

DETALJPLAN FÖR
FANSTA 2:2
LÖVSTALÖT
UPPSALA KOMMUN

1995-06-22
1995:475

Dp 504 C

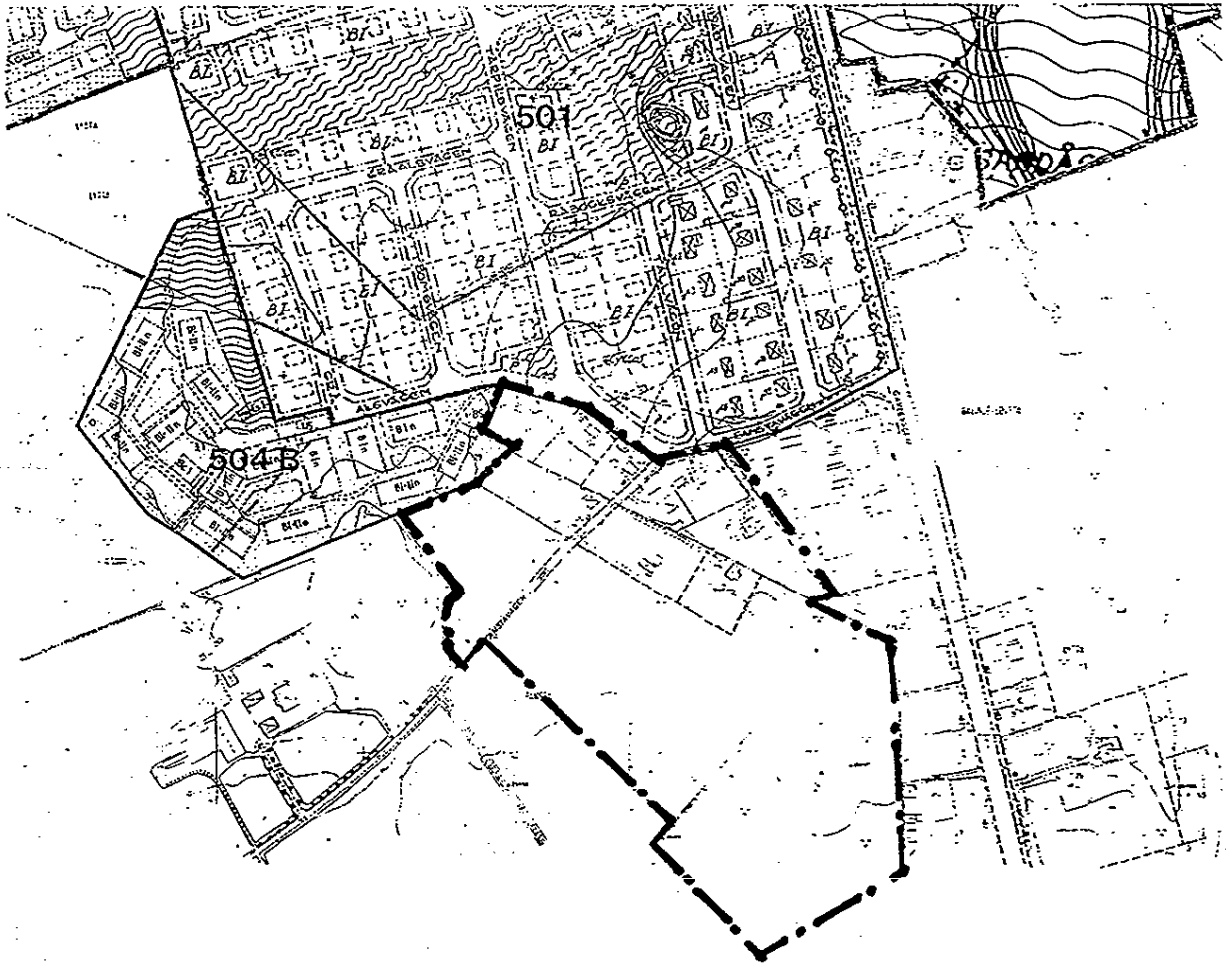
PLANBESKRIVNING

HANOLINGAR

Planförslaget omfattar en med Dp 504 C betecknad karta samt bestämmelser. Till förslaget hör även denna beskrivning, genomförandebeskrivning och en illustration.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

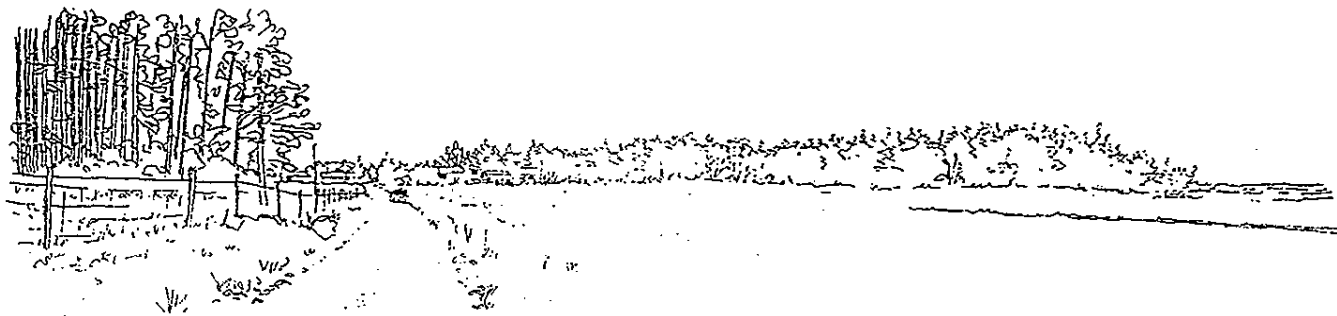
Planens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse på ett idag icke planlagt område. I planen ingår även intilliggande befintliga bostäder belägna utom planlagt område.



Gällande omgivande planer Dp 501 fastställd 62-05-03 och Dp 504 B fastställd 82-12-20, samt markerat aktuellt planområde. Till höger syns även en del av strövområdet på andra sidan nuvarande E4 utlagt som parkmark i Dp 504 faställd 65-07-01.

PLANDATA

Planområdet som innefattar den föreslagna nya bebyggelsen är beläget söder om befintlig bebyggelse i Lövstalöt, nordväst och sydost om Fanstavägens förlängning. Området för ny bebyggelse utgör ca 2 ha. Den befintliga bebyggelse som ingår i planen är belägen mellan föreslagen ny bebyggelse, Fanstavägen och Gråalsvägen.



Vy över området från söder på Fanstavägen mot norr

TIDIGARE
STÄLLNINGSG-
TAGANDEN

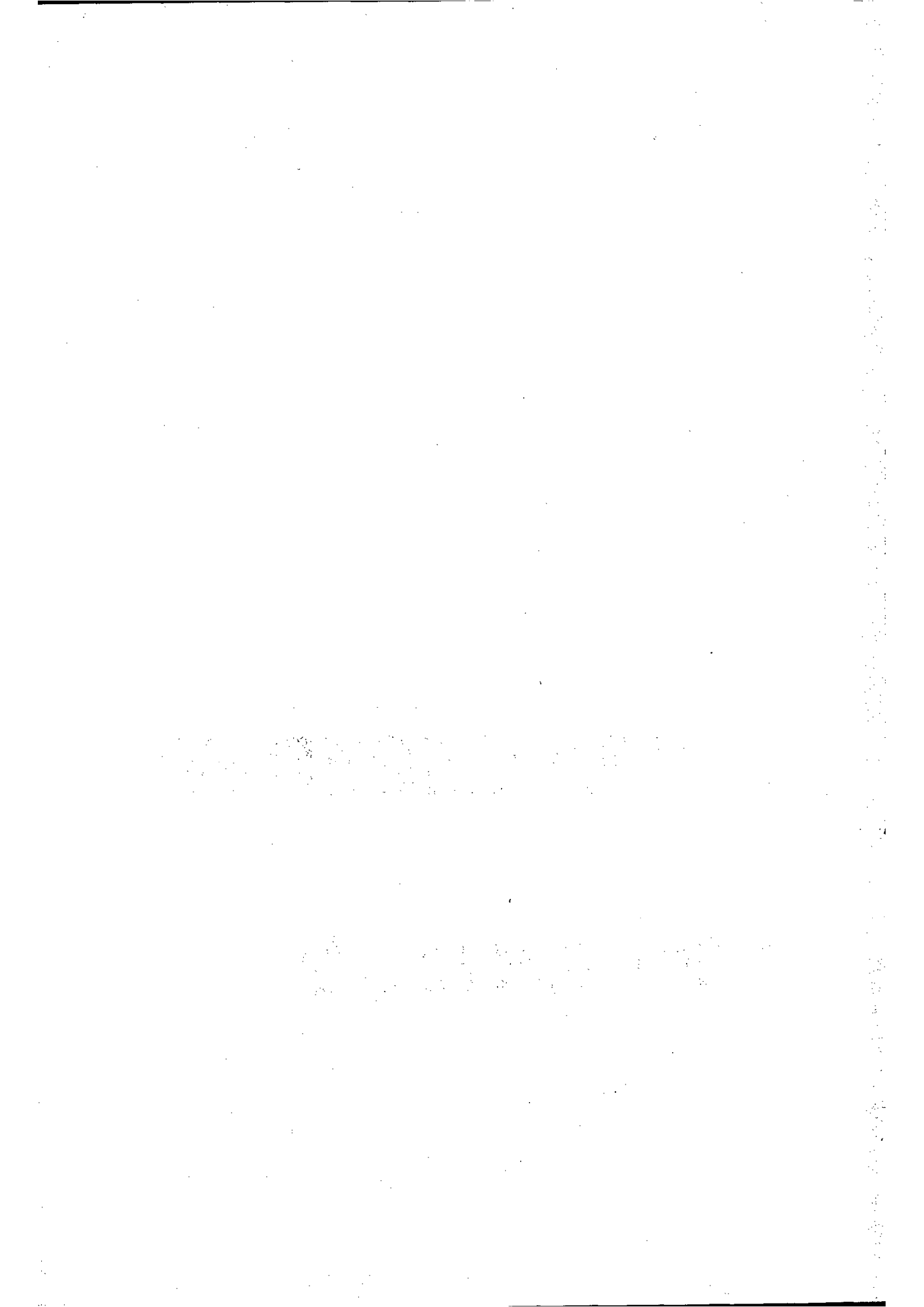
En fördjupad översiktsplan för Lövstalöt ligger till grund för ställningstagandet om planuppdrag på fastigheten Fansta 2:2. Den fördjupade översiktsplanen med studier av utbyggnadsförutsättningar i Lövstalöt behandlades i byggnadsnämnden med beslut om planuppdrag 1990-10-18.

I översiktsplan -90 för Uppsala kommun finns Lövstalöt ej med som särskilt markerat utbyggnadsområde. Planen står dock ej i strid med ÖP -90. Kollektivtrafikförbindelserna väl utbyggda samt befintligt vattenverk och avloppssystem har ledig kapacitet.

FÖRUTSÄTT-
NINGAR OCH
FÖRÄNDRINGARBefintlig bebyggelse

Inom befintlig bebyggelse finns förutsättningar för avstyckning av tomter från äldre större tomter. De nya tomterna föreslås med tillfart via servitut alternativt skaft från Fanstavägen. Anslutningspunkter till kommunalt vatten och avlopp för dessa nya fastigheter åstadkommes i samband med den nya bebyggelsen i Fanstavägen.

Den nya bebyggelsen skall planeras så att utsikten från befintliga hus över gårdet så långt möjligt bevaras. Detta kan åstadkommas med bl a ett släpp mellan fornkuilen och den nya bebyggelsen, utblickar mellan de nya husen samt att bygga hus i högst en och en halv våning i delar av planen.



Mark och vegetation

Området för ny bebyggelse består av öppen åkermark. Förutsättningar för olika sorters odlingsprojekt efter de boendes önskemål är goda dels med tanke på markens beskaffenhet och dels med tanke på de möjligheter att få tillgång till gemensamma ytor att ingå i kvartersmark som finns i denna plan.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning skall utföras av byggherren, där undersökning av markens radonhalt skall ingå.

Fornlämningar

En mindre fornlämningsmiljö är belägen på en kulle väster om det föreslagna nya bostadskvarteret. I oktober 1994 utfördes en arkeologiskt förundersökning av Riksantikvarieämbetet. Länsstyrelsen har med utredningen som grund bedömt att ytterligare provningar enligt kulturminneslagen inte behövs.

Ny bostadsbebyggelse

Planen innehåller förslag till 26 nya bostäder på del av fastigheten Fansta 2:2. Dessa kan byggas som gruppbyggda småhus eller styckebyggda enfamiljshus.

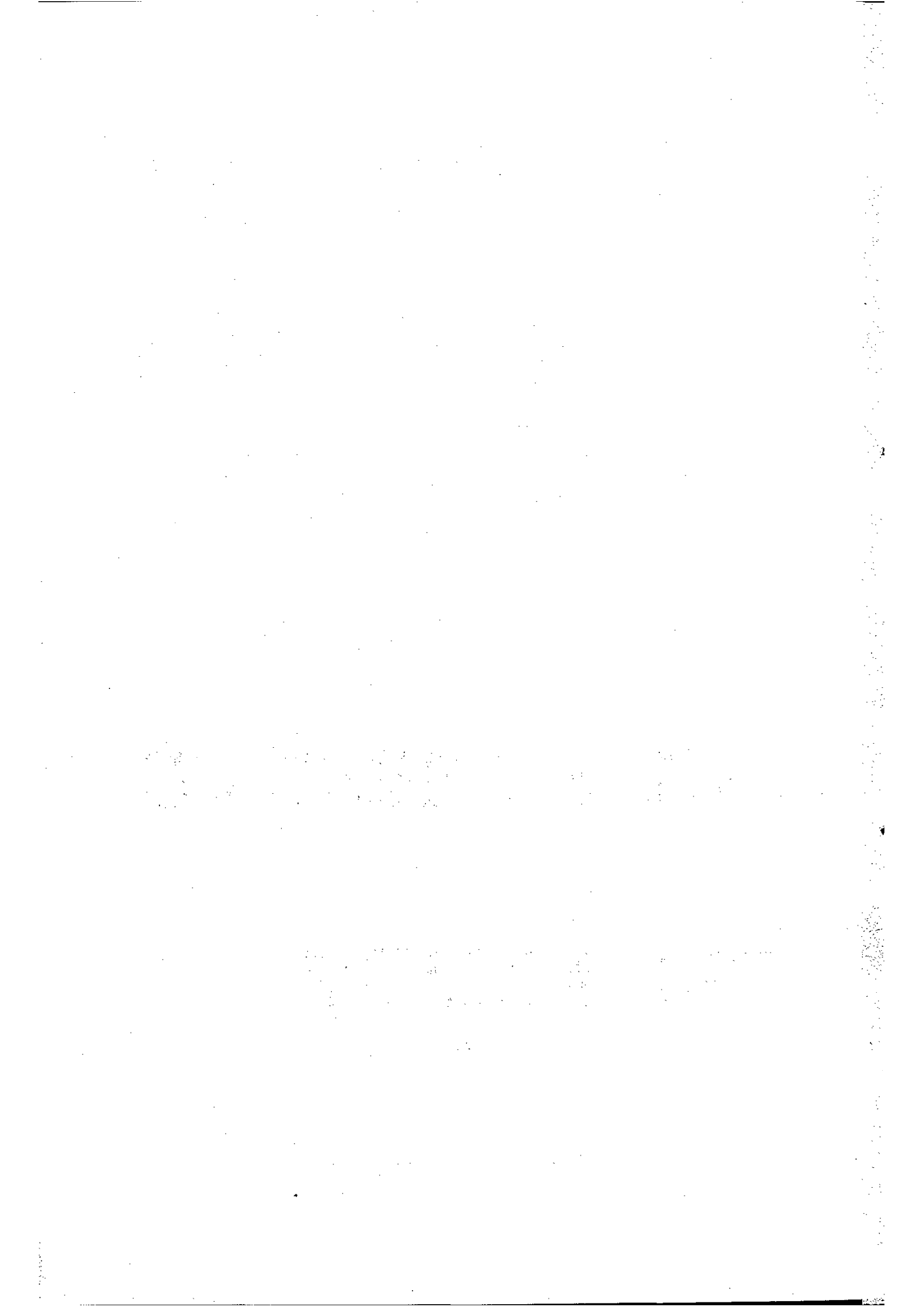
Nordväst om Fanstavägen ges byggrätt för hus i ett och ett halvt plan. Sydöst om Fanstavägen tillåts hus i två våningar. Garage byggnader får placeras i tomtgräns.

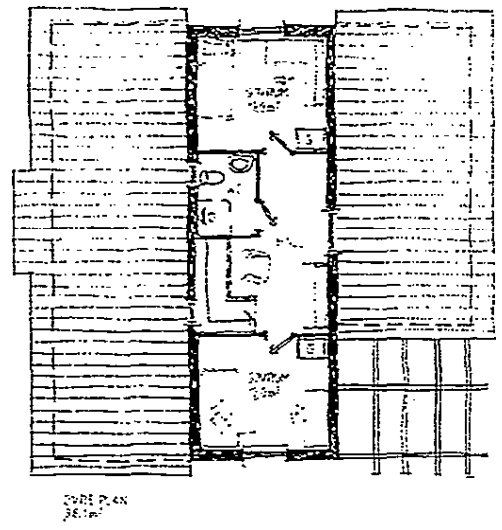
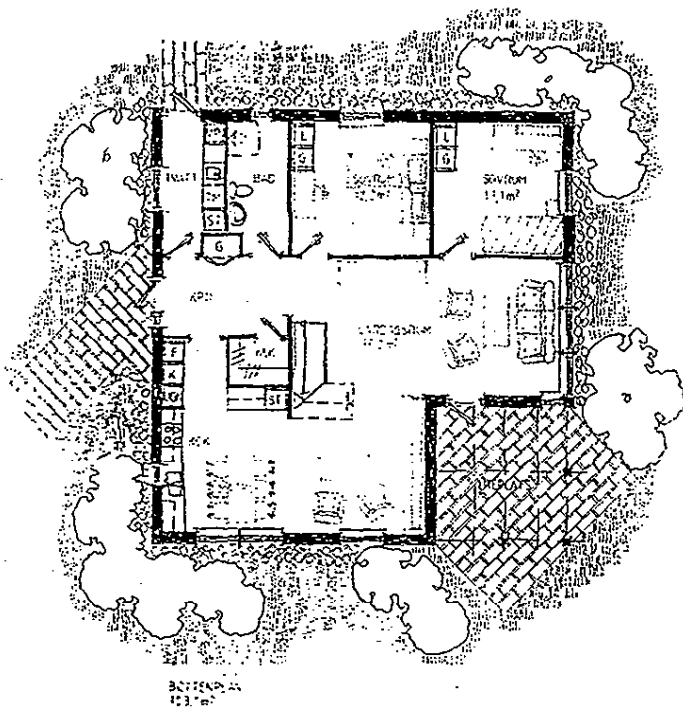
En gemensamhetsanläggning skall bildas för den öppna marken mellan "fornkullen" och de nya husen som skall fungera som bevarad utblick från befintliga hus. Den öppna marken kan här och på andra sidan Fanstavägen kan användas för t ex gemensamma odlingsprojekt, lekplatser mm. I gemensamhetsanläggningen skall även ingå gator på kvartersmark samt utrymmen för gemensam källsortering av sopor.

