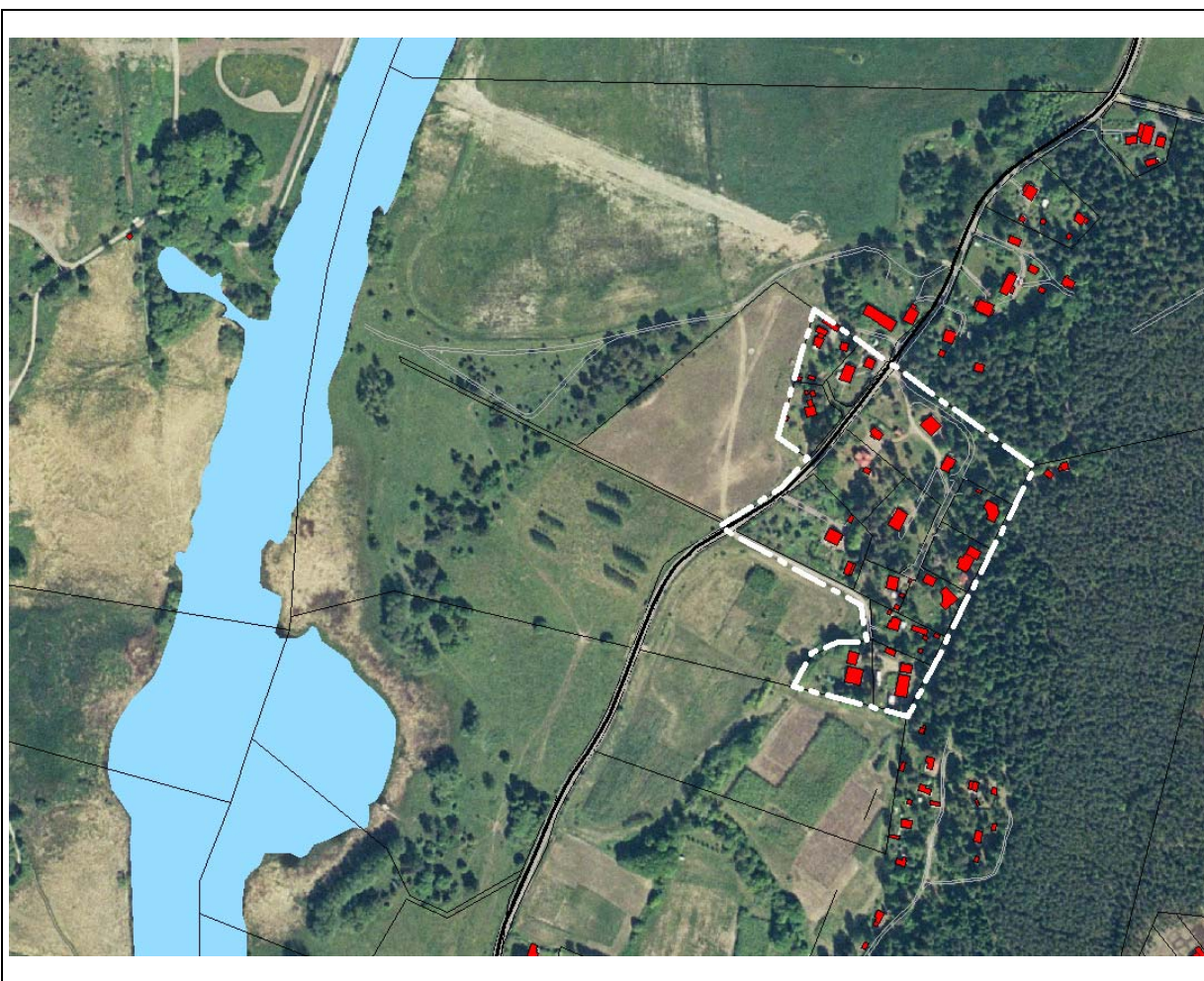


Diarienummer
2005/20085-1



Detaljplan för
del av Nåntuna 2:5 m.fl.
Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2009-08-01



Handläggare: Caroline Johansson, telefon: 018-727 46 16

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

www.uppsala.se

Detaljplan för
del av Nántuna 2:5 m. fl.
Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustration
- Genomförandebeskrivning

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Behovsbedömning för ställningstagande till betydande miljöpåverkan daterad 2007-01-10*
- Fastighetsförteckning*
- VA-utredning daterad 2007-11-23*
- Samrådsredogörelse*
- Utlåtande*

** Handlingar som finns att ta del av på Stadsbyggnadskontoret, stadsbiblioteket och kommunens hemsida www.uppsala.se. På hemsidan läggs inte fastighetsförteckning, samrådsredogörelse och utlåtande ut på grund av PUL (personuppgiftslagen).*

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att pröva lämpligheter att planlägga för nya villatomter på del av fastigheten Nántuna 2:5 samt se över möjligheten att förtäta fastigheten Nántuna 2:24 och 2:8. Sammanlagt kan detta ge ett tillkott på nio nya villatomter inom planområdet. Bebyggelsen föreslås utformas med höga gestaltningskrav med stor hänsyn till den känsliga landskapsbilden kring årummet.

En planläggning ger möjlighet att se över och förhoppningsvis på sikt kunna förbättra VA-situationen i området som idag för vissa av de befintliga fastigheterna är dålig. Planarbetet sker parallellt med upprättande av naturreservatsföreskrifter för Årike Fyris.

Efterfrågan på villatomter för egna hem är stor i Uppsala kommun. Trycket är extra stort i stadsnära landsbygdsområden.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Planområdet berör riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap § 6 MB, se vidare "Förutsättningar och förändringar, Landskapsbild" samt "Planens konsekvenser". MB 4 kap och 5 kap (miljökvalitetsnormer) berörs inte.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger längs Hemslöjdsvägen knappt 1 km söder om Nantuna.

Areal

Planområdet är 3,4 ha stort.

Markägförhållanden

Marken är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen ligger planområdet inom grönt kärnområde för aktivt bevarande. Med aktivt bevarande menas att områdena föreslås säkerställas långsiktigt som grönområden lämpligen genom upprättande av natur- eller kulturresevat. För Årike Fyris pågår upprättande av naturresevat. Inför samråd har resevatsgränsen preciserats och föreslås läggas strax utanför planområdet och i huvudsak följa Hemslöjdsvägen längs årummets östra sida. Detaljplanen upprättas parallellt med samrådet avseende naturresevatsföreskrifterna och avgränsningen av densamma. Upprättandet av naturresevatet avvaktar nu utvecklingsarbetet av Åstråket. Inga synpunkter har under samrådet för resevatet inkommit som föranleder att några ändringar av resevatsgränsen i den del som berör aktuell detaljplan görs. Aktuell detaljplan bedöms kunna gå vidare och antas innan upprättandet av naturresevatet slutförts.

