

Diarienummer
1991/111-2

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN	
Uppsala kommun	
Ink	2006-03-15
D.nr:	04/70207



Detaljplan för

Kvarnbo

Uppsala kommun

ANTAGANDEHANDLING



Handläggare: Björn Ringström, telefon: 018 - 727 46 43

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@upsala.se

www.upsala.se

Detaljplan för
Kvarnbo
Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse efter samråd 1992
- Utlåtande efter utställning 1992
- Utlåtande efter utställning 2004

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att göra det möjligt att bygga ett ridhus med tillhörande stallbyggnader samt en tillbyggnad av befintlig lada att användas som förråd.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger omedelbart norr om Kvarnbo gård

Areal

Planområdet omfattar 5,4 ha..

Markägoförhållanden

Marken ägs av Gustavianska stiftelsen och Uppsala kommun.

TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och Program

I översiktsplan för staden antagen av kommunfullmäktige i november 2002 har området angivits som grönt kärnområde för aktivt bevarande

Detaljplaner, Områdesbestämmelser och Förordnanden

Området är beläget i naturreservat med syfte att bevara natur-, kulturmiljö samt friluftsvärden och saknar detaljplan

Kommunala beslut i övrigt

I kommunstyrelsens beslut i naturreservatsärendet 1998-05-27 står att det inrättade naturreservatet inte skall förhindra att planarbetet för en ridanläggning vid Kvarnbo fullföljs.

FÖRUTSÄTT- NINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Ridhustomten ligger på mark som för närvarande används som åker. Befintliga åkeröar skall bibehållas och delvis utökas samt förstärkas med vegetation. Förrådstomten ligger på delvis utfylld skogsmark.

Geoteknik

Ridhustomten består av lera sannolikt med måttligt djup. En grundundersökning bör göras för att klarlägga grundläggningsmöjligheterna. Förrådstomten ligger huvudsakligen på morän.

Markföroreningar

I området har inte några aktiviteter förekommit som ger anledning att befara markföroreningar.

Radon

Då något golv inte kommer att göras i ridhuset är det viktigt att förekomsten av radon utreds.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Då forntida boplatser som inte är synliga i dag kan finnas i åkern skall en arkeologisk utredning göras innan ridhuset kan uppföras.

Bebyggelse

Ett ridhus med byggnadsytan c:a 2.500 m² samt stallbyggnader med den sammanlagda byggnadsytan 1.600 m² byggs på ridhustomten. Byggnaderna innehåller 2 plan med läktare i övre planet på ridhuset.

Väster om ridhustomten föreslås en tomt för förrådsbyggnad med byggnadsytan 1.300 m² kopplat till befintlig lada.

Gestaltning

Byggnaderna skall utformas i enlighet med svensk byggnadstradition för ekonomibyggnader på landsbygden. Fasaderna skall utföras av trä målat med Falu rödfärg. Delar som byggs med betong eller tegel putsas vita.

Taken skall beläggas med tegel eller svart plåt med svarta plåttäckningar.

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.

Terrängförhållandena är gynnsamma för att åstadkomma en god tillgänglighet.

Skyddsrum

Området ligger utanför skyddsrumsorten. Skyddsrum behöver inte byggas.

Naturmiljö

Området utgör en del av ett öppet odlingsdlandskap inom Naturre-servatet Hågadalen-Nåsten med god tillgång till mark för ridstigar.

Ridmöjligheter

Ridning regleras i naturreservatets föreskrifter. Ridning får inte ske utanför utmärkta ridstigar och särskilt upplåtna områden. Det rinns tillgång till utmärkta ridstigar och särskilt upplåtna områden i när-heten av planområdet. Det finns även möjligheter till komplette-ringar av ridstignätet. Anläggning och utmärkning av nya ridstigar prövas enligt reservatsföreskrifterna. Samtliga ridstigar i reservatet skall vara tillgängliga för allmänhetens ridning.

Trafik och trafiksäkerhet

Gatunät

Infarten till området sker via vägen till Kvarnbo som korsar Enkö-pingsvägen mitt för infarten till Stenhagens centrum. Eventuell belysning i naturreservatet ska prövas enligt reservatsföreskrifterna.