I projektet har diskuterats möjligheter att åstadkomma en "ekologisk profil" av området. Odlingsprojekt inom gemensamhetsanläggning kan vara en del i denna profilering.

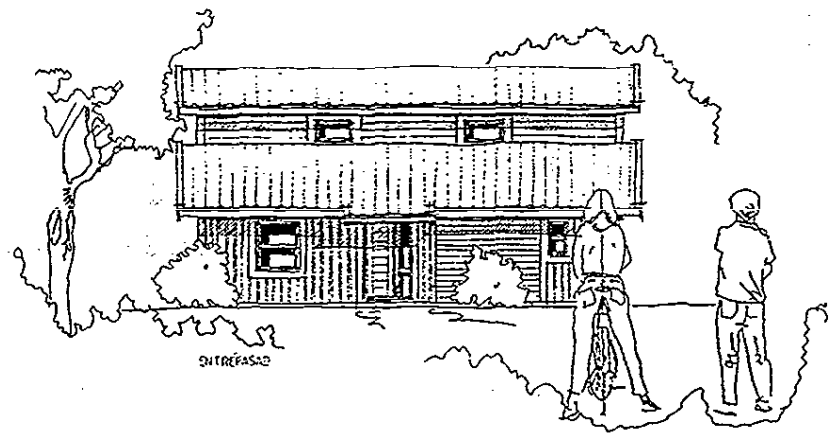
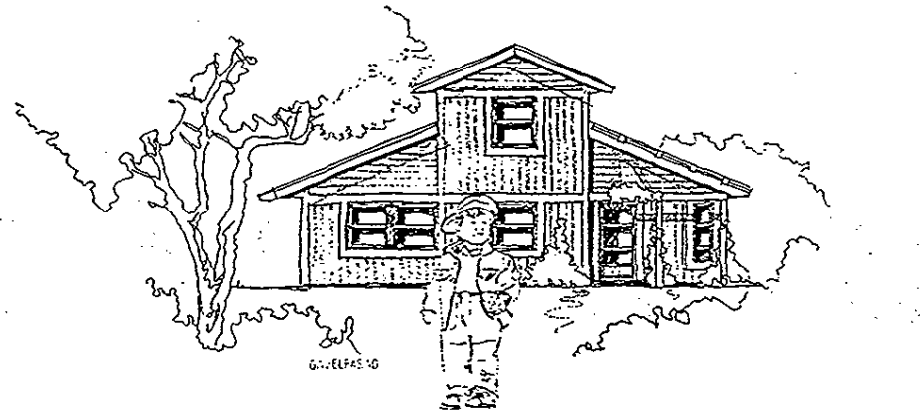
Övriga detaljer som kan ingå i profileringen är tillval av olika energisparande utrustningar i den enskilda bostaden, som t.ex. solpaneler eller extra isolering. Ett medvetet val av byggmaterial och byggmetoder för att undvika problem med mögel och allergier kan också ingå i denna profilering.

Planområdet är till viss del exponerat mot riksintresse området K30, Björklingeåns och Fyrisåns dalgångar. Den nya bebyggelsen bör ta stöd i den i en Uppländs byggnadstradition. För att åstadkomma en sammanhållen och anpassad fasad till Lövstalöt mot söder innehåller detaljplanen bestämmelser om att takbeklädning skall vara lertegel eller takpannor med liknande färg och att husen skall placeras på tomten med gavel mot den gemensamma gatan.

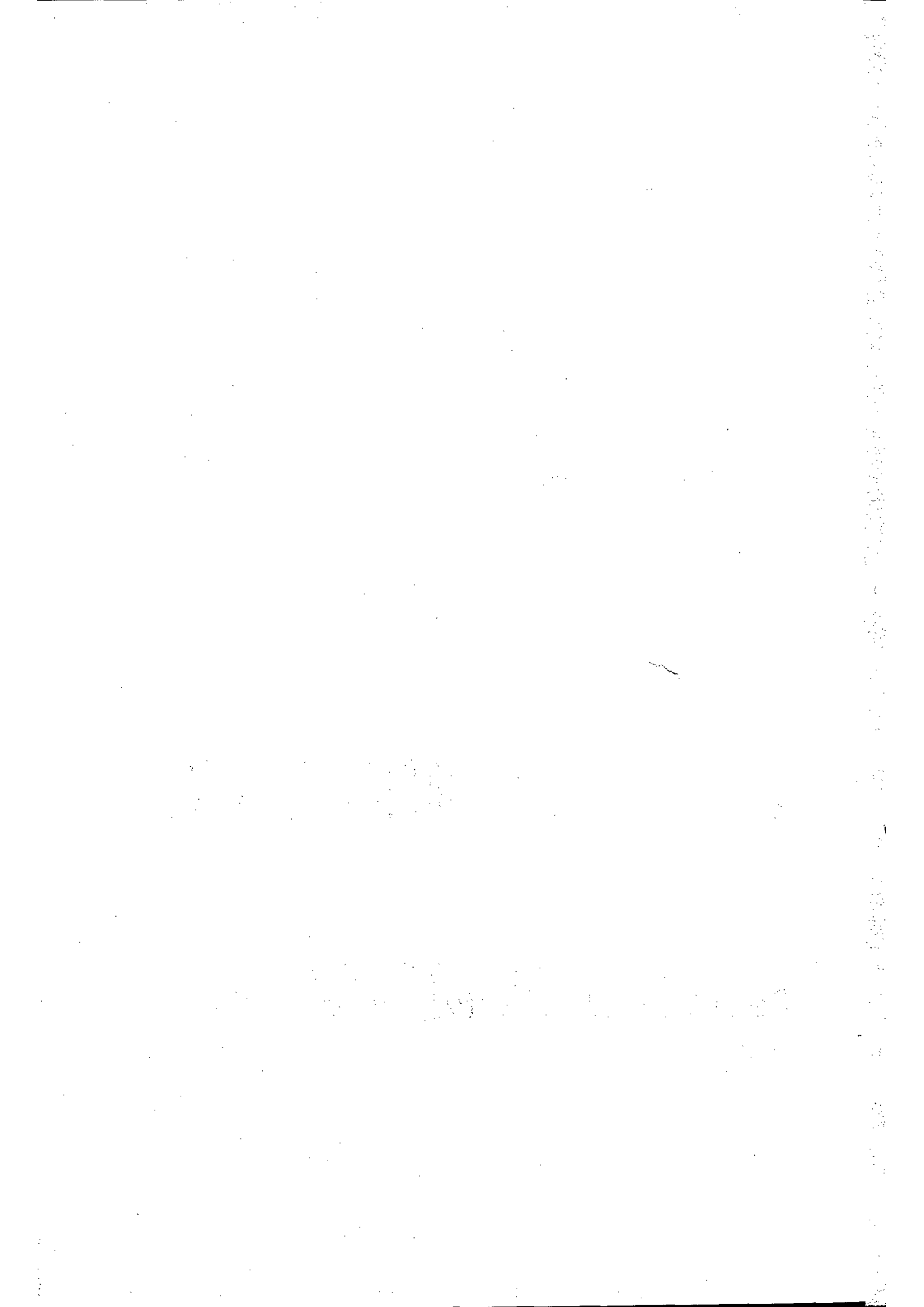




Exempel på planer till gruppsyggt bostadshus



Exempel på fasader till gruppsyggt bostadshus.



Lek och rekreation

De gemensamma ytorna inom det grupphygga småhusområdet bör innehålla en lekplats för små barn. En möjlighet för fotgängare att ta sig ut i skogspartiet öster om detaljplaneområdet skall finnas. Detta skogsparti övergår i samband med genomförandet av planen i kommunal ägo. Skogen skall fungera som de boendes närrekreationsområde.

Ett nyttjanderättsavtal skall upprättas mellan Uppsala kommun och den nuvarande markägaren där denne bl a ges rätt att fortsätta använda skogspartiet till fårbyte. Avverkning skall ske med blädning dvs gallring där markägaren kommer överens med Uppsala kommun om vilka träd som skall fällas.

På andra sidan nuvarande E4 finns tillgång via en gångtunnel till mer vidsträckta strövområden längs ån.

Gator och trafik

Fanstavägen som blir tillfart för de nya bostäderna skall asfalteras och breddas. Gatubredden kan tolkas på grundkartan som tillräcklig. I verkligheten är dock staket, häckar och vägbelysning placerade så att en översyn av lämpliga åtgärder för att åstadkomma breddningen är nödvändig. Siktförhållanden vid korsningen mellan Fanstavägen och Gråalsvägen bör ses över. Enskilda fastighetsägare bör vidta åtgärder på sina respektive fastigheter för att ej förhindra god sikt. En förhöjd kant som följer gångbanan längs Gråalsvägen skall få bilister att sakta farten i korsningen.

Inom kvartersmark kan gator utföras med enklare standard än kommunens allmänna gata. De kan t.ex. utföras grusade och vara smalare. Möjligheterna till en fungerande snöröjning och sophämtning måste dock beaktas.

En förbindelse för gång- och cykeltrafikanter till Fanstavägen via fastigheten Fansta 1:19 och 1:24 kan åstadkommas i samband med ändrad användning och exploatering av dessa fastigheter. En öppning lämnas med x i planen för detta eventuella ändamål.

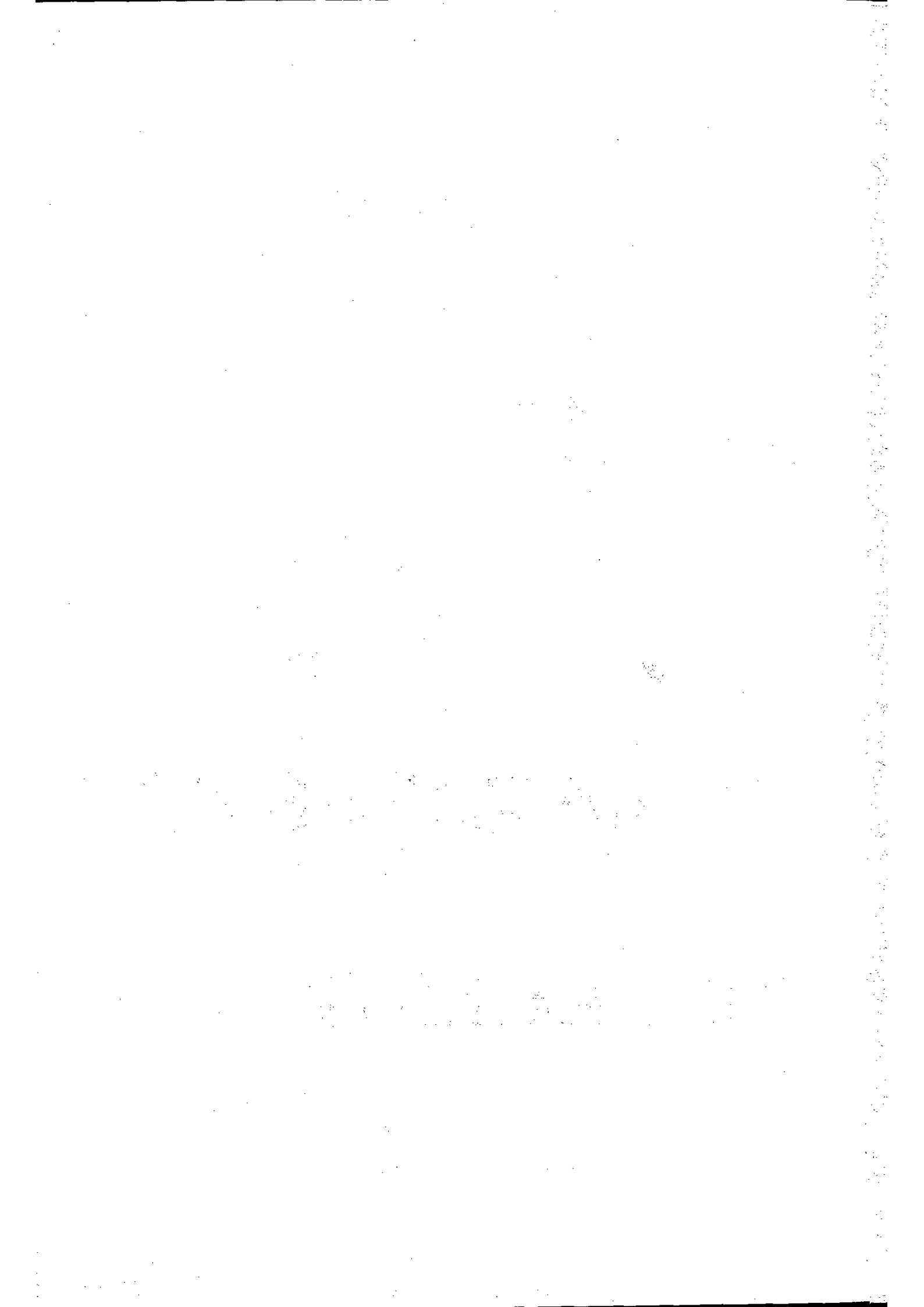
Kollektivtrafik

Uppsalabuss trafikerar Lövstalöt med bussar som passerar på Fanstavägen inom fem minuters gångväg nordost om detaljplaneområdet.

Service

Ett daghem och skola med klasserna ett till tre finns i Lövstalöt, därefter åker skolbarnen till mellanstadieskola i Bälunge och högstadieskola i Björklinge eller Uppsala.

Dagligvarubutik finns på ett tio minuters gångavstånd från detaljplaneområdet.



Parkering

Parkering anordnas enskilt på varje fastighet. Garage får byggas i tomtgräns. Avståndet mellan gata och garage bör vara minst sex meter.

Vatten och avlopp

Området skall anslutas till kommunalt vatten- och avloppssystem. Områdets lutning mot söder kräver en pumpning av avloppsvattnet. Pumpstationen skall ligga på allmän plats tillgänglig för underhåll från allmän gata. Pumpstationen är placerad på ett avstånd (ca 30m) från närmast föreslagna bebyggelse så att obehaglig lukt ej skall störa de boende. Vattenledningsnätet behöver uppdimensioneras för att kunna försörja även den nya bebyggelsen.

Värme

Husen i området planeras i huvudsak uppvärmas med vattenburen elvärme. De föreslagna gruppbyggda småhusen som visas i beskrivningen har ett system med golvvärmeslingor i bottenvåningen och radiatorer i övervåningen.

E1

Befintliga transformatorer för elförsörjning finns att tillgå för den tillkommande bebyggelsen.

Avfall

Källsortering av sopor skall anordnas enligt kommunens råd och anvisningar i varje kvarter.

Störningar

Lövstalöt ligger utanför de områden som idag diskuteras kan bli störda av flygbuller från F16. Trafikbullret från E4 är ej heller av den storleksordningen att det kan anses störande. Vid en beräkning med förutsättningarna 16 000 fordon per årsmedel dygn samt en hastighets begränsning med 90 km/tim och 200 meters avstånd med mjuk mark erhålles bullernivåer under 55 dB(A). Hastighetsbegränsningen förbi Lövstalöt är idag 70 km/tim och området för ny bebyggelse avskärmas från nuvarande E4 med en granskogsbeklädd kulle vilket torde minska avståndet för 55 dB(A) gränsen. Bostadshusen kan där utomhus bullret överstiger 55 dB(A) placeras så på tomten att en bullerskyddad uteplats anordnas.

Miljökonsekvenser

Den nya bostadsbebyggelsens inverkan på miljön blir dels en ökad trafikbelastning samt ett nytt inslag i kulturlandskapet. Trafiken blir med en antagen mängd av fem bilrörelser per hushåll och dag ca 125 nya passerande bilar på Fanstavägen per dag.

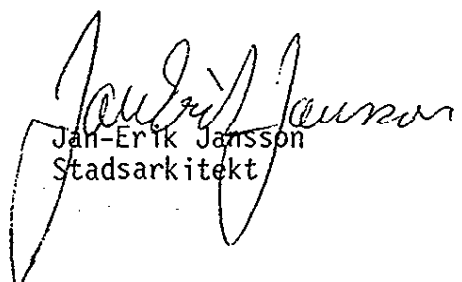


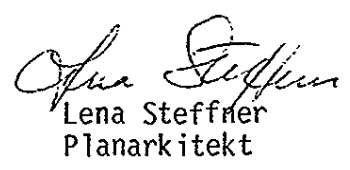
Inverkan på kulturlandskapet kan med den gruppering av bebyggelsen som planförslaget föreslår i en mjuk linje med gavlar mot gatan och sammanhållet takmaterial ge ett samlat intryck samtidigt som det finns gott utrymme för variation.

ÖVERSIKTSPLAN, NRL Projektet strider ej mot kommunens översiktsplan, ÖP -90 eller mot naturresurslagen (NRL).

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN Planförslaget har upprättats vid Stadsbyggnadskontoret i samarbete med Eva Mårtensson och Orjan Almesjö på Kommunfastigheter, Sven-Erik Asp, Lars-Göran Larsson och Kjell Almgren på Gatukontoret, Stig Karlsson på Naturvårdsförvaltningen samt Agersta Gärd Fastighets & Byggnads AB, Lenartssons Arkitektkontor och Järntorget.

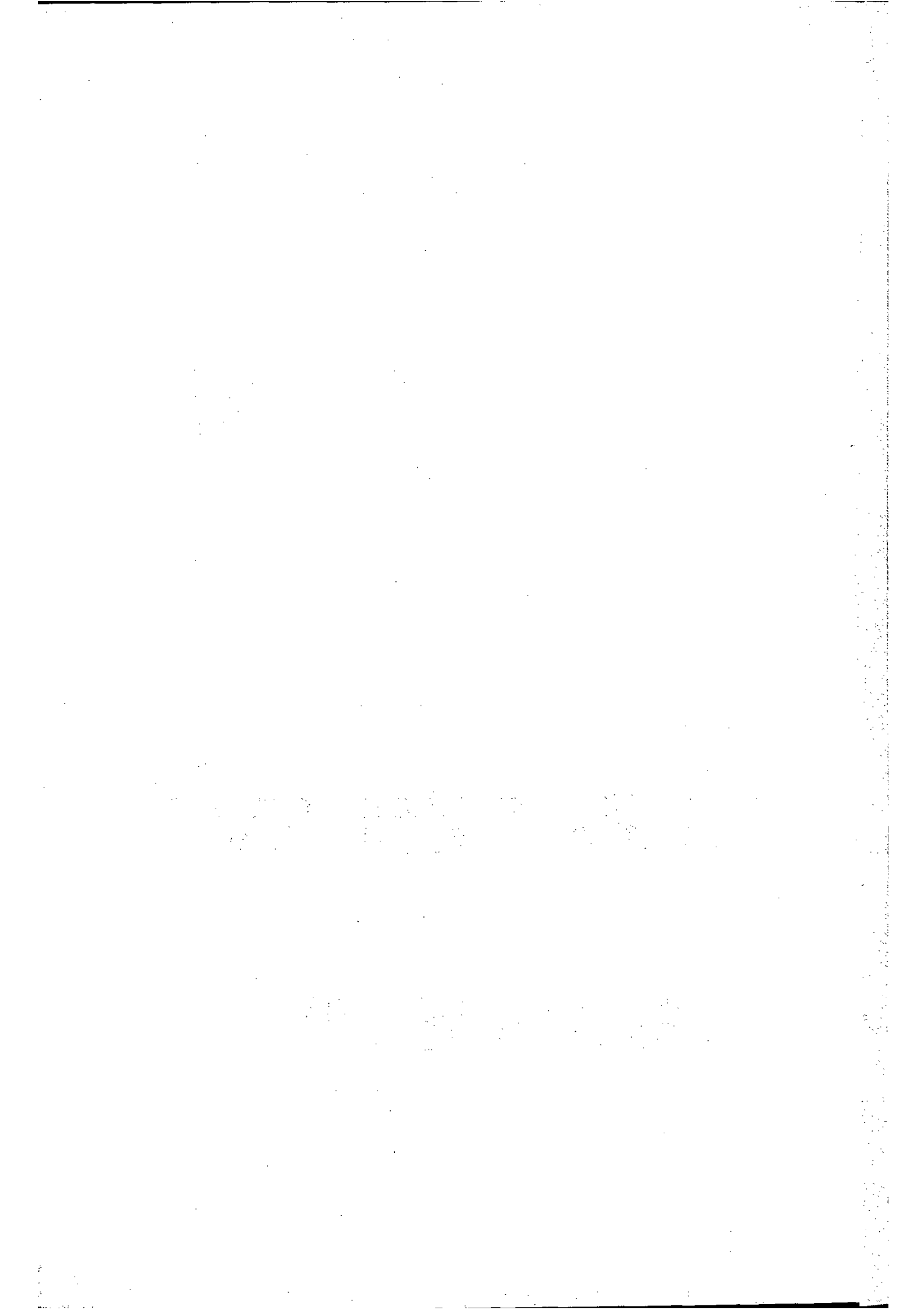
STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen
Uppsala i juni 1994, justerad i juni 1995


Jan-Erik Jansson
Stadsarkitekt


Lena Steffner
Planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd 940120
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning 940616
Godkänd av byggnadsnämnden för antagande 950608
Antagen av kommunfullmäktige 951030
Laga kraft 960206

19/11



KOD...
1995-06-22
1995:475

DETALJPLAN FÖR
FANSTA 2:2 M FL
LÖVSTALÖT
UPPSALA KOMMUN

DP 504 C

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATO-
RISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna vinna laga kraft under 1995.

Genomförandetid

Genomförandetiden för Dp 504 C är tio år från och med den dagen planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Planen avses genomföras av exploatören Agersta Gård Byggnads & Fastighets AB som skall förvärva berörd mark.

Uppsala kommun skall bygga den lokala gatan. För skötsel av allmän väg ansvarar Lövstalöts vägförening.

Skötsel av rekreationsmark inom planområdet skall ske i samarbete mellan Uppsala kommun och nuvarande markägare Kenneth Jakobsson i enlighet med upprättat nyttjanderättsavtal.

Avtal

Ett exploateringsavtal skall upprättas mellan Uppsala kommun och exploatören Agersta Gård Byggnads & Fastighets AB. Avtalet skall bl a reglera exploatörens skyldighet att erlagga ersättning till kommunen för gatu- och administrationskostnader.

Förvärsavtal och nyttjanderättsavtal skall ligga till grund för exploateringsavtalet. Avtalet skall föreligga före planens antagande.

FASTIGHETS-
RÄTTSLIGA
FRÅGOR

Fastighetsbildning

Nya fastigheter avstyckas från Fansta 2:2 med begränsningar enligt detaljplanen. Nya avstyckningar tilläts genom planen också från fastigheterna Fansta 5:1 och Fansta 5:3.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning skall bildas för gator inom kvartersmark, källsortering av sopor samt friytor inom kvarteren.

Servitut

Servitutsavtal skall upprättas vid avstyckning av fastigheterna Fansta 5:1 och Fansta 5:3. Alternativt kan tomterna på fastigheten Fansta 5:3 förses med skaft.

Ledningsrätt

Ledningsrätt för teleledningar inom området skall skapas.

EKONOMISKA
FRÅGORPlanekonomi

Kalkyler för utbyggnad av gator, vatten och avlopp, dagvattenhantering mm, har framtagits av exploatören i samarbete med Uppsala Gatukontor och Kommunfastigheter. Va-avgift skall erläggas till Uppsala kommun enligt taxa.

TEKNISKA
FRÅGORFornlämningar

En förundersökning av förekomsten av eventuella fornlämningar har utförts av Riksantikvarieämbetet i oktober 1994. Länsstyrelsen bedömer på grund av utredningens resultat att exploateringen kan ske utan ytterligare utredningar eller prövningar enligt kulturminneslagen.

Dagvattenhantering

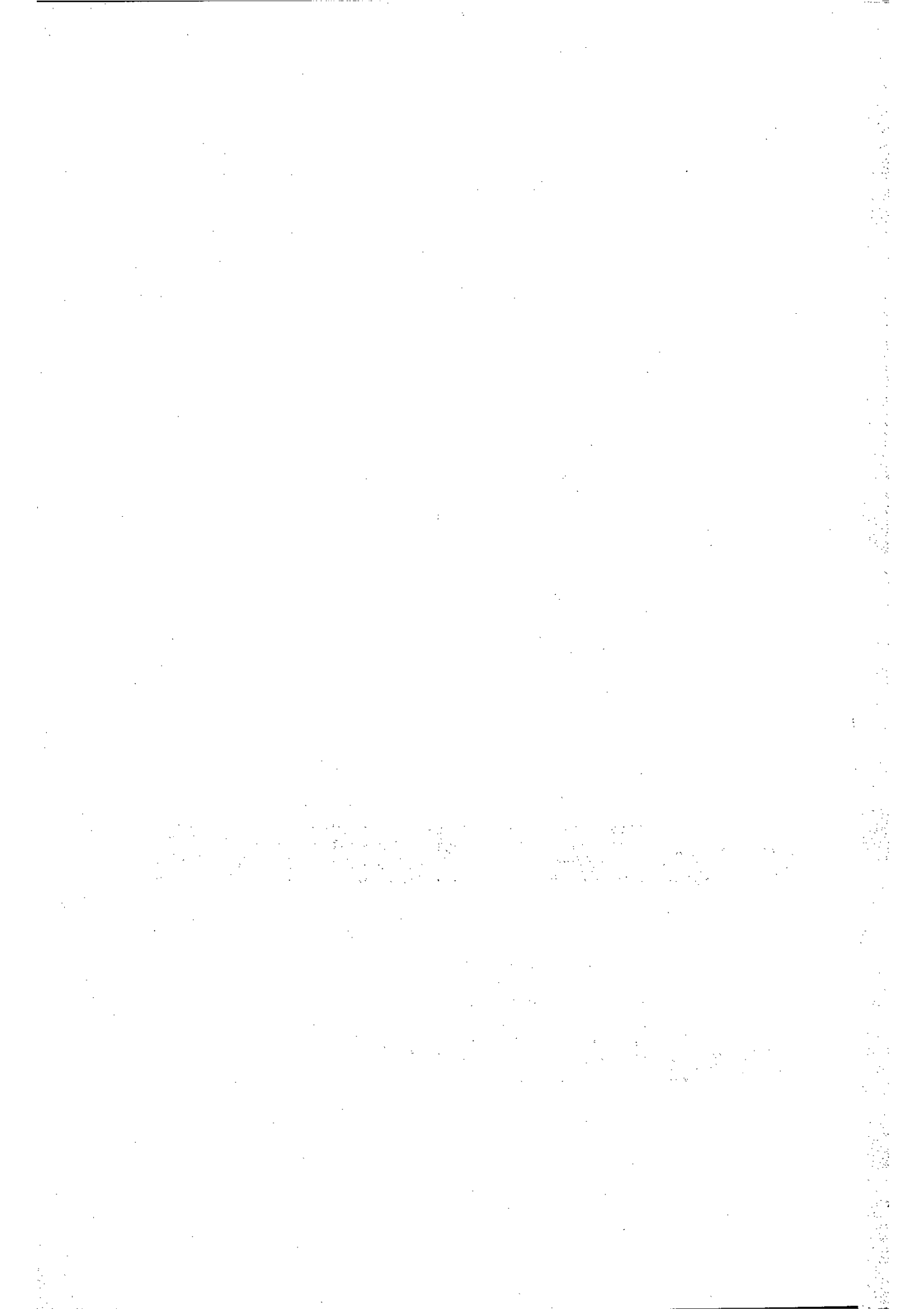
Bebyggandet av området beräknas inte förändra avrinningen. Däremot kan grunddräneringen påverka avrinningen till viss del. Dagvattnet skall uppsamlas i tre stycken underjordiska stenmagasin och transporteras vidare till Fyrisån via befintligt dikessystem. En överenskommelse om fördelning av kostnader för ökat underhåll på diken ner mot ån vid eventuell snabbare igenväxt pga av högre halter näringsämnen bör tecknas mellan den blivande bostadsföreningen eller vägföreningen och markägare. Landsbyggsenheten på Länsstyrelsen i Uppsala kan upprätta sådant förslag till kostnadsfördelning.

Hanteringen av dagvattnet inom bebyggelseområdet förutsätts ske enligt uppgjord VA-plan.

I gränsen av tomtområdet bör ett öppet dike grävas så att ytvatten från tomtområdet inte rinner över på grannmarker.

Vatten

Brunnen som är belägen på fastigheten Fansta 5:3 kan påverkas av att ett nytt vatten- och avloppsledningssystem förläggs i Fanstavägen. Om så sker skall berörda fastigheter få sin anslutning till det kommunala vattenledningssystem genom kommunens och exploatörens försorg. Fastighetsägarna får därefter stå för förbrukningskostnader.



Gator

Exploatören skall återställa berörda gator i befintligt skick och i enlighet med överenskommelser mellan denne och Uppsalas gatukontor.

Masshantering

Massbalansering skall eftersträvas inom området. Överskottsmassor deponeras på Tibblehöjden, och humusfria överskottsmassor i närbelägna avslutade grustäkter.

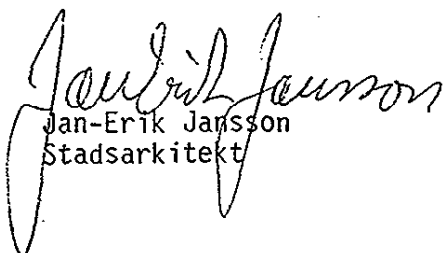
MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN

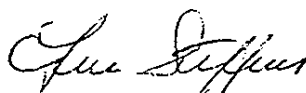
Genomförandebeskrivningen har upprättats vid Stadsbyggnadskontoret i samarbete med Eva Mårtensson och Örjan Almesjö på Kommunfastigheter, Sven-Erik Asp, Lars-Göran Larson och Kjell Almgren på Gatukontoret, Stig Karlsson på Naturvårdsförvaltningen samt Agersta Gård Fastighets & Byggnads AB och Järntorget m fl.

STADSBYGGNADSKONTORET

Planavdelningen

Uppsala i juni 1994, justerad i juni 1995


Jan-Erik Jansson
Stadsarkitekt


Lena Steffner
Planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd	940120
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning	940616
Godkänd av byggnadsnämnden för antagande	950608
Antagen av kommunfullmäktige	951030
Laga kraft	960206

19/11