Det bedöms ligga i linje med översiktsplanens riktlinjer att mindre bebyggelsekompletteringar kan prövas i anslutning till befintlig om bebyggelsen inte inverkar negativt på resevatets intressen. I detta fall är planområdet till stor del redan ianspråktaget för bebyggelse och vägen skapar en naturlig gräns. Några nya tomter är inte aktuellt väster om Hemslöjdsvägen.

Med de hänsynstaganden som aktuell detaljplan tar avseende bebyggelsens karaktär och bevarande av befintlig högre trädvegetation bedöms planförslaget vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner och förordnanden

Planområdet är inte tidigare planlagt. Det finns inga angränsande detaljplaner.

För landskapet väster om Hemslöjdsvägen gäller skydd för landskapsbilden § 19 - område i enlighet med länsstyrelsens beslut 1970-07-14. Inga fornlämningar finns registrerade inom området.

Program för planområdet

Planområdet har inte föregåtts av något planprogram. Planområdet är av begränsad omfattning varför ett planprogram inte bedömts nödvändigt.

Behovsbedömning för ställningstagande till betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11

Enligt PBL 5:18 ska bestämmelserna i MB 6:11- 6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan

FÖRUTSÄTT- NINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. En behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

Byggnadsnämnden tog beslut i frågan i samband med beslut om samråd den 22 mars 2007. Samråd med länsstyrelsen har hållits och länsstyrelsen framför i sitt yttrande daterat 2007-02-27 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen upplyser om strandskyddsförordningen.

Den samlade bedömningen av behovsbedömningen redovisas under rubriken "Krav på miljöbedömning".

Kommunala beslut i övrigt

2005 gav byggnadsnämnden lov för tre tomter inom planområdet, nuvarande fastigheter Nántuna 2:25-2:27. I samband med detta anlades den norra grusvägen och ett lokalt va-nät med anslutning till det kommunala nätet byggdes ut. Tyvärr har karaktären på husen och modelleringen av tomterna inte blivit i den riktning som ambitionen i aktuell detaljplan nu anger.

2006 gavs bygglov för ytterligare två tomter på fastigheten Nántuna 2:5 och Nántuna 2:24. Någon byggnation är ännu inte påbörjad utan avvaktar planläggningen.

Landskapsbild – Natur och kultur

Planområdet ligger inom Årike Fyris som sträcker sig längs Fyrisån från Kungsängsleden i norr till Flottsund i söder. Åriket omfattar ån, åsen och intilliggande skog, åker-, ängs- och betesmarker. Området har en lång och intressant historia som berättar om hur landskapet nyttjats och brukats i och kring bland annat Ultuna, Kungsängen, Nántuna och Lilla Djurgården. Både som forntida boplats men också under en tid av strategisk betydelse för slottet och staden. Landhöjningen har skapat bördiga marker som under lång tid utnyttjats som äng. Större delen av ängsmarken har under 1800-1900-talet övergått till åker. Området är av stor betydelse för bland annat fågellivet och rekreationsvärdena är många.

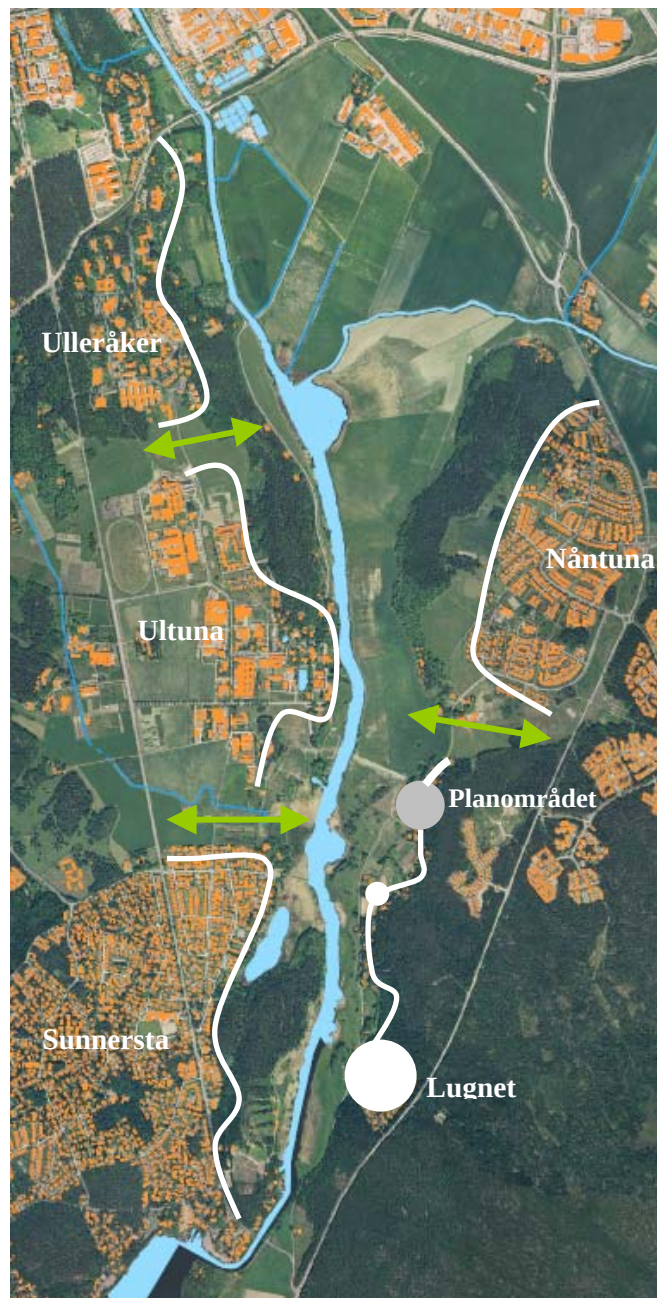
Ju närmare Ekoln (Mälaren) man kommer sluts detta landskap av åsens ryggar i öst och väst med varierad grad av bebyggelse. På västsidan följer Ulleråker, Ultuna och Sunnersta där bebyggelsen i olika grad visuellt framträder i landskapet. Mellan bebyggelsen finns öppna landskapsstråk. På den östra sidan mellan Nántuna och Flottsund är bebyggelsen småskaligare och följer åsens skogsbeklädda kant som ett pärlband. En stor del utgörs av fritidsbebyggelse. Vid Lugnet ligger en större grupp av permanent villabebyggelse som reglerades genom planläggning 2002. Trots omkringliggande bebyggelse har landskapsrummet inom Åriket bibehållit karaktären av odlingslandskap där bebyggelse i liten omfattning påverkat kulturlandskapet.

Årummet berörs av flera intressen som sammantaget visar på hur värdefullt området är ur såväl natur- som kulturlandskapsynpunkt.

Området berörs av följande intressen:

- Grönt kärnområde för aktivt bevarande – Naturreservat är under upprättande. Gränsen går väster om Hemslöjdsvägen och följer planområdets kant, se figur 2.

- Skydd för landskapsbilden § 19 - område i enlighet med länsstyrelsens beslut 1970-07-14. I översiktsplanen angivet som område F11:1. Gränsen går väster om Hemslöjdsvägen, se figur 2.
- Riksintresse för kulturmiljövården och angivet som kommunalt kulturmiljöområde. Omfattar hela årummet samt åsen, se figur 2. Värde bedöms ligga i upplevelsen av det öppna landskapet kring årummet där forna tiders aktiviteter under olika tidsperioder kan skönjas både i enskilda bebyggelseobjekt som i landskapet som helhet.
- I översiktsplanen gränsar planområdet också till område angivet som allmänt värde, skyddsvärt naturområde, för närrekreation viktig brynzon av jordbruksmark och närrekreationsmark för tätort och friluftsgård.



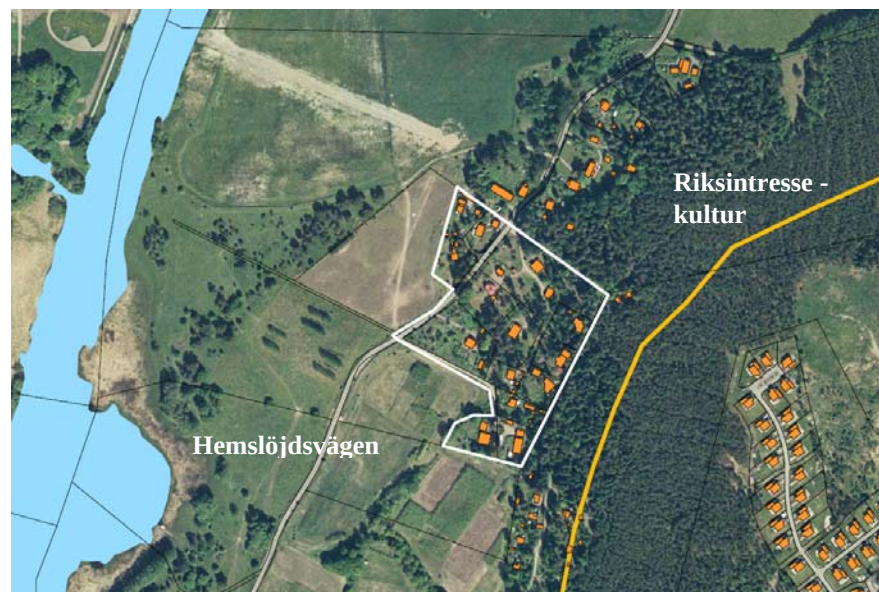
Figur 1. Schematisk bild av hur bebyggelsen ramar in årummet. På östra sidan i form av ett bebyggelseband med enstaka samlade bebyggelseenheter.

Det sammantagna värdet av ovan beskrivna intressen relaterat till planområdet bedöms ligga i landskapsbilden. Upplevelsen av ån, det öppna landskapet med utblickar och den inramande skogsklädda åsen. Ett genomförande av aktuell detaljplan innebär att i huvudsak redan ianspråktagen tomtmark förtätas. Ur landskapsbildssynpunkt bedöms det som viktigt att reglera tillkommande bebyggelses täthet, volym, placering, materialval och färgsättning. Parametrar som starkt påverkar upplevelsen av bebyggelsen i landskapet, se vidare under rubriken bebyggelse och gestaltning.

Det är också viktigt att den högväxta vegetationen på tomterna i form av tallar, ek och björk som ger en grön volym åt åsen i relation till det öppna landskapet bevaras och skyddas. Bestämmelsen **n₁** har införts på plankartan för samtliga tomter. Bestämmelsen reglerar att träden med en större stamdiameter än 20 centimeter 1,0 meter över mark inte får fällas. För gamla träd som kan innebära en fara eller som skuggar uteplatsen väsentligt och där inga bättre alternativ till placering finns, ska en nedtagning av träden prövas särskilt via marklov. Vid fällning ska träd ersättas genom nyplantering.

Bebyggelse och gestaltning

Inom planområdet finns det idag 12 befintliga hus av varierande ålder och karaktär. På fastigheten Nåntuna 2:5 ligger två ekonomibyggnader och ett mindre torp. Dessa avses rivas. Ett hus har tidigare stått på fastigheten Nåntuna 2:24.



Figur 2. Planområdet idag. Föreslagen naturreservatsgräns följer vägen och planområdets östra kant. Landskapsskydd gäller väster om vägen. Riksintresset omfattar stora delar av åsen (gul linje anger riksintressets avgränsning österut).

Inom planområdet har bebyggelse funnits sedan 1910-1930-talet. Kompletteringar har gjorts under 1970, 1990 och 2000-talet. Bebyggelsen inom planområdet bedöms inte ha några kulturhistoriska värden.

Bebyggelsen vilar på åsens västsluttning. Från norr och öster är området omgärdat av skog och söder och västerut möter det öppna landskapet upp. Här har bestämmelsen **n₂** införts på plankartan som anger att häck ska finnas i gräns mot gata i syfte att få en mjukare linje mot det öppna landskapsrummet.

Ny bebyggelse – placering och gestaltning

Den nya villabebyggelsen föreslås utformas med höga gestaltningskrav med stor hänsyn till den känsliga landskapsbilden kring årummet.

Husen ska vara friliggande, **fril**, vilken innebär att huvudbyggnad och komplementbyggnad inte får byggas samman. Tomtstorleken ska vara minst **1200 m²**, egenskapsbestämmelsen **e₁**. Placeringsbestämmelser **p₁** har förts in på plankartan vilket innebär att huvudbyggnaden ska placeras minst 4,5 meter från gata och från annan tomtgräns och komplementbyggnaderna minst 1,0 meter från tomtgräns och gata. Mot skogen och det öppna landskapet minst 4,5 meter. Garage placeras så att det framför garaget ryms en bilplats vilket motsvarar minst 6 meter. Bestämmelsen **p₂** anger att bebyggelse ska placeras i huvudsak i enlighet med illustration.

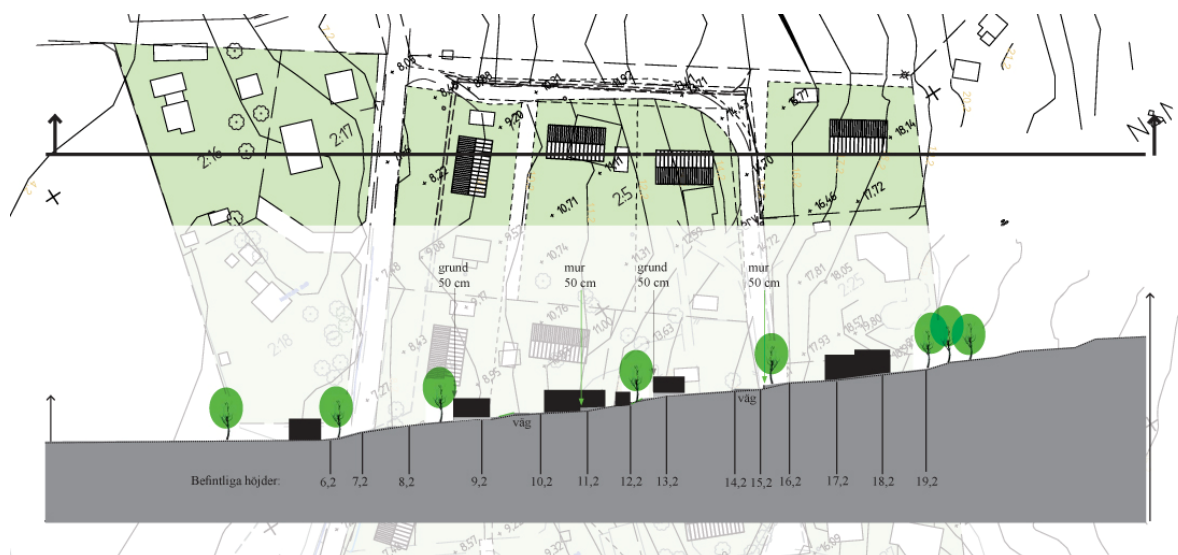
En **byggnadsarea på 130 m²** för huvudbyggnad och 50 m² för komplementbyggnader möjliggörs, egenskapsbestämmelsen **e₂**. **Byggnadshöjden** medges till 4,5 meter vilket möjliggör ett förhöjt fasadliv. Utöver detta får takkupor med en högsta byggnadshöjd på 7,0 meter uppföras. Byggnadsarean för komplementbyggnaderna ska vara fördelade på minst två enheter. En **takvinkel 27 – 38 grader** tillåts. Komplementbyggnaderna ges en byggnadshöjd på max 3 meter och en största takvinkel på 30 grader, se egenskapsbestämmelsen **f₁**.

Arkitekturen ska söka sina förebilder i det traditionella lokala jordbrukslandskapet men ändå återspegla en modern samtida arkitektur. Ur landskapsbildssynpunkt är byggnadernas volym, materialval och färgsättning av stor vikt liksom markmodellering och tillkomst av murar, plank m.m.

*Följande **gestaltningsprinciper** ska utgöra riktlinjer för bebyggelsen, egenskapsbestämmelsen **f₂**:*

- Genomgående enkla byggnadsvolymer och formspråk ska eftersträvas.
- Fasadmaterialet ska utgöras av träfasader. Tunn locklistpanel eller spåntad panel ska användas. Lockpanel är inte att rekommendera. Träpanelen ska vara finlemmad.
- Fasader och detaljer ska vara enkelt bearbetade.
- Fasaderna ska målas med matta färger i faluröda eller svarta/grafitgrå kulörer.
- Takutformningen ska vara sadeltak (valmat eller brutet sadeltak tillåts inte).
- Takfoten ska vara lätt och öppen. Inga kraftiga vindskivor får användas. Vindskivorna får inte vara neddragna. Snickerier får inte förekomma vid vindskivorna.
- Taksprånget får inte vara bredare än 20-30 centimeter. På gavlarna max tio centimeter.
- Takmaterialet ska utgöras av tegelrött eller gråsvarta takkupor med matt karaktär.
- Burspråk och takkupor ska ha en enkel utformning som återknyter till huset som helhet. Burspråken ska utgöras av sammansatta rektanglar.
- Fönster ska vara traditionella och ha en enkel utformning.
- Komplementbyggnaderna ska till material, färg och uttryck bilda en enhetlighet med bostadshusen och följa dess gestaltningsprinciper.

Höjdskillnaderna mellan Hemslöjdsvägen och områdets högsta punkt är runt 14 meter. För upplevelsen av området är det viktigt att byggnaderna anpassas till befintlig marknivå. Inga större schaktningar eller fyllningar är tillåtna. En naturlig markbehandling av tomterna ska eftersträvas. Suterängshus kan medges där terrängförhållandena så kräver. Murar till en höjd av och altaner med en ovansida högre än 0,5 meter från omkringliggande marknivå tillåts inte, egenskapsbestämmelsen f_3 . Plank tillåts inte, egenskapsbestämmelsen f_4 .



Figur 3. Sektion som visar hur bebyggelsen placeras i landskapet där höjdskillnaderna är som störst. En naturlig markbehandling ska eftersträvas och inga större schaktningar eller fyllningar är tillåtna.

Inspirationsbilder



Kalmar. Träfasader med finlemmad panel, enkla detaljer kring fönster mm. Tegelröda takkupor.



Segersäng. Naturlig markbehandling av tomter. Återhållsamt takutsprång, förhöjt fasadliv.



Hestra. Matta färger i faluröda eller svarta/grafitgrå kulörer, anpassning till marknivån. Låga murar.



