

Diarienummer  
2012/20017  
Fd 2005/20031-1



**Detaljplan för del av**  
**Lena-Brunna 3:1 m fl**  
Vattholma, Uppsala kommun  
Enkelt planförfarande

Laga Kraft 2012-03-15



Handläggare: Daniel Bergvin, telefon: 018-727 45 26, e-post: [daniel.bergvin@ uppsala.se](mailto:daniel.bergvin@ uppsala.se)

Plan- och byggnadsnämnden  
Postadress: Uppsala kommun, kontoret för samhällsutveckling • 753 75 UPPSALA •  
Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15  
Telefon: +46 18 - 727 00 00 • Fax: +46 18 - 727 46 61 • E-post: [plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se](mailto:plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se)

<b>PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....</b>	<b>1</b>
HANDLINGAR .....	1
<i>Planhandling</i> .....	1
<i>Övriga handlingar</i> .....	1
<i>Läshänvisningar</i> .....	1
PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND .....	1
PLANDATA .....	1
<i>Geografisk läge</i> .....	1
<i>Areal</i> .....	1
<i>Markägoförhållanden</i> .....	1
BEHOVSBEDÖMNING .....	1
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	2
<i>Översiktliga planer</i> .....	2
<i>Program</i> .....	2
<i>Detaljplaner</i> .....	3
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	3
<i>Natur och landskapsbild</i> .....	3
<i>Mark och geoteknik</i> .....	3
<i>Kulturmiljö</i> .....	3
<i>Bebyggelse och gestaltning</i> .....	3
<i>Trafik och tillgänglighet</i> .....	4
<i>Teknisk försörjning</i> .....	5
<i>Hälsa och säkerhet</i> .....	5
GENOMFÖRANDE .....	6
<i>Genomförandetid</i> .....	6
<i>Huvudmannaskap</i> .....	6
<i>Avtal</i> .....	6
<i>Fastighetsrätt</i> .....	6
<i>Ansvarsfördelning</i> .....	6
MEDVERKANDE I PROJEKTET .....	7

# PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

Planen handläggs med enkelt planförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap. 28 §.

## HANDLINGAR

### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Utlåtande

### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Samrådslista
- Fastighetsförteckning
- Ställningstagande till betydande miljöpåverkan daterad 2011-01-18

### Läshänvisningar

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 OCH BAKGRUND

Syftet med detaljplanen är komplettera befintligt bostadsbebyggelse i området med 3 bostadsfastigheter för småhus.

## PLANDATA

### Geografisk läge

Planområdet är beläget i nordvästra Vattholma

### Areal

Planområdet omfattar ca 0,6 ha

### Markägoförhållanden

Marken är privatägd

## 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 risk för betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11- 6:18 bedöms därmed ej behöva genomföras.

Länsstyrelsen framför i sitt samrådsyttrande daterat 2011-10-26 att planen inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap.11 § MB.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

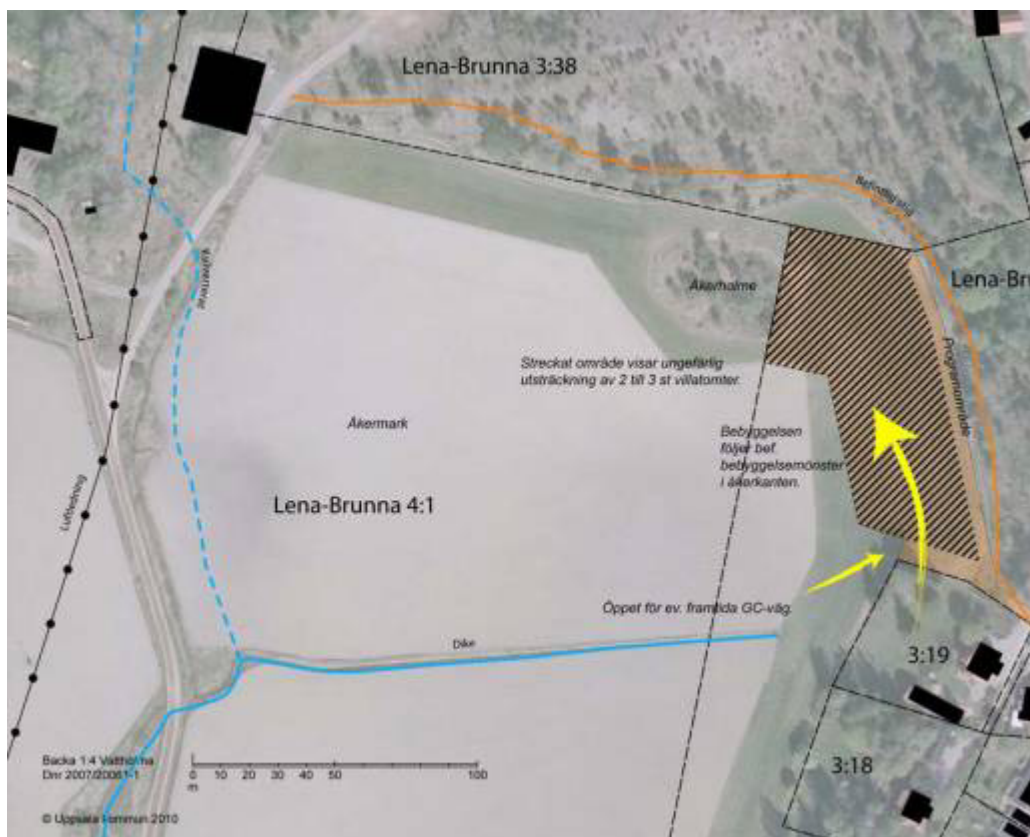
I ÖP 2010 för Uppsala kommun anges marken som tätort med möjlighet till förtätning. Området faller också inom kommunal kulturmiljö och delvis inom kulturmiljö, kommunal kärna.

Planområdet ligger i kanten till ett utvecklingsområde för ca 250 småhus.

### Program

För det aktuella området har ett program utarbetats. Programmet var ute på samråd andra kvartalet 2010. I programmet föreslogs 2 till 3 villatomter inom området utmed åkerkanten.

Efter programsamrådet flyttades den föreslagna bebyggelsen upp på Brunnaåsen. Detta gjordes med hänsyn till riktlinjerna för ny bebyggelse inom kulturmiljö U21 och kommunal kärna, riksintresset för kulturmiljön samt att marken inom programområdet till stora delar består av sulfidlera som kan påverka omgivande mark och vatten negativt.



*Utbredning enligt programmet*

## Detaljplaner

Området är idag detaljplanelagt, B1212, laga kraft 1969-01-27. Marken är planlagd som parkmark/plantering och för bostadsändamål.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur och landskapsbild

Planområdet breder ut sig på Brunnaåsens västsluttning och åkermarken nedanför i kanten av tätortens nuvarande utbredning. I väster öppnar sig området mot landskapsrummet kring Vendelåns dalgång. Planområdet är relativt insynsskyddat på grund av topografi och vegetation. I norr gränsar planområdet till Brunnaåsen som har höga naturvärden.

Planförslaget innebär att den nya bebyggelsen placeras i sluttningen ned mot åkermarken som en förlängning av befintlig bebyggelse. Förslaget bedöms därför inte i någon betydande omfattning påