsyn till landskapsbilden.

Gång- och cykelväg från planområdet kan ansluta till befintlig gång- och cykelväg mot Gunsta i öster samt mot befintlig gång- och cykelväg i Bärby i väster .

### Kollektivtrafik

På väg 282 finns flera busshållplatser.

### Skolvägar

Låg- och mellanstadium ligger vid Funbo kyrka cirka två km från planområdet och på andra sidan väg 282. Det finns ingen planskild-korsning och det är högst troligt att barnen kommer att skjutas till skolan.

### Friytor

Den västra delen av planområdet är åkermark som inte bebyggs. Området kan lämpligen besås med gräs och användas till bollspel av olika slag. Marken planläggs som en gemensamhetsanläggning och skall skötas av en samfällighet.

Bostadsområdet ligger i kanten av skogsområde som kalavverkades runt 1990 och som inte återplanterats. En hel del lövträd har dock kommit upp. Områdets naturvärde är för närvarande lågt för de kringboende men ökar i takt med att skogen växer upp igen. Den som vill promenera i gammal skog får gå ett par hundra meter för att nå den. Den del av skogen som gränsar mot småhustomterna avsätts som gemensamhetsanläggning för att minska risken för konflikter mellan skogsägare och småhusägare.

## **Miljö, hälsa och säkerhet**

### **Buller**

Området är utsatt för buller både från väg 282 och Museijärnvägen. Tågtrafiken är inte särskilt störande, men resenärerna kan ibland stöja så att omkringliggande fastigheter störs. En 10 meter bred remsa med byggnadsförbud avsätts närmast järnvägsområdet för ledningar och bullerskydd. Dessutom får en cirka 20 meter bred zon endast bebyggas med uthus, vilket betyder att bostadshusen måste ligga minst 50 meter från järnvägen. Ett par fastigheter får bygga bostadshus några meter närmare järnvägen eftersom den byggbara ytan blir för liten annars.

De boende närmast järnvägen har rätt att uppföra bullerplank. Bullervall avses att ordnas i samband med att tomterna ställs i ordning..

### **Lukt**

Ibland förvaras nyligen impregnerade slipers till järnvägen i magasinet på bangården. Lukten från dem kan verka störande på dem som skall bo i det föreslagna bostadsområdet, *främst vid nordlig vind.*

### **Lokalklimat**

Planområdet ligger på en åker norr om en nordsluttning. Det finns därför risk för att kallluft strömmar ned på åkern. Det är viktigt att placera husen så glest att det inte bildas kallluftfickor utan att luften kan fortsätt österut.

Solinstrålningen kan möjligen bli något beskuren i de södra delarna under den mörka årstiden.

Området är väl skyddat från sydliga och västliga vindar men kan komma att störas av de kalla nordostvindarna vintertid.

## **Sociala förhållanden**

Funbo med omgivning är ett omtyckt område att bo i. Vackra omgivningar kombinerat med en snabb väg in till Uppsala och motorvägen gör att många kan bo här och arbeta i Uppsala eller Stockholm. Många tomter har avstyckats de senaste 15-20 åren och många sommarstugor har omvandlats till permanenta bostäder. Det är positivt för bygden med fler permanent boende men det medför även problem för den kommunala servicen, se nedan.

## **Offentlig service**

I översiktsplanen från 1990 anges att nya bostäder huvudsakligen skall lokaliseras till områden och stråk med god kommunal service och god kollektivtrafik. Detta beror på att det är dyrare för kommunen att försörja invånarna med den service de har rätt till om det är stora avstånd mellan varje hushåll. Det gäller t.ex. skolskjuts och hemtjänst. Eftersom Gunsta inte kan byggas ut mer för närvarande måste det föreslagna området ses som ett gott alternativ med tanke på närheten till befintlig service.

I Gunsta finns daghem och samlingslokaler.

I Funbo finns kyrka samt förskoleklass och årskurs 1-3.

I Almunge finns årskurs 4-9.  
Funbo IF har en stor idrottsplats vid Vargspåret norr om väg 282.

### **Kommersiell service**

I Gunsta finns en minilivs samt en plantskola.

### **Skyddsrum**

Skyddsrum kommer inte att krävas.

### **Värme och elförsörjning**

**Knivsta elverk är verksamhetsansvarig för elförsörjningen.** Varje fastighet får själv ordna sin värmeförsörjning.

### **El och Tele**

Telia har en telekabel förlagd i och utmed banvallen. Skyddsåtgärder kan behöva vidtas på exploatörens bekostnad i samband med byggandet av tillfartsvägen till området.

Vattenfall Sveanät AB har jordkablar som berörs, **ett ledningsreservat avsätts för 12 kV-ledningen.** En ny nätstation behövs i närheten av planerad bebyggelse. Mark avsätts för en sådan.

## **FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH NATURRESURSLAGEN**

Planen är förenlig med översiktsplanen och lagen om hushållning med naturresurser.

## **INVERKAN PÅ MILJÖN**

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 följande i förhållande till gällande plan:

1. Plats för lokal infiltrationsanläggning ersätts med anslutning till befintligt reningsverk i Gunsta
2. Tre villatomter skapas på ytan som är avsatt för infiltrationsanläggning
3. Krav på takmaterial ändras och förbud mot valmat tak införs.
4. Den byggbara ytan ökas marginellt på ett par fastigheter.

Därför är bedömningen att genomförande av detaljplanen inte innebär någon 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.

## **Konsekvenser**

### **Vatten**

Plats för infiltrationsanläggningen tas bort till förmån för en anslutning till kommunalt avlopp i Gunsta. Den lösning är inte sämre ur miljösynpunkt än en lokal infiltrationsanläggning, det kan t.o.m. vara en förbättring.

### **Landskapsbild**

Kravet på tegeltak tas bort och ersätts av krav på tegelfärgade takpannor. Det bedöms inte ha någon betydande inverkan på miljön. Valmade tak förbjuds vilket kan vara positivt för landskapsbild.

Byggrätt ges för en transformatorstation i planområdets västra del samt för ett tekniskhus vid den nya järnvägsöverfarten. Dessa små byggnader bedöms inte ha någon inverkan på landskapsbild.

### **Nollalternativ - planen ändras inte**

Marken som avsatt för infiltrationsanläggning får endast bebyggas med tekniska anläggningar. Troligtvis kommer den inte att bebyggas alls.

### **Nollalternativ - befintliga förhållanden ändras inte**

Detaljplanen måste upphävas trots att genomförandetiden inte har gått ut.

Åkern fortsätter att vara obebyggd.

## **GENOMFÖRANDE**

### **Tidplan**

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen skall vinna laga kraft hösten 2003.

### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 10 år från det datum planen vinner laga kraft.

### **Utökad lovplikt**

Inom hela planområdet krävs bygglov för vattentäkt.

### **Ansvarsfördelning och ekonomi**

Markägaren avser att stycka av småhustomter och försälja dem. Exploatören har ansvar för att finansiera samtliga åtgärder inom planområdet såsom anslutningar, infarter, flyttning av vatten och avloppsledning och jordkablar, nätstation, vattenförsörjning, avloppsanläggning och andra gemensamma ytor. Exploatören och i framtiden delägarna i gemensamhetsanläggningen har ansvar för att bekosta anläggning, drift och underhåll av järnvägsövergång. **Ett avtal om detta finns redan.**



### **Avtal mm**

Avtal har tecknats mellan markägaren till 10:5 och nyttjaren av brunnen BH5. Om BH5 skadas av den nya vattentakten har brunnsägaren rätt att dra vatten från den nya vattentakten.

Banverket måste godkänna utformningen av en ny järnvägsöverfart för att den nya infartsvägen skall kunna byggas.

Vägverket skall godkänna utformning av anslutning till väg 282 innan den kan byggas.

Befintligt dikesföretag avses omprövas.

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

Fastigheten avses styckas i småhustomter samt en större yta för gemensamhetsanläggning.

Hela området planläggs som kvartersmark med vissa gemensamma ytor. Dessa ytor är inte exakt fastlåsta i planen. Principen för fastighetsindelning och vägdragning regleras av planbestämmelser.

I samband med att småhustomter avstyckas kommer angränsande fastigheter att få ytterligare tomtmark avstyckad från Funbo-Bärby 10:5. Plangränsen har lagts så att dessa fastigheter ligger utanför planområdet.

Fastighetsägarna inom planområdet skall vara delägare i gemensamhetsanläggning för infartsväg, ledningar, ytor för teknisk försörjning och friytor ligger inom det planområdet.

### **TEKNIK**

#### **Masshantering**

Överskottsmassor kan användas till en låg bullervall längs med järnvägen.

### **MEDVERKANDE I PROJEKTET**

I projektet har medverkat tjänstemän från stadsbyggnadskontoret och fastighetskontoret samt Nordiska Stenhus AB.

### **REVIDERINGAR**

Planbeskrivningen har reviderats:

På sidan 4 har kompletterande text om ett nytt teknikhus förts in under rubriken Vägar och trafik.

På sidan 6 har information om att Knivsta elverk är verksamhetsansvarig förts in samt en text om ett nytt ledningsreservat för 12 kV-ledning.

På sidan 7 har texten kompletterats med upplysning om ett avtal gällande kostnader för bomanläggningen.

### **STADSBYGGNADSKONTORET**

Uppsala i augusti 2003

Björn Ringström  
planchef

Anneli Sundin  
planarkitekt

Antagen av byggnadsnämnden 2003-08-28

Laga kraft 2003-09-24