Gång- och cykeltrafik

Området kan nås via en gång- och cykelväg på Enköpingsbanans gamla banvall samt via en gång och cykelväg via Stenhagen. Ban-vallen är obelyst. Eventuell belysning i naturreservatet ska prövas enligt reservatsföreskrifterna.

Kollektivtrafik

2 busslinjer med 1-timmestrafik samt 10 minuterstrafik i högtrafik passerar på Enköpingsvägen med hållplats vid infarten till Stenhagen. d i riktning ut ifrån staden. Denna hållplats som ligger c:a 400 meter från ridanläggningen kan kompletteras med en hållplats i riktning in emot staden. Övergångställe kan ordnas vid den signal-reglerade korsningen.

Parkering, angöring och utfart

På ridhustomten planeras 48 p-platser för bilar samt uppställnings-platser för 15 hästtransportekipage. Detta torde räcka för verksam-hetens behov. Vid större tävlingar, 10-15 per år, kan parkering ord-nas på obebyggda ytor på tomten såsom paddockar o dyl.

Vid förrådstomten behövs endast ett par uppställningsplatser.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avloppsanslutning erhålls vid Stenhagens centrum.

Värmeförsörjning

Fastigheten ligger utanför det område som försörjs med fjärrvärme. Värmesystemet bör göras konvertibelt för anslutning till alternativa värmekällor.

El

Anslutning kan ske till befintlig nätstation.

Avfall

Hantering av "hushållsavfall" skall ordnas så att källsortering medges. Hanteringen av stallgödsel skall ske på sätt som godkänns av miljö- och hälsovårdsnämnden.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år. I övrigt hänvisas till genomförande-beskrivningen.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN 3 OCH 4 KAP

Projektet strider inte mot översiktsplan för staden eller miljöbalken 3 och 4 kap.

BARN- KONVENTIONEN

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksammas, 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.

Planen remitteras till "Mötesplatsen"

KRAV PÅ MILJÖKONSE- KVENSBESKRIV- NING

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

Planen medför att ett ridhus samt tillhörande stall samt en mindre lagerbyggnad. Därför är bedömningen att genomförande av detalj-planen 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

Rubrikerna placeras i varje plan i sådan ordning att den viktigaste konsekvensen kommer först etc.

Vegetation

Då ridhusanläggningen i sin helhet läggs på åkermark behöver ingen vegetation tas bort för dess skull. Vid förrådstomten måste dock en del av tomten avverkas för att bygget skall kunna genomföras. Därvid fällt bl a några fina tallar. Vegetationen utanför tomterna påverkas inte.

Trafik

Anläggningen genererar inte trafik av någon större omfattning dagligen. Upp till 10 ggr om året vid större tävlingar kan dock större fordonsmängder förekomma.

Landskap

Anläggningen ligger väl synlig i det öppna jordbrukslandskapet som har ett högt naturvärde och delvis ligger inom kommunalt kulturmiljöområde. Genom sin utformning och färgsättning som ansluter till traditionen för ekonomibyggnader på landsbygden torde dock anläggningen smälta väl in i landskapet, se perspektiv från Enköpingsvägen. Eventuell tillkommande belysning vid anläggningen och längs tillfartsvägen kan komma att påverka upplevelsen av det agrara landskapet så att detta får en mera urban karaktär.

Allergirisker

Då hästar kan ge upphov till besvärande allergiska reaktioner hos känsliga människor är det enligt en studie gjord av Miljömedicin vid Akademiska sjukhuset viktigt att ridanläggningens gräns ligger minst 250 meter från bostäder. Inom detta avstånd ligger endast bebyggelsen vid Kvarnbo, som emellertid redan är kraftigt utsatt av djurhållningen vid Kvarnbo gård. Den mera omfattande bostadsbebyggelse som planeras i Stenhagen ligger 500 meter från ridanläggningens centrum med stall och ridhus. En rapport från miljömedicins studie biläggs planhandlingen.

Friluftsliv

En ökad förekomst av ridning i reservatet kan ge konflikter med övriga nyttjare. För att förebygga sådana konflikter har kommunen anlagt ett antal ridstigar i reservatet. Ridstigsnätet kan dock behöva kompletteras i anläggningens närhet.

Masshantering

Balansering av massor skall eftersträvas inom området. Eventuella överskottsmassor kan köras till godkänd deponi eller efter anmälan till miljö- och hälsoskyddsnämnden användas till anläggningsändamål. Eventuell uppläggning av schaktmassor i naturreservatet kräver dispens från reservatsföreskrifterna.

Dagvatten

Dagvattnet kan omhändertas lokalt

Grundvatten

Någon påverkan på grundvattnet förväntas inte ske

Uppsala kommuns miljöprogram

Planen strider inte mot Uppsala kommuns miljöprogram.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Skisser till projektet situationsplan och perspektiv har utförts av
Tema arkitekter i Uppsala.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i november 2003, reviderad i februari 2004.



Margaretha Nilsson
planchef



Björn Ringström
planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 1992-04-28
- utställning 1992-09-03
- antagande 1992-11-25
- förnyad utställning 2003-05-22
- förnyat godkännande 2004-02-19

Antagen av kommunfullmäktige
Laga kraft

2004-06-14
2004-07-10



AKADEMISKA
SJUKHUSET

Spridning av hästallergen från stall

Lena Elfman, Johan Brännström, Gunnel Lundström, Greta Smedje
Arbets- och Miljömedicin, Akademiska sjukhuset, 751 85 Uppsala

Bakgrund

Sedan 1989 har man i Sverige rekommenderat att nya bostäder, skolor och daghem inte bör lokaliseras närmare än 500 m från stall. Detta skyddsavstånd är baserat på ett antal faktorer såsom lukt från gödsel och fekalier, ventilationsluft, ansamling av flugor samt buller, samt erfarenheter inom Astma- och allergiförbundet. Det fanns dock ingen kunskap om hur långt hästallergen normalt sprids från ridanläggningar. För några år sedan genomfördes en studie vid miljömedicinska enheten vid Stockholms läns landsting. Man kunde inte detektera hästallergen i luften på mer än 40 m från ett stall. I avstrykningsprover tagna på ställen som var skyddade från regn påvisades hästallergen inom 100 m från stallet.

Metoder

Vi har genomfört en liknande studie vid Akademistallet i Uppsala, som har 32 ridhästar vilka går ute i hagar upp till cirka 200 m från stallet under vanligtvis 8 timmar per dag.

Studien genomfördes under maj-juni och augusti-september 2002. Under denna period var det mestadels torr och soligt väder och nästan ingen vind (0-2 m/s).

Vi samlade luftburet hästallergen (trippelprover) med en IOM-provtagare under 7 timmar, och tog avstrykningsprover med Swiffertrasor på olika avstånd från stallet (Figur 1 & 2).

Proverna analyserades med en ELISA för hästallergen framtagen av MABTECH (Stockholm).

Resultat

Vi kunde detektera en spridning av hästallergen i luften på upp till 400 m och i damm på 450 m från mitten av det område där hästarna rörde sig (Figur 3).

Allergen detekterades som längst ca 250 m utanför området. Man kan se att spridningen bromsas av stora byggnader som ligger norr om anläggningen, och av skogen längre väster ut (Figur 4).

En ökning av hästallergen-koncentrationen i en viss punkt kunde ses på mellan 2 till 10 ggr beroende på ökad (0-5 m/s) vind (Figur 5).

Det gick inte att se någon skillnad i spridning mellan vår och tidig höst, men vädret var mycket lika dock med mer dag under sensommaren (Figur 6).

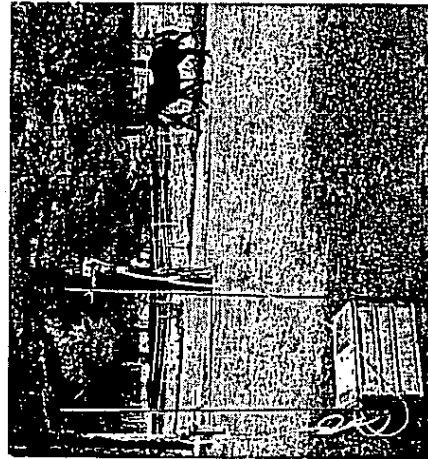
Slutsats

Dagens skyddsavstånd för byggnation från ridanläggning ser även ut att vara relevant i förhållande till spridning av hästallergen.

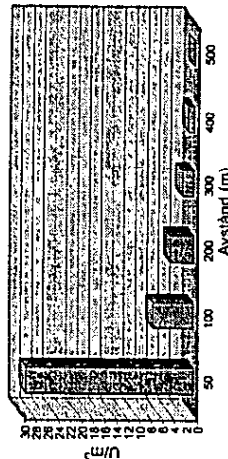
Det återstår dock att visa vilket avstånd som är kliniskt relevant för en hästallergiker.



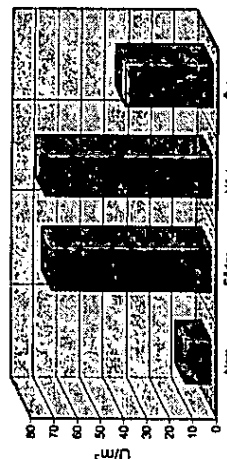
Figur 1. Karta över provtagningspunkterna. Svart = 0-pkt, 200 = 0-pkt för punkterna 44-52.



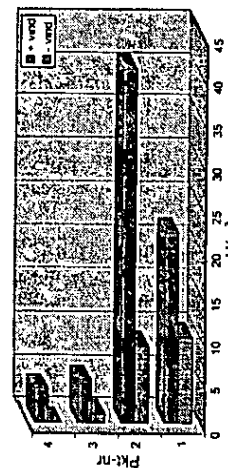
Figur 2. Provtagningsutrustning vid hästhage.



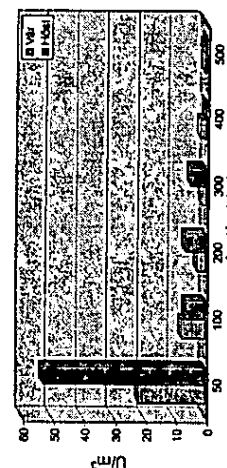
Figur 3. Halten hästallergen i förhållande till avståndet.



Figur 4. Spridningen av hästallergen i de olika väderstrecken.



Figur 5. Skillnader i spridning beroende av vinden.



Figur 6. Jämförelse av allergenhalt mellan vår och höst.

Detaljplan för
Kvarnbo
Uppsala kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Planen beräknas ställas ut i december 2003 samt tas i kommunfullmäktige i mars 2004.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmänna anläggningar.

Avtal

Ett exploateringsavtal skall upprättas och föreligga senast när kommunstyrelsen behandlar planärendet.

Avtal om anslutning av vatten och avlopp skall tecknas med VAnämnden

Ett avtal skall upprättas mellan Gustavianska stiftelsen och Ridklubben för att reglera rätten att bygga en fältridbana.

Tillstånd

Tillstånd för att ha hästar i stallet skall begäras hos länsstyrelsen.

FASTIGHETSRÄTT

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Den fastighet som bildas runt ladan i norr skall genom servitut få sin tillfart över ridanläggningens mark.

EKONOMI

Planeekonomi

Avgifter för anslutning till VA och el tas ut enligt gällande taxor.

UTREDNINGAR

Tekniska utredningar

Byggherren ombesörjer erforderliga grundundersökningar för resp. anläggningar.

Arkeologi

En arkeologisk utredning skall utföras för att se om några fornlämningar berörs innan arbete med några anläggningar får startas.

Ledningar

Förutom de ledningar som går längs Enköpingsvägen i ett U-område ligger en teleledning i marken i planområdets västra kant.

Masshantering

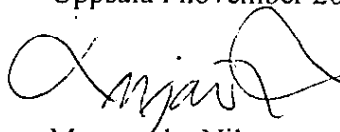
Balansering av massor skall eftersträvas inom området. Eventuella överskottsmassor kan köras till godkänd deponi eller efter anmälan till miljö- och hälsoskyddsnämnden användas till anläggningsändamål. Eventuell uppläggning av schaktmassor i naturreservatet kräver dispens från reservatsföreskrifterna.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Situationsplan och perspektiv har upprättats av Tema arkitekter i Uppsala

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i november 2003, reviderad i februari 2004.


Margaretha Nilsson
planchef


Björn Ringström
planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 1992-04-28
- utställning 1992-09-03
- antagande 1992-11-25
- förnyad utställning 2003-05-22
- förnyat godkännande 2004-02-19

Antagen av kommunfullmäktige
Laga kraft

2004-06-14
2004-07-10