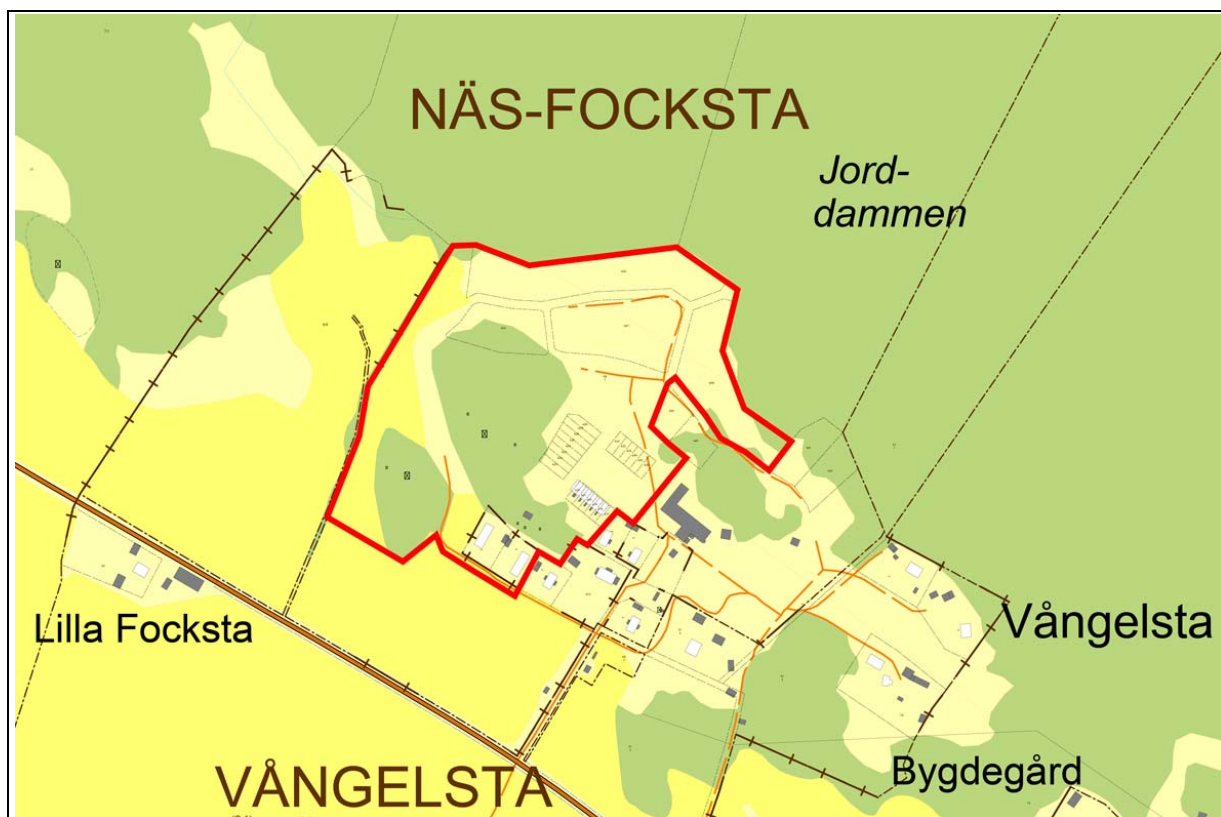




Detaljplan för del av Näs-Focksta 6:8 m.fl. Uppsala kommun

Enkelt planförfarande

LAGA KRAFT 2012-11-16



Handläggare: Ulla-Britt Wickström, telefon: 018-727 46 77

Plan- och byggnadsnämnden
Postadress: Uppsala kommun, kontoret för samhällsutveckling • 753 75 UPPSALA •
Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15
Telefon: 018 – 727 00 00 • Fax: 018 – 727 46 61 • E-post: plan-byggnadnamnden@uppsala.se
www.uppsala.se

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	2
HANDLINGAR	2
<i>Planhandling</i>	2
<i>Övriga handlingar</i>	2
<i>Läsanvisningar</i>	2
PLANENS SYFTE	2
PLANDATA	2
<i>Geografiskt läge</i>	2
<i>Areal</i>	2
<i>Markägoförhållanden</i>	2
BEHOVSBEDÖMNING	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	3
<i>Översiktliga planer</i>	3
<i>Detaljplaner</i>	3
PLANENS INNEHÅLL	4
<i>Kort historik och befintlig bebyggelse</i>	4
<i>Föreslagen bebyggelse</i>	5
<i>Landskapsbild</i>	8
<i>Mark och vegetation</i>	8
<i>Kulturmiljö</i>	8
<i>Friytor</i>	9
<i>Trafik- och trafiksäkerhet</i>	9
<i>Tillgänglighet för funktionshindrade</i>	10
<i>Offentlig och kommersiell service</i>	10
<i>Teknisk försörjning</i>	10
<i>Miljöstörningar, hälsa och säkerhet</i>	11
<i>Planens konsekvenser</i>	12
GENOMFÖRANDE	13
<i>Avtal</i>	13
<i>Genomförandetid</i>	13
<i>Fastighetsrätt</i>	13
<i>Tekniska utredningar</i>	13
<i>Ansvarsfördelning</i>	14
<i>Tidplan</i>	14
MEDVERKANDE I PROJEKTET	14

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planen handläggs med enkelt planförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap. 7 §.

HANDLINGAR

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Samrådslista
- Fastighetsförteckning
- Ställningstagande till betydande miljöpåverkan daterad 2012-04-04.
- Utlåtande

Läsanvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t.ex. ska vara allmän platsmark, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras mm. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

Plan- och genomförandebeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär samt att vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Syftet med genomförandedelen av beskrivningen är att säkerställa ett genomförande av detaljplanen. Den tillämpas som stöd vid fastighetsbildning, avtalsskrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter m.m. efter planens antagande.

PLANENS SYFTE

Planen syftar till att, i förhållande till gällande detaljplan, ändra vissa av de planbestämmelser som rör minsta tomtstorlek samt möjliggöra dels en bostadsfastighet väster om Näs-Focksta 6:9, dels en förskola, och dels förrådsbyggnader på Bytorget. Planändringen innebär att sju ytterligare fastigheter kan tillkomma jämfört med nu gällande detaljplan.

PLANDATA

Geografiskt läge

Planområdet ligger i Uppsala-Näsdalen ca 12 km från Uppsala centrum, och omfattar del av fastigheten Näs-Focksta 6:8, Näs-Focksta 6:9 - 6:10, Näs-Focksta 6:17 - 6:36 samt Näs-Focksta 6:55 - 6:58.

Areal

Planområdet omfattar ca 7,9 ha.

Markägförhållanden

Fastigheterna Näs-Focksta 6:8, 6:23 – 6:36 och 6:55 – 6:58 ägs av NäFo Fastighetsutveckling AB. Övriga fastigheter ägs av privatpersoner.

BEHOVSBEDÖMNING

Kriterierna för enkelt planförfarande är uppfyllda; planförslaget är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och är förenligt med översiktsplanen. Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen den bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11- 6:18 bedöms därmed ej behöva genomföras.

Länsstyrelsen gavs tillfälle att yttra sig kring behovsbedömningen under plansamrådet. Kommunens bedömning att ett genomförande av detaljplanen inte leder till betydande miljöpåverkan delades av länsstyrelsen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Uppsala-Näs-dalen utgör enligt översiktsplanen ett värdefullt landskapsrum. Vidare ligger planområdet inom stadens omland. Inom omlandet gäller stor försiktighet avseende markanvändningsförändringar. Bebyggelse som ändå tillkommer ska anpassas till skala och utformning för att inte påtagligt framträda.

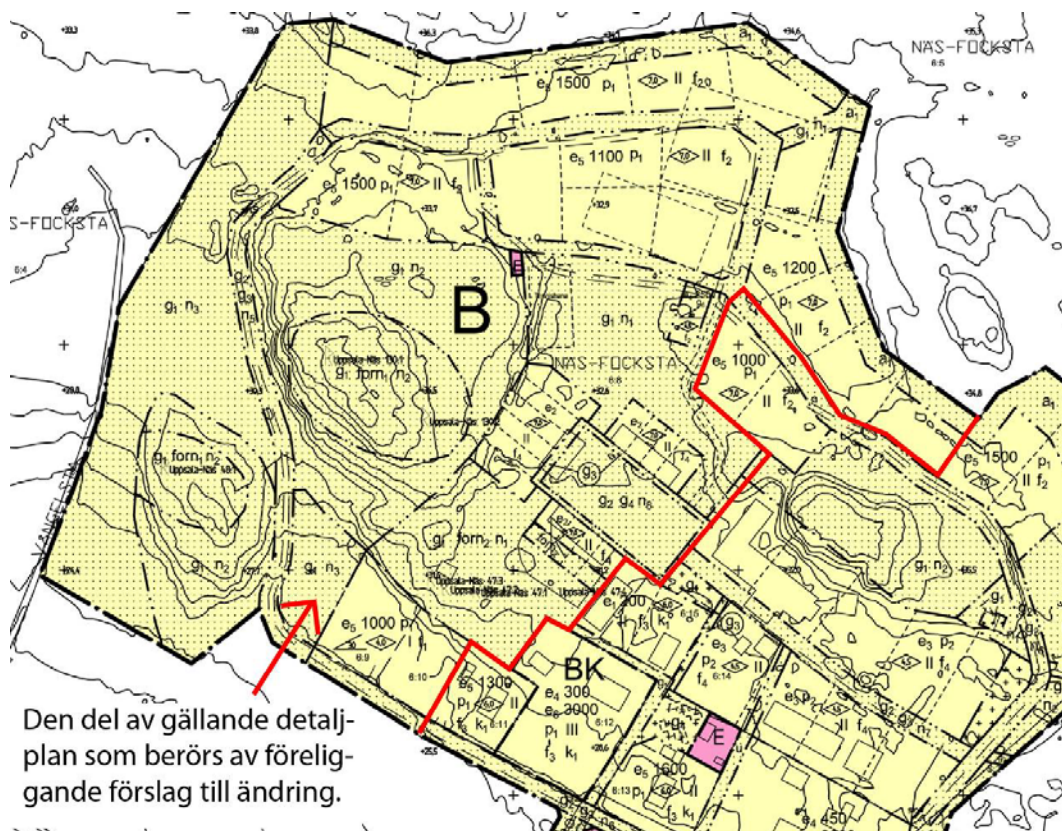
Riksintressen

Näs-Focksta ligger inom ett riksintresse för kulturmiljövården (k 43) som omfattar hela Uppsala-Näs-dalen, och som till större delen sammanfaller med ett kommunalt kulturmiljöområde (U 18). Planområdet ligger även delvis inom ett område som utgör miljöer som särskilt väl illustrerar områdets kulturhistoriska innehåll (U 18:5).

Planområdet ligger inom ett riksintresse för naturvården, N 77 - Uppsala-Näs-dalen.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan för Vångdalen (2005/20078) som vann laga kraft 2009-12-10. Planens genomförandetid sträcker sig till 2019-12-10.



Detaljplan för Vångdalen (2005/20078) som vann laga kraft 2009-12-10.

PLANENS INNEHÅLL

Kort historik och befintlig bebyggelse

Inom Näs-Focksta låg från 1950-talet fram till 1990-talet Vångdalens fångvårdsanstalt. En stor del av den bebyggelse som fanns inom planområdet uppfördes under denna tid. Huvudbyggnaden på Näs-Focksta härstammar dock från 1700-talet, och användes under anstaltens tid bland annat som förråd. Byggnaden var mycket nedgången då en restaurering, i samråd med läns museet, påbörjades 2005. Norr om huvudbyggnaden finns ett bostadshus uppfört omkring 1914. Under senare år har två flygelbyggnader uppförts söder om huvudbyggnaden, och ytterligare en norr om den. Den senare bildar ett par med bostadshuset från omkring 1914. Väster om huvudbyggnaden fanns tidigare två bostadshus som uppfördes under kriminalvårdsanstaltens tid som tjänstebostäder. Dessa har rivits och ersatts av de så kallade Dalhusen (se nedan). Kriminalvårdsanstaltens gymnastiksal från 1977 samt två förläggingsbyggnader inrymmande smålägenheter har rivits, och håller på att ersättas med ny bebyggelse, de så kallade magasinerna.



Näs-Fockstas herrgårdsbyggnad



Bostadshus från ca 1914

Inom planområdet finns idag två enfamiljshus och sex radhus. Enfamiljshuset, Dalhusen, vetter mot dalgången och uppfördes 2010. Radhusen, det så kallade Magasinet, ligger där kriminalvårdsanstaltens södra förläggingsbyggnad tidigare fanns. Byggnaden stod klar 2011. Samtliga byggnader är ritade av sandellsandberg.



Ett av dalhusen



Magasinet

Föreslagen bebyggelse

Den nya bebyggelsen ersätter bebyggelse som tillhörde den före detta fångvårdsanstalten. Dessutom föreslås bebyggelse bakom och mellan åkerholmarna i den norra delen av planområdet, framför allt på mark som tidigare nyttjades som idrottsanläggning åt fångvårdsanstalten. De nya bebyggelseområdena har olika karaktär, men som genom fasadmateriell och färgsättning ska hållas samman. Den föreslagna gestaltningens grundidé har varit att utgå från den traditionella lantgårdsbebyggelsen, som utvecklats genom att ges ett modernt formspråk. Byggnadernas färgpalett, som inspirerats av äldre slamfärgade fasader, är röd, svart och vitt.

Dalhusen

f₁

Två av de så kallade dalhusen har redan uppförts (se ovan), och det tredje föreslås få samma utformning som dessa. Enligt detaljplanen får byggnaderna uppföras i en våning och ska utföras med fasader i trä och tak med rött lertegel. Av vikt är att dalhusen underordnas herrgårdsbyggnaden på Näs-Focksta. Den bakomliggande gestaltningens tanken är att husen från håll ska upplevas som äldre ekonomibyggnader. Se även under rubriken *Arkeologi* sid 13.

Radhusen

f₃

Radhusen kommer att uppföras där kriminalvårdsanstaltens förläggingsbyggnader och matsal tidigare låg (den södra radhuslängan är redan uppförd). Husen får uppföras i två våningar och ska ha fasader av trä. Byggnaderna föreslås ha en förhållandevis traditionell stil med utgångspunkt från lantliga ekonomibyggnader som står att finna i dalgången i övrigt. Husen placeras kring ett bytorg som blir en fin avslutning på Bytorgsvägen. Färgsättningen ska för både huvudbyggnader och komplementbyggnader huvudsakligen ske med kulörerna falurött, svart och vitt, och ska underordnas Näs-Fockstas herrgårdsbyggnad och dess flyglar.

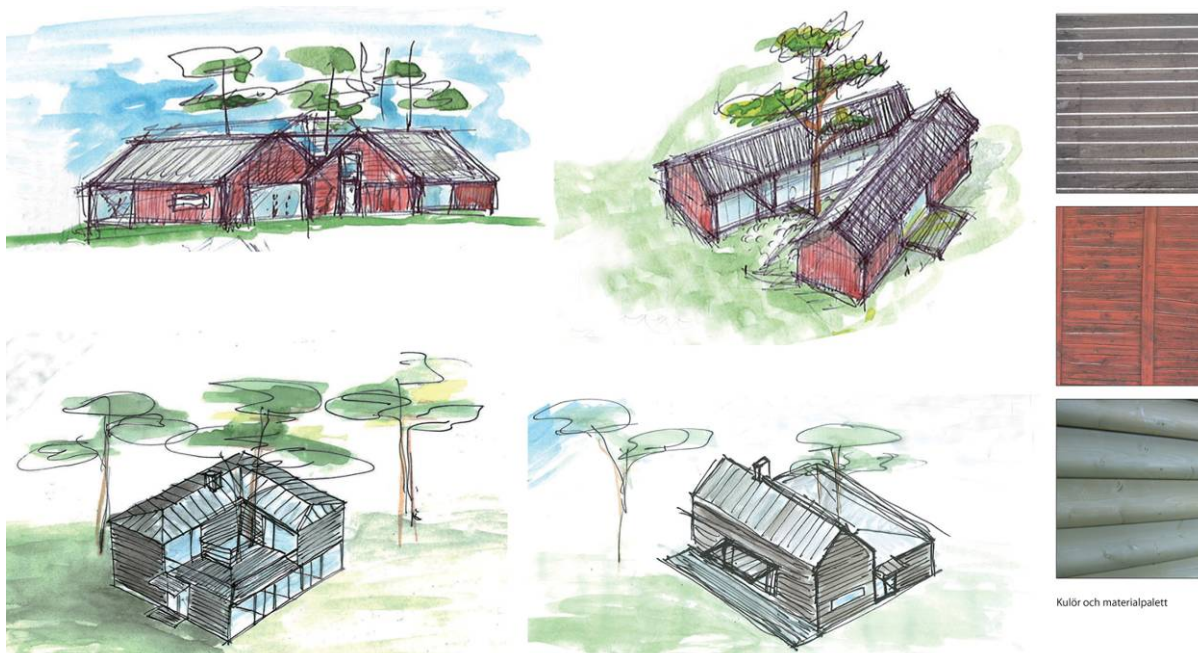


Förslagsskiss på radhusen samt en kulör- och materialpalett (SandellSandberg)

Den samtida villabebyggelsen

f₂

Bebyggelsen bakom och mellan åkerholmarna kommer inte att vara synlig från dalgången varför det här lämpar sig att uppföra hus som speglar dagens formspråk. Byggnaderna kan uppföras i två våningar och ska ha fasader av trä. Det samtida formspråket ska paras med den traditionella färgpaletten falurött, svart och vitt.