Hestra. Enkla volymer och formspråk, sadeltak med litet takutsprång.

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse regleras endast i mindre omfattning. Byggnadshöjden för befintlig bebyggelse öster om Hemslöjdsvägen är i två våningar, **II** och väster om i en våning, **I**. Utvändig utformning ska ske efter särskild bygglovprövning. Stor vikt ska läggas vid de för området framtagna gestaltungsprinciperna. Största byggnadsarean är 15 % av fastighetsarean, dock är största byggnadsarean för huvudbyggnad 150 m², **e₄**. Alla fastigheter ligger inom ramen för de satta bestämmelserna, och har även möjlighet till förändringar såsom till- och utbyggnader. Vid förändringar av befintlig bebyggelse ska de för området framtagna gestaltungsprinciperna tillämpas i den omfattning som bedöms rimligt avseende gestaltning och utseende, bestämmelse **f₅**.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Enligt lagen (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler eller lokaler till vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Detta beaktas vid bygglovprövningen och vid byggsamråd.

Geoteknik

Planområdet ligger på åsens västsluttning och utgörs av sand och morän. Vid anläggande av ny bebyggelse bedöms inga speciella åtgärder avseende grundläggning och stabilitet behöver vidtas.

Markföroreningar

På fastigheten Nántuna 2:5 har det tidigare legat en verkstad enligt ritning från byggnadsnämndens arkiv från 1974. Om eventuella markföroreningar påträffas inom området ska detta snarast rapporteras till tillsynsmyndigheten, i detta fall Miljö- och hälsoskyddsnämnden, i enlighet med bestämmelserna i 10 kap 9 § miljöbalken. Därefter ska samråd ske med Miljökontoret innan massorna hanteras.

Radon

Förekomsten av eventuellt radon ska beaktas vid byggnation.

Offentlig och kommersiell service

Cirka 1 km norr om planområdet ligger Nántuna. I Nántuna finns förskola och skola upp till årskurs fem. I Sävja ligger Sävjaskolan med högstadium och en större sportanläggning. I Nántuna finns dagligvarubutik. Vårdcentral, apotek och bibliotek finns i Sävja centrum vid Sävjaskolan.

Friytor

Planområdet ligger naturskönt med stora grönområden och årummet i sin direkta närhet. Flera fritidsanläggningar finns i närheten bland annat Sunnerstaåsen och Lilla Djurgården. En större ridanläggning ligger intill Nántuna.

Villatomterna och skogen intill kommer att utgöra den direkta lekmiljön för barnen.

Trafik och trafiksäkerhet

Gatunät

Norriifrån når man planområdet via Hemslöjdsvägen (**Huvudgata**) från Nántuna och söderifrån från väg 255 och Dag Hammarsköldsväg.

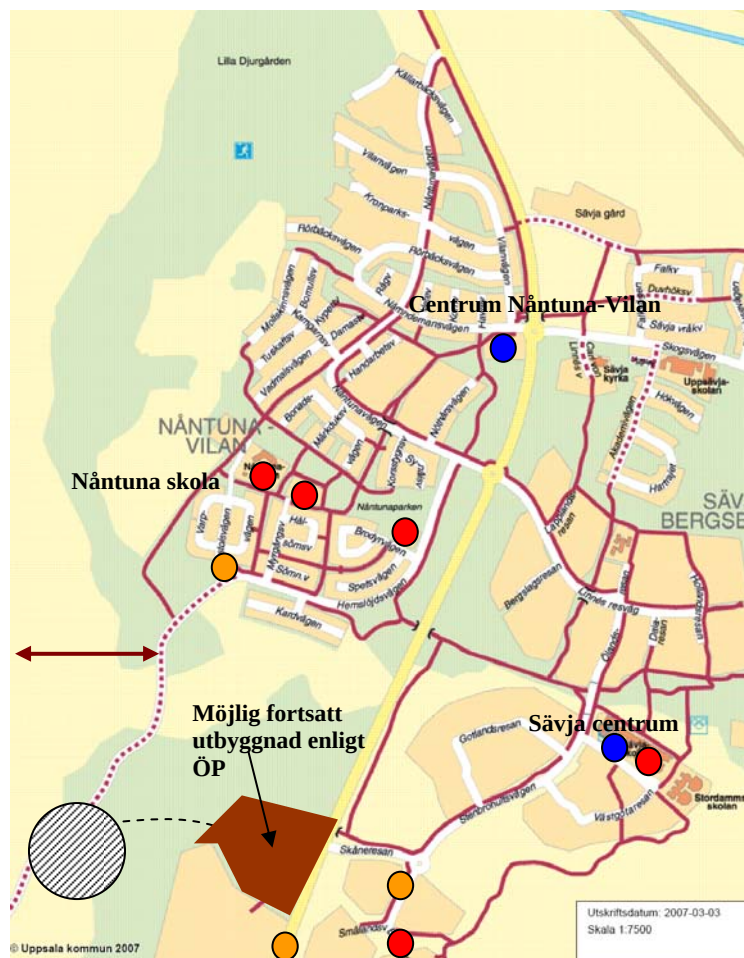
Hemslöjdsvägen är relativt smal och krokig med en skyltad hastighet på 50 km/h. Inga uppgifter finns på trafikmängden men den bedöms som låg. Planförslaget bedöms medföra en trafikökning dagligen på runt 35 bilar. Eventuellt kan fartdämpande hinder behöva anläggas strax innan och efter planområdet då det kommer att bli naturligt för barnen att söka sig till naturområdena väster om Hemslöjdsvägen.

Området trafikmatas via två mindre befintliga grusvägar. Genom att nå de inre mittersta tomterna med små skaftgator kan antalet direktutfarter mot Hemslöjdsvägen minskas. Dessa är markerade med **y-område** på plankartan som anger att marken ska vara tillgänglig för in- och utfart från angränsande fastigheter.

Gång- och cykeltrafik

Något utbyggt gång- och cykelnät finns inte till planområdet utan cykeltrafiken sker i blandtrafik på Hemslöjdsvägen till Nántuna. Därifrån finns ett väl utbyggt gång- och cykelnät till Uppsala stad, se cykelkarta från år 2006. Via en gång- och cykeltunnel når man Sävja under länsväg 255. I detaljplanen har lämnats utrymme längs Hemslöjdsvägen för en tre meter bred gång- och cykelväg. Denna kommer att vara grusbelagd.

Ett släpp möjliggörs i planområdets norra del för att nå angränsande skogsområde och intilliggande promenadstråk. Ett gång- och cykelstråk med grusbeläggning kommer att anordnas mot Sävja.



Figur 4. Gång- och cykelkarta från år 2006. Streckad röd linje anger cykeltrafik i blandtrafik. Orange markering anger busshållplatser, blåa målpunkter service samt röda förskolor och skolor. Rastrerat område anger planområdet. Streckad linje anger stigsystem.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplatser idag ligger i Nantuna 800 meter norr om planområdet samt vid väg 255, 700 meter öster om planområdet. Från Nantuna går busslinje 22 med hög turtäthet och förbinder Nantuna med City, Sunnersta och Flottsund. Väg 255 trafikeras av busslinje 35 mellan City, Sävja, Ulltuna och Flottsund. Från Smålandsvägen i Sävja går busslinje 5 som trafikerar sträckan Stenhagens centrum, City och Smålandsgatan. Inom det område längs Hemslöjdsvägen som i detaljplanen är avsatt för en gång- och cykelväg är det även möjligt att anordna en hållplats för skolskjutsar. Skolskjutsar trafikerar idag Hemslöjdsvägen.

Parkering, angöring och utfart

Parkeringsbehovet löses på tomtmark (parkeringsnorm 1,5 platser/lgh). Möjlighet att anlägga några besöksparkeringar i anslutning till grusvägen i planområdets norra del finns.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ett lokalt vatten- och avloppsledningsnät finns utbyggt inom delar av planområdet, se figur 5. Ledningsnätet är kopplat till kommunens avloppsnät i Nantuna samt till vattenledningen strax väster om planområdet.



Figur 5. Grön linje anger befintligt utbyggt va-nät. Blå planerat (exakta sträckningen diskuteras) och röd anger en framtida möjlig utbyggnad.

En Vatten- och avloppsutredning har genomförts under hösten 2007. Enligt denna är det möjligt att koppla in befintliga och nya fastigheter till ett vatten- och avloppsledningsnät. För fastigheterna väster om Hemslöjdsvägen krävs pumpning fram till avloppsledningarna. Beroende på placering av byggnad inom Nåntuna 2:8 kan pumpning även komma att krävas där. Övriga fastigheter kan anslutas med självfall.

I VA-utredningen nämns inte fastigheten Nåntuna 2:22 specifikt. Enligt Hans Almesjö, som har gjort utredningen, krävs för anslutning av nya hus troligen pumpning till spillvattenledningen i gatan öster om fastigheten. Det befintliga huset på Nåntuna 2:22 har idag en spillvattenledning mot väster till egen avloppsanläggning väster om Hemslöjdsvägen. Ledningens kvalitet är dock inte känd. Om ledningen är av god kvalitet och servitut finns kan en anslutning till den nya ledningen vara möjlig.

Gemensamhetsanläggning bör bildas för gemensamt ansvar, drift samt underhåll för va-anläggningen. Berört område på kvartersmark anges med **g₁**, gemensamhetsanläggning, på plankartan.

Värmeförsörjning

Närmaste fjärrvärmeanslutning finns i Nåntuna Backe. Det är inte aktuellt, efter diskussion med Vattenfall, att ansluta planområdet dit. De senast byggda tomterna inom området har löst värmeförsörjningen genom att nyttja jordvärme kombinerat med frånluftsvärmepump. Enligt kommunens energiplan ska uppvärmning med el undvikas. Några gemensamma lösningar har inte bedömts möjliga att genomföra ekonomiskt.

El och tele

Ledningar för el och tele finns i Hemslöjdsvägen samt i lokalgatorna. Elledningar går över fastigheten Nåntuna 2:5. Denna bör flyttas i samband med byggnation.

Avfall

Idag sker hämtning av avfall längs med Hemslöjdsvägen. Vid en ökning av antal tomter som i huvudsak kommer att belasta den norra lokalgatan, finns behov av en vändplan inom planområdet. Möjlighet ges för detta i den nordöstra delen längs den norra lokalgatan.

Administrativa frågor

Upplysning om lovplikt inom detaljplanelagd mark, 8 kap 4 § PBL, för åtgärd som väsentlig ändrar byggnadens yttre utseende. Hit hör att ta upp eller väsentligt ändra fönster och dörrar.

Utökad lovplikt för ändring av fasad såsom byte av material och kulör.

Bygglov krävs för uppförande av solfångare.

Marklov krävs för fällning av träd med större stamdiameter än 20 centimeter en meter över mark.

Upplysning: växthus mindre än 15 m² kräver ej bygglov. Arealen inkluderas dock i byggnadsarean för komplementbyggnader. Växthus kan omfatta "friggebods"-reglerna om inte denna möjlighet utnyttjats.

KRAV PÅ MILJÖ-BEDÖMNING

Samlad bedömning om ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Nedanstående behovsbedömning av detaljplan för del av Nántuna 2:5 m. fl. fastigheter, har gjorts utifrån kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4.

Den samlad bedömningen för ställningstagandet är att ett genomförande av detaljplanen:

- inte bedöms stå i strid med **översiktsplanens intentioner**
- berör område med **skydd för landskapsbilden (§ 19-område), riksintresse för kulturmiljövården MB 3:6 samt grönt kärnområde**. Planförslaget bedöms inte inverka negativt på ovan nämnda intressen under förutsättning att viss trädvegetation sparas och att bebyggelsen ges en arkitektonisk utformning anpassad till landskapets förutsättningar. Området är i huvudsak redan idag ianspråktaget för bebyggelse.
- innebär ingen negativ påverkan på **mark och vatten**. Förhoppningen är att ett utbyggt va-nät kan förbättra situationen med enskilda va-lösningar.
- påverkar inga betydelsefulla **natur- och samhällsresurser** i negativ riktning. Ligger inom yttre skyddszon för vattenskyddsområdet. Gällande skyddsföreskrifter ska följas. Uppvärmningsalternativ ska studeras.
- medför **endast en marginell trafikökning**. Ambitionen är att förbättra tillgängligheten för gång och cykel till Nántuna backe.
- motverkar inte några **nationella, regionala eller lokala mål**.

Planområdet angränsar till, men berörs inte av, strandskyddsförordnandet vid Fyrisån, se figur 6. I översiktsplanen för Uppsala stad står att strandskyddet vid Fyrisåns östra strand är 300 meter. Mellan nedre föret och Lugnet gäller strandskyddet mellan strandlinjen och Hemslöjdsvägen.



Figur 6. Strandskyddsförordnandet vid Fyrisån.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i ovanstående gör Stadsbyggnadskontoret den bedömningen att ett genomförande av detaljplan för del av Nantuna 2:5 m.fl. fastigheter inte antas medför någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 bedöms därmed ej behöva utföras.

PLANENS KONSEKVENSER

Planförslagets konsekvenser beskrivs och jämförs med ett 0-alternativ som innebär en rimlig framskrivning av nuläget. Nuläget innebär att planområdet inte förändras från idag.

0-alternativ

Ett nollalternativ kan sökas i att ett färre antal villatomter tillåts tillkomma.

I en sammanvägd bedömning med utgångspunkt i det bebyggelsestryck som finns på småhus känns det rimligt att i ett läge där vatten och avlopp finns framdraget tillåta en något tätare bebyggelse. Tomtstorleken är fortfarande relativt väl tilltagen, vilket kan jämföras med Lugnet söder om planområdet där tomtstorleken ligger på 1000 m².

Planförslaget

Miljömässiga konsekvenser

Landskapsbild - natur och kultur

Ett genomförande av planen innebär att en förtätning sker dels på befintlig tomtmark och delvis på gårdsfastigheten tillhörande Nantuna 2:5 från vilken man 2005 styckade tre tomter. Dessa delar av området har fortfarande en viss lantlig karaktär kvar som med ny bebyggelse kommer att förändras. Detta innebär och kommer säkert att upplevas som en stor förändring av närmiljön för kringboende.

Utifrån landskapsbildssynpunkt från årummet sett kommer landskapsbilden till viss del förändras längs åsryggens östra del då ny bebyggelse tillkommer. Den norra delen där huvuddelen av den nya bebyggelsen tillkommer ligger idag inbäddad av skog och exponeras inte lika tydligt från nordväst. Syd och sydväst ifrån kommer bebyggelsen att exponeras kraftigare och upplevas tätare.

En förtätning bygger dock vidare på och förstärker den karaktär som landskapsbilden övergripande har i detta stråk då bebyggelsen redan utgör en samlad enhet. Istället för att sprida bebyggelsen ut på den öppna marken bibehålls pärlbandet i gränsen mellan det öppna landskapet och den tätare skogsranden på åsen. Detta kan ses som acceptabelt då bebyggelsen inom planområdet redan tenderar att utvecklas år detta håll och utgörs till stor del av permanent bebyggelse.

Med beaktande av de gestaltungskrav som ställs och bevarandet av högväxt vegetation bedöms inte detta medföra en förändring av landskapsbilden som påverkar upplevelsen av årummet och de värden som man ur natur- och kultursynpunkt slår vakt om på ett påtagligt sätt.

Kulturmiljö

Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövården samt av kommunalt kulturmiljöområde. Värde ligger i upplevelsen av det öppna landskapet kring årummet där forna tiders aktiviteter under olika tidsperioder kan skönjas både i enskilda bebyggelseobjekt som i landskapet som helhet. Riksintresset bedöms inte påverkas i negativ riktning, se bedömning under landskapsbild.

Naturmiljö

Planområdet är redan idag ianspråktaget för bebyggelse och tomtmark. Endast en mindre del i den nordöstra delen utgör ren skogsmark. Områdets större träd ska bevaras och den nya bebyggelsen placeras med hänsyn till detta. En utveckling kommer säkerligen att ske mot mer ordnade villaträdgårdar. Viktiga brynzoner mot årummet berörs inte. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte få några direkta konsekvenser på naturmiljön.

Marken öster om Hemslojdsvägen, där den befintlig bebyggelsen ligger, är idag inte tillgänglig för allmänheten och bedöms inte hysa några stora betydande värden för djur- och växtlivet. Marken ligger utanför den föreslagna gränsen för naturreservatet.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet ligger inom område definierat som för närrekreation viktig brynzon av jordbruksmark och för närrekreationsmark till tätort och friluftsgård. Värde ligger såväl i framkomligheten som i upplevelsen av landskapet. Planförslaget bedöms inte påverka intressena i negativ riktning enligt vad som tidigare nämnts under landskapsbild.

Mark

Planområdet ligger inom Fyrisåns avrinningsområde. Planförslaget bedöms inte bidra till några nämnvärda belastningar av föroreningar eller närsalter till Fyrisån. Få ytor blir hårdgjorda och sluttningen utgörs av sand och grus där en naturlig infiltration kan ske. Förhoppningen är att en planläggning med ett utbyggt va-nät kan leda till förbättringar då lokala lösningar i form av infiltrationsanläggningar successivt kan försvinna.

Resurser

Vattenskyddsområde Uppsalaåsen

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde, yttre skyddszon, vilket innebär att markarbeten inte får ske djupare än till en meter över högsta grundvattennivå. Gällande skyddsföreskrifter ska beaktas.

Energi

Lokala lösningar avseende värmeförsörjningen ska sökas.

Hälsa och säkerhet

Buller och luft

Trafikökningen är begränsad och bedöms inte medföra negativ påverkan i form av ökade bullernivåer eller påverkan på luftmiljön.

Översvämningsrisk

Planområdet ligger i Fyrisåns närhet där översvämningar kan förekomma. Gränsen för 1 000-årsflödet ligger på +3,8 meter RH 2000 och för 100-årsflödet på +2,2 meter RH 2000 inom denna del av Fyrisån. Planområdet ligger på en mer än + 6,2 meter och bedöms inte beröras.

Klimat

Den tätare skogen ligger åt norr och öster. Att skapa goda uteplatser i syd- och västläge bedöms som mycket goda. På några tomter kan konflikt uppstå med att träden ska bevaras. Här måste en bedömning göras från fall till fall vägt mot betydelsen av att bevara träden utifrån ett större sammanhang.

Trafiksäkerhet

Trafiken matar igenom villabebyggelsen i Nántuna. Här har hastighetsdämpande åtgärder införts och en hastighetssänkning till 30 km/h diskuteras förbi passagen till Nántuna skola. Sammantaget bedöms den ökade trafikmängden inte påverka trafiksäkerheten nämnvärt.

Förbi planområdet kan det bli aktuellt med fartdämpande åtgärder. Antalet enskilda utfarter förbi planområdet minskas.

Längs Hemslöjdsvägen anläggs en grusbelagd gång- och cykelväg samt en hållplats för skolskjutsar, vilket är positivt ur säkerhetssynpunkt. En gångväg av enklare standard anläggs i mot Sävja.

Sociala konsekvenser

Planområdet ligger nära Nántuna och Sävja där tillgången till utbyggd kommersiell och offentlig service är god liksom tillgången till kollektivtrafik. En gång- och cykelväg kommer att anläggas längs Hemslöjdsvägen vilket är positivt utifrån barns perspektiv. En gångväg av enklare standard kommer att anläggas i ledningsstråket mot Sävja-Bergsbrunna.

Målen i Uppsala kommuns parkprogram som anger att en stadsdelspark eller kvarterspark ska nås inom 300 meter från bostaden uppnås av naturliga skäl inte på landsbygden. Tillgången till natur- och skogsmark i den direkta närheten är stor.

Upplåtelseformen är äganderätter vilket kommer att bidra till ökat permanentboende längs Hemslöjdsvägen.

MÅLUPP- FYLLELSE

Nedan anges och kommenteras de nationella, regionala och lokala mål och styrdokument som bedömts relevanta för aktuell detaljplan.

Nationella mål

Bedömningen är att ett genomförande av planförslaget ligger inom ramen för de mål som fastställts inom det nationella miljömålet "God bebyggd miljö" och inom folkhälsomålen.

Förhoppningen är att ett utbyggt va-nät kan minska närsaltläckaget från enskilda infiltrationsanläggningar till Fyrisån.

Lokala styrdokument

Planförslaget bedöms följa de i miljöprogrammet för Uppsala kommun fastställda målen avseende god bebyggd miljö - fysisk miljö.

Lokala lösningar avseende värmeförsörjningen ska sökas.

Barnkonventionen

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksammas, inte minst i stadsbyggnadssammanhang. 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.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har utarbetats av Stadsbyggnadskontoret i samverkan med andra berörda kommunala förvaltningar. Revideringar efter samråd har under ledning av stadsbyggnadskontoret utförts av Tengbom Stockholm genom planarkitekt Per Jacobsson.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i augusti 2008

Christina Gortcheva
Tf planchef

Caroline Johansson-Fors
Planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2007-03-22
- utställning 2008-08-28

Antagen av byggnadsnämnden
Laga kraft

2008-11-20
2009-08-01

Detaljplan för
del av Nántuna 2:5
Uppsala kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen.

Ambitionen är att detaljplanen ska kunna antas i byggnadsnämnden under 4: e kvartalet 2008.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarfördelning

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken, **Huvudgata**, omfattande Hemslöjdsvägen. Kommunen har huvudansvaret för skötsel och underhåll.

De mindre vägarna inom området kommer att ligga som kvartersmark. För dessa vägar och va-anläggningen bör gemensamhetsanläggning bildas.

Avtal

Plankostnadsavtal ska upprättas mellan berörda fastighetsägare till Nántuna 2:5, 2:8 och 2:24 och Uppsala kommun och finnas undertecknade när byggnadsnämnden antar detaljplanen. För övriga fastigheter gäller planavgift.

Ett exploateringsavtal mellan berörda fastighetsägare till Nántuna 2:5, 2:8, 2:22 och 2:24 samt fastighetskontoret ska upprättas och finnas undertecknade innan byggnadsnämnden antar planen. I exploateringsavtalet ska stå att exploitörerna ansvarar för att gång- och cykelvägen anläggs, samt att ritningar och anläggning ska godkännas av gatukontoret.

Uppsala kommun kommer att köpa in marken, men berörda fastighetsägare kommer att anlägga gång- och cykelvägen. Kostnaden ska fördelas mellan ovannämnda fastighetsägare.

Vid anslutning av ytterligare fastigheter för avledning av spillvatten via tillkopplingspunkten i Nántuna ska bestämmelser i gällande avtal tillämpas.

FASTIGHETSRÄTT Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Detaljplanen möjliggör att fastigheterna Nantuna 2:5, 2:8, 2:22 och 2:24 kan styckas i flera fastigheter med en minsta tomtstorlek på 1200 m².

För Hemslöjdsvägen finns en samfällighetsförening, Nantuna S:2.

Gemensamhetsanläggning bör bildas för gemensamt ansvar, skötsel och underhåll för gatorna inom området och va-anläggningen.

Sveriges lantbruksuniversitet (SLU) äger idag den södra lokalgatan som ligger på fastigheten Nantuna 2:19. Fastigheten är belastad med servitut avseende till- och utfart till förmån för fastigheten Nantuna 2:11 och 2:12. Fastigheten Nantuna 2:5 är belastad med servitut avseende till- och utfart, vatten och avlopp till förmån för fastigheten Nantuna 2:9, 2:22 och 2:24-2:27.

Vid bildande av gemensamhetsanläggning bör servituten upphävas genom särskild fastighetsreglering.

För område med y markerat på plankartan ska servitut för in- och utfart bildas till förmån för angränsande fastigheter.

Fastighetsplan

Någon fastighetsplan bedöms inte behöva upprättas.

EKONOMI

Exploateringskostnader

När planen genomförs uppkommer kostnader för planläggning, lantmäteriförrättning, anslutningsavgifter för vatten och avlopp m.m. Dessa bekostas av berörda fastighetsägare.

Kostnaden för anläggandet av gång- och cykelvägen ska fördelas mellan berörda fastighetsägare. Se under rubriken avtal ovan!

Exploatören står för kostnaderna för en fastighetsreglering.

Kostnader för el och tele bekostas av respektive fastighetsägare enligt särskilda taxor. Befintliga ledningar ska hållas tillgängliga för ledningsägaren under hela byggtiden.

UTREDNINGAR

Tekniska utredningar m.m.

Vatten och avlopp

En VA-utredning har upprättats.

Vattenskydd

Planområdet ligger inom det yttre vattenskyddsområdet för Uppsala åsen. Gällande skyddsföreskrifter ska beaktas.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har utarbetats av Stadsbyggnadskontoret i samverkan med andra berörda kommunala förvaltningar. Revideringar efter samråd har under ledning av stadsbyggnadskontoret utförts av Tengbom Stockholm genom planarkitekt Per Jacobsson.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i augusti 2008

Christina Gortcheva
Tf planchef

Caroline Johansson-Fors
Planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2007-03-22
- utställning 2008-08-28

Antagen av byggnadsnämnden
Laga kraft

2008-11-20
2009-08-01