Förslagsskisser på den samtida villabebyggelsen samt en kulör- och materialpalett (SandellSandberg)

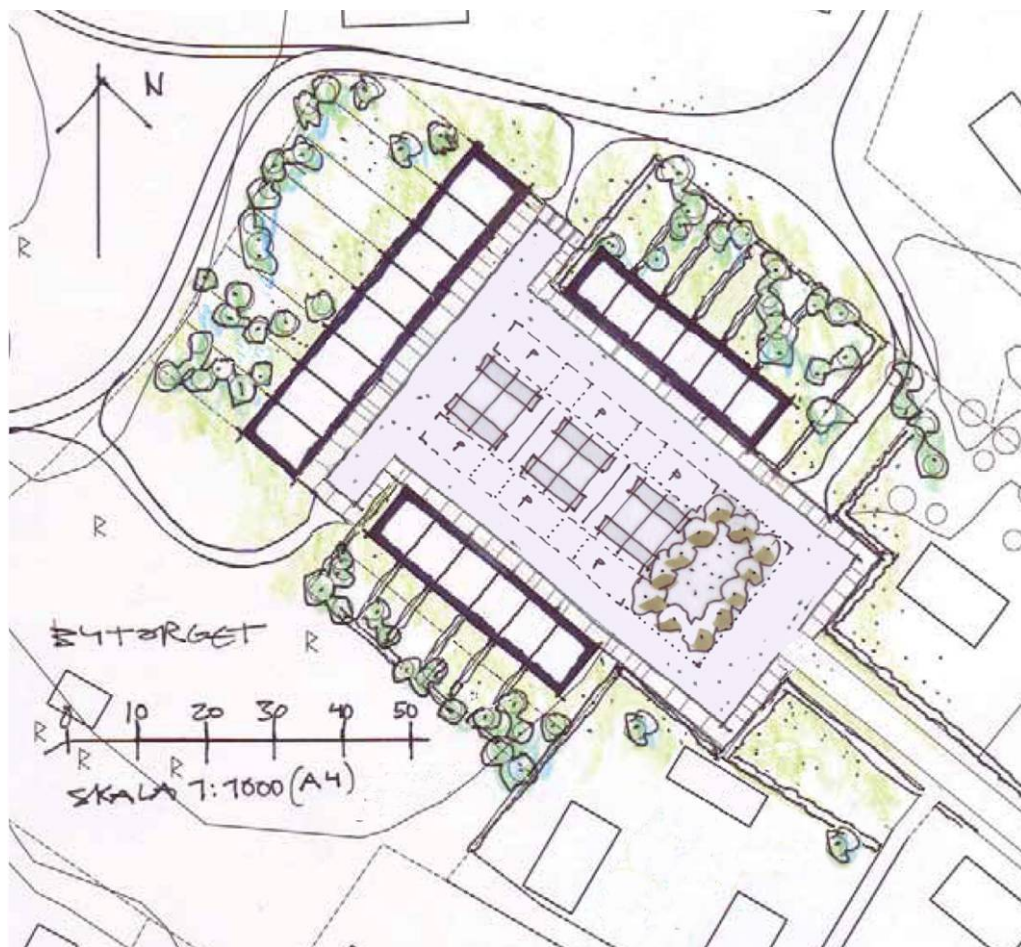


Förslagsskiss på förskola (SandellSandberg)

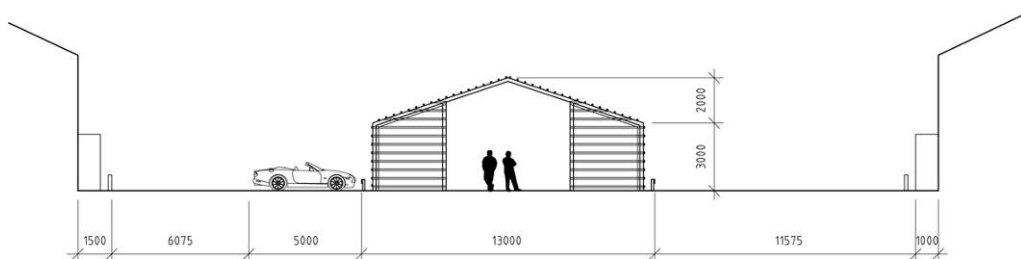
Förskola

f₂

Centralt inom planområdet föreslås en byggnad för förskoleverksamhet alternativt byggnad för exempelvis gemensamhetslokal. Byggnaden ska ha fasader av trä, och färgsättning ska huvudsakligen ske med kulörerna falurött, svart och vitt. Den tillåtna byggnadsarean möjliggör en förskola för totalt ca 40 barn fördelat på två avdelningar. I en första etapp föreslås att en byggnadsmodul inrymmande en avdelning uppförs, som vid behov kan kompletteras med ytterligare en byggnadsmodul. Gården ska utformas så att den ger tillgång till både soliga och skuggiga ytor. Det föreligger anmälningsplikt enligt miljöbalken för att driva eller arrangera förskola. Personalparkering samt angöring sker mot Vångdalskroken.



Principskiss C: "Bytorget" - parkering (Paju Arkitektur och Landskap AB)



Sektion Bytorget (Paju Arkitektur och Landskap AB)

Bytorget

n₆

f₄

g₁

Bytorget föreslås anläggas som en enkel grusyta mellan de tre radhuslängorna. En fris bestående av storgatsten markerar en skyddande zon närmast entréerna till radhusen. Centralt placerade på torget finns sex komplementbyggnader av vilka en utgör miljöstation. Komplementbyggnaderna ska utföras med träfasader, och färgsättning ska huvudsakligen ske med kulörerna falurött, svart och vitt. Mellan komplementbyggnaderna bildas en ca sex meter bred yta som bland annat kan nyttjas för vistelse och lek. Komplementbyggnaderna föreslås sammanbindas av en pergola där exempelvis vildvin kan växa.

Längs komplementbyggnadernas långsidor anläggs 24 parkeringsplatser. Huvuddelen utgör boendeparkering för radhusen, men några blir gästparkering.

Landskapsbild

Näs-Focksta ligger i randen till det värdefulla öppna landskapsrum som Uppsala - Näsdalens odlingsmarker utgör. Det öppna landskapsrummet sträcker sig fram till Näs-Fockstas bebyggelse. Idag är gränsen mellan landskapsrum och bebyggelse tydlig, inte enbart i Näs-Focksta utan i större delen av Uppsala-Näs dalen. Det är därför av stor vikt att denna tydliga gräns bibehålls.

Genom att främst placera den nya bebyggelsen bakom åkerholmarna och den befintliga bebyggelsen bibehålls den tydliga gränsen till landskapsrummet. En stor del av den planerade bebyggelsen kommer därför inte heller att synas från dalgången. Det dalhus som föreslås väster om fastigheten Näs-Focksta 6:9 kommer att synas från dalgången, men ligger i kilen mellan två åkerholmar vilket gör den mindre påtaglig.

Mark och vegetation

Åkerholmarna är bevuxna med en blandning av barr- och lövträd där barrträden består av gran med inslag av tall, medan lövträden bland annat representeras av ek och björk. Den anlagda vegetationen kring befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet består bland annat av lönn, björk och olika fruktträd. En lindallé leder från vägen upp mot herrgården, och en björkallé sträcker sig från herrgårdsbyggnaden mot en garagebyggnad i nordväst.

n₂, n₃

I detaljplanen bibehålls åkerholmarna som kan nyttjas som rekreationsområden för de boende. De öppna ytor som finns kring åkerholmarna i den västra delen av planområdet bör enligt planen hållas fria från busk- och trädvegetation.

Enligt 7 kap 11 § miljöbalken gällande biotopskyddsområden är alléer och åkerholmar skyddade. Inom ett biotopskyddsområde får inte sådan verksamhet bedrivas, eller åtgärder vidtas som kan skada naturmiljön. För att åkerholmar ska beröras av detta ska de vara högst 0,5 ha och ska omges av åkermark eller kultiverad betesmark.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom ett riksintresse för kulturmiljövården. Uppsala-Näs dalen är en sluten dalgångsbygd med ett kuperat odlingslandskap där bebyggelsen ligger på moränmark i södersluttningarna och omges av betesmarker. Dalgången bildar en representativ miljö för den yngre järnålderns dalgångsbundna bebyggelse. Från brons- och järnåldern finns lämningar såsom av gravrösen, skärvstenshögar och gravfält.

Upplandsmuseet genomförde 2005 en arkeologisk förundersökning på fastigheten Näs-Focksta 6:8. Inom planområdet finns flera kända fornlämningar. Närmast den befintliga bebyggelsen ligger fyra skärvstenshögar, och ett hundratal meter västerut finns tre övertorvade stensättningar.

forn

Vid förundersökningen påträffades en boplatslämning bestående av ett relativt tjockt kulturlager mellan den södra förlägningsbyggnaden (nu den uppförda radhuslängan) och den norra skärvstenshögen. Enligt förundersökningen ska större mark- och anläggningsarbeten inom den förmodade gränsen för boplatslämningar föregås av en arkeologisk undersökning. Dock menar de att det är möjligt att använda området till trädgård såvida inga markarbeten djupare än en halv meter utförs. I planen sätts särskild bestämmelse för fornlämningsområdena som säger att markingrepp inom fornlämningsområde kräver samråd med länsstyrelsens kulturmiljöenhet.

Inom den byggrätt som ligger väster om fastigheten Näs-Focksta 6:9 har ingen förundersökning gjorts. En sådan ska göras i samband med bygglov. Se vidare under rubriken *Arkeologi* på sid 13.

Friytor

Lek- och rekreation

Inom planområdet finns tillgång dels till öppna grönytor, och dels till trädbevuxna åkerholmar vilka utgör bra lek- och rekreationsområden. I anslutning till den föreslagna förskolan kommer möjlighet finnas till lek på anlagd lekyta.

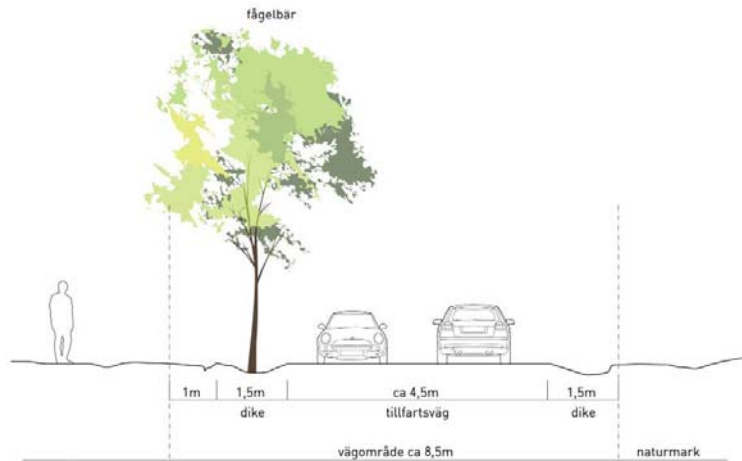
Naturmiljö

Planområdet ligger i direkt anslutning till stora naturområden. Hågadalen - Nåstens naturreservat ligger på ca 800 meters avstånd.

Trafik- och trafiksäkerhet

Gator

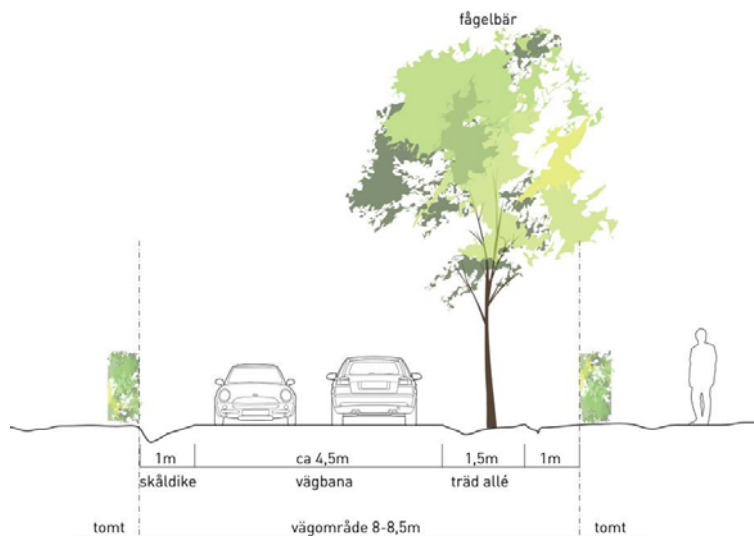
I bestämmelserna n_4 och n_5 står att gatusektionerna i huvudsak ska utformas i enlighet med principskisserna som redovisas nedan. Observera att den exakta utformningen vid ett genomförande kan bli något annorlunda än den som redovisas nedan.



Principskiss A (n_4): Ny tillfartsväg – den östra infarten samt den västra vägen

n_4

Vägen längst i väster kommer, liksom den östra infarten, att vara ca 4,5 m bred, och fungera som huvudinfart till den nya bebyggelsen som ligger bakom den större åkerholmen och radhusbebyggelsen. Möjlighet finns att plantera en rad med träd på den västra sidan av vägen.



Principskiss B (n_5): Gatan inom området

Inom själva bostadsområdet kommer Rusthållarvägen och Vångdalskroken ha en gaturbredd på ca 4,5 m där den ena sidan föreslås vara trädplanterad. Detsamma gäller för den del av Rusthållarvägen som ligger framför de så kallade dalhusen.

Parkering

Parkering kommer för större delen av bebyggelsen att ske på den egna fastigheten. På Bytorget föreslås parkeringsplatser för de boende i radhusen. Parkering och angöring till förskola/bygdegård föreslås ske vid Vångdalskroken i direkt anslutning till fastigheten.

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet kommer gång- och cykeltrafik främst att ske på samma ytor som biltrafiken. Vissa separata gångvägar kommer att finnas för att göra tillgängligheten och kopplingen mellan olika delar av området bättre. Från bussfickorna vid väg 596 upp mot herrgårdsbyggnaden, utanför planområdet, kommer en separat gångväg att finnas.

På den gamla banvallen mot Enköping finns idag, från Uppsala centrum fram till länsväg 596, en cykelväg. Längs länsväg 596, som passerar Näs-Focksta, finns däremot ingen separat gång- och cykelväg. I öster finns separat gång- och cykelväg fram till Lurbovägen. I Översiktsplan 2010 finns förslag till separat gång- och cykelväg längs Lurbovägen fram till Uppsala-Näs kyrka.

Skolvägar

Skolskjutsar till Ramsta skola samt till högstadie- och gymnasieskolor i Uppsala passerar idag Näs-Focksta på väg 596. Inom Näs-Focksta föreslås få separata gångvägar, vilket innebär att förskolebarn som bor i den norra delen kommer att få gå på gatorna till förskolan. För barn i radhusen samt i den föreslagna bebyggelsen vid Bytorgsvägen (utanför planområdet) finns möjlighet att gå genom den föreslagna parken till förskolan.

Kollektivtrafik

Vid Näs-Focksta finns idag en busshållplats där buss 108 trafikerar. Från Uppsala centrum till Näs-Focksta finns idag sju avgångar per vardag, och i andra riktningen 8 avgångar. Lördagar, söndagar och helgdagar finns fyra avgångar i vardera riktningen.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Ny byggnad för allmänt tillträde ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig för funktionshindrade. Tillgängligheten prövas i detalj i samband med bygglov.

Offentlig och kommersiell service

Närmsta förskola är Näsdalens förskola vilken drivs som föräldrakooperativ. Ytterligare en förskola som drivs på samma sätt är Dalbyhage förskola i Dalby. Även i Vreta och Ramsta finns förskolor. Närmsta grundskola ligger i Ramsta. Gymnasieskolor finns i Uppsala. I samband med utbyggnaden av Näs-Focksta ökar behovet av förskolor i närområdet. Av denna anledning föreslås en ny förskola inom planområdet.

Kommersiell service finns närmast i Stenhagen ca 5,5 km nordväst om Näs-Focksta. I Stenhagen finns både dagligvaru- och sällanvaruhandel.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Den befintliga tekniska försörjningen är anpassad till fångvårdsanstaltens tidigare

verksamhet. Näs-Focksta är inte anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

En djupborrad brunn för färskvatten finns samt en vattenreservoar på 25 m³. Ett lokalt vattenreningsverk av typen Gustavsberg BM 20 byggdes 1972, och är idag dimensionerat för 100 personer. Fastighetsägaren planerar att bygga om det befintliga vattenreningsverket för att kunna använda en modernare teknik. Efter ombyggnaden kommer reningsverket vara ett TYP Minibed MKB(h)30-183, dimensionerat för 360 personekvivalenter. Enligt leverantören av reningsverket är de maximala utgående resthalterna av BOD7 max 15 mg/l och av totalfosfor max 0,5 mg/l.

Idag finns tillstånd för 60 personekvivalenter. Ändring av avlopp är anmälningspliktigt enligt Miljöbalken. Anmälan inges till Miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Värmeförsörjning

I det aktuella projektet föreslås bebyggelsen uppföras som så kallade lågenergihus. Dessa byggnader är mycket välisolerade och värms till stor del upp genom den energi som redan finns i huset. Energin kommer bland annat från människor och diverse elektriska hushållsapparater.

El, tele och bredband

Den föreslagna bebyggelsen kan kopplas till det befintliga elnätet. Ett nytt jordkabelnät för el måste byggas för att klara elförsörjningen, dessa lämpligen placeras i lokal-gatorna. Fiber har dragits in till området varmed de boende har full tillgång till tele, TV och bredband.

Avfall

Det kommer att finnas möjlighet till komplett sortering av hushållsavfall inom planområdet. Utformning och placering av miljöbodar etc ska ske i samförstånd med Uppsala kommun.

Miljöstörningar, hälsa och säkerhet

Avloppsvatten

Avloppsvattnets recipient, Ekoln, är hårt belastad av närsalter och en risk för störningar föreligger. Miljö- och hälsoskyddsnämnden förelade därför den tidigare ägaren, Ekbackens gård K/B, att utföra kontinuerliga provtagningar av det behandlade vattnet för att försäkra att inte satta riktvärden gällande bland annat totalfosfor överskrids.

Buller

En kilometer söder om den befintliga bebyggelsen i Näs-Focksta ligger sedan 1951 Uppsala-Näs skjutbana. Buller från skjutbanor kan vara störande för människor boende i dess närhet. Skjutbanan har banor för olika typer av skjutning; älgbana, inskjutningsbana, stående rådjur, skeet och björnpass.

Bergsäker AB utförde 2006 en mätning av ljudnivån vid Näs-Focksta från skjutbanan, där skott avlossades vid fyra skjutplatser. Mät punkt ett låg cirka 30 meter väster om herrgårdsbyggnaden, och mät punkt två vid den före detta idrottsanläggningen bakom herrgårdsbyggnaden där den nya bebyggelsen är planerad. Endast skjutning med hagelammunition i riktning mot Näs-Focksta var hörbart och kunde registreras. Den maximala ljudnivån, L_{max}, var vid mät punkt ett 77 dBA, och vid mät punkt två, där den nya bebyggelsen planeras, 66 dBA. Enligt Naturvårdsverkets riktlinjer bör den maximala ljudnivån inte överstiga 70 dBA. Naturvårdsverkets riktlinjer får inte överskridas vid planerad bebyggelse.

Efter att mätningarna utfördes har en bullervall anlagts vid skjutbanan mot dalen vilket innebär att ljudnivåerna vid Näs-Focksta blir något lägre.

Hästhållning

Hästhållning medför spridning av hästallergen. Hur stort avstånd mellan hästhållningen och bebyggelse som är nödvändigt för att nå en tillräcklig låg nivå av hästallergen är avhängigt bland annat förhärskande vindriktning och topografi. Enligt riktlinjerna i översiktsplan för Uppsala kommun bör avståndet från stall och rasthage till bebyggelse vara ca 200 meter. Även vid gödsling av åkrar uppstår luktolägenheter. Boverket håller idag på att se över riktlinjerna för rekommenderat avstånd mellan bostäder och stallbyggnader samt hagar.

I planområdets närhet finns gårdar med hästhållning. Idag finns hagar där ett fåtal hästar går ca 30 meter från planområdet, dock ligger ungefär fyra femtedelar av den föreslagna bebyggelsen på mer än 200 meters avstånd från hagarna.

Planens konsekvenser

Landskap

Den föreslagna bebyggelsen tillkommer främst bakom och mellan åkerholmarna och den befintliga bebyggelsen. Därför kommer den till största delen inte vara synlig från dalgången, och därmed inte påverka landskapsbilden negativt. En ny fastighet som vetter mot dalgången tillkommer väster om de befintliga dalhusen. Fastigheten ligger i kilen mellan två trädbevuxna åkerholmar. Bostadshuset föreslås få samma utformning och placering på tomten som de befintliga dalhusen, dvs i ett plan där kortsidan är vänd mot dalgången. Det tillkommande dalhuset bedöms inte påverka landskapsbilden negativt med tanke på dess placering invid de ur siktsynpunkt skyddande åkerholmarna.

Kulturmiljö

Riksintresset för kulturmiljövården (K 43), det kommunala kulturmiljöområdet (U 18) bedöms inte att påverkas negativt av ett genomförande av planen. Detta eftersom den föreslagna bebyggelsen dels planeras på mark som redan har varit ianspråktagen av bebyggelse eller andra anläggningar, och dels placeras bakom och mellan åkerholmarna. Utformningen av kriminalvårdsanstaltens byggnader var inte anpassade till kulturmiljön utan utgjorde ett främmande element. Att ersätta dessa med bebyggelse mer anpassad till omgivningen leder till en positiv inverkan på kulturmiljön.

Naturmiljö

Näs-Focksta ligger inom ett riksintresse för naturmiljövården (N 77) där värdet utgörs av odlingslandskapet. Odlingslandskapet bedöms inte påverkas negativt av ett genomförande av detaljplanen eftersom bebyggelsen placeras mellan åkerholmarna och skogsbrynet, vilket innebär att den inte blir direkt synlig från dalgången.

Trafik

Ett genomförande av planen innebär att ca 38 bostäder tillkommer inom aktuell del av Näs-Focksta, utöver åtta befintliga. I den del av Näs-Focksta som inte innefattas i denna detaljplan finns idag 6 befintliga bostadsfastigheter och 22 föreslås tillkomma. Vid ett fullt utbyggt Näs-Focksta innebär detta att ca 74 bostäder kommer att finnas. Det ökade invånarantalet leder till ett ökat trafikflöde på länsväg 596. Eftersom denna väg idag är relativt smal kan detta leda till att den upplevs som osäker för oskyddade trafikanter såsom gående och cyklister.

Hälsa

I planområdets närhet finns gårdar med hästar. Som skrivs ovan bör avståndet från stall och rasthage till bebyggelse enligt riktlinjerna i översiktsplan för Uppsala kommun vara ca 200 meter. Avståndet mellan den föreslagna bebyggelsen och närmsta

hage där det idag finns hästar är ca 30 meter, dock ligger ungefär fyra femtedelar av den föreslagna bebyggelsen på mer än 200 meters avstånd. I teorin kan detta utgöra en konflikt med de riktlinjer som finns för att skydda människor som vistas i bostadsområden mot allergiska reaktioner.

GENOMFÖRANDE

Avtal

Exploateringsavtal avses inte upprättas.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från den dag planen vinner laga kraft. Föreliggande detaljplan innebär inga förändringar, i jämförelse med detaljplanen från 2009, för de fastigheter som idag ägs av privatpersoner. Ändringarna berör fastigheter som ägs av NäFo fastighetsutveckling AB.

Fastighetsrätt

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsbildningar som är en förutsättning för planens genomförande. Planen ger möjlighet att fastighetsbilda främst villatomter, men även radhustomter i den centrala delen.

Planområdet innehåller flera olika gemensamhetsanläggningar, betecknade g enligt plankartan. Gemensamhetsanläggningarna ska ansvara för skötsel och drift av lokalvägar belägna på kvartersmark, VA-system, natur- och parkmark samt fornlämningsområde.

Vid bildandet av gemensamhetsanläggningar med ansvar för VA-ledningar inom planområdet ska frågan om anslutning av befintliga näraliggande fastigheter behandlas.

Tekniska utredningar

Geologi

En geoteknisk undersökning bör genomföras inför bygglov och bygganmälan.

Arkeologi

En arkeologisk förundersökning av idag kända fornlämningar utfördes av Upplandsmuseet 2005. Undersökningen bekostades av Ekbackens gård KB.

arkeologi

Vid bygglov ska en arkeologisk förundersökning ha utförts inom byggrätten väster om fastigheten Näs-Focksta 6:9. Den arkeologiska förundersökningen ska utgöra underlag vid tillståndsprövning om intrång i fornlämningsområde, enligt Lag (1988:950) om kulturminnen mm (KML). Sådant tillstånd kan lämnas om fornlämningen medför hinder eller olägenhet som inte står i proportion till dess betydelse. Beroende på resultatet av den arkeologiska förundersökningen kan tillstånd komma att villkoras med krav på att arkeologisk slutundersökning ska utföras.

Buller

En bullerutredning gällande Uppsala-Näs skjutbana utfördes av Berg-säker 2006. Utredningen bekostades av Ekbackens gård KB.

Vatten- och avlopp

Idag finns tillstånd för 60 personekvivalenter. Ändring av avlopp är anmälningspliktigt enligt Miljöbalken. Anmälan ska inges till Miljö- och hälsoskyddsnämnden. Vattenförsörjningen gällande kvantitet och kvalitet ska lösas i enlighet med miljöbalken och gällande livsmedelslagstiftning.

Brandvattenförsörjningen ska ha en kapacitet på 1000 l/minut under en timme.

Avfall

Hämtställen för avfall ska kunna nås av hämtfordon utan backningsrörelser. Vid avfallshämtning ska framdragning av kärl kunna ske på hårdgjorda ytor, dragavstånden minimeras och trösklar och andra draghinder undvikas.

Masshantering

Balansering av massor ska eftersträvas inom området. Eventuella överskottsmassor kan köras till godkänd deponi eller efter anmälan till miljö- och hälsoskyddsnämnden användas till anläggningsändamål.

Föroreningar inom området som rapporteras till tillsynsmyndigheten i enlighet med bestämmelserna i 10 kap 9 § miljöbalken ska behandlas på så sätt som godkänts av tillsynsmyndigheten. Tillsynsmyndighet är miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Ansvarsfördelning

Byggherren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

Byggherren ansvarar för att åtgärda uppkomna skador som uppstått på näraliggande fastigheter på grund av bygget. Byggherren har också ansvar för att tillse att erforderliga åtgärder vidtas för att minimera störningar under byggtid.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen ska bli antagen av plan- och byggnadsnämnden hösten 2012. Under förutsättning att planen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har tagits fram av kontoret för samhällsutveckling. Medverkande konsult har Tengbom. Illustrationer och situationsplan har gjorts av Sandellsandberg arkitekter och Paju Landskapsarkitekter.

KONTORET FÖR SAMHÄLLSUTVECKLING

Uppsala i oktober 2012

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Beslutsdatum

Godkänd av plan- och byggnadsnämnden för antagande: 2012-10-18
Laga kraft 2012-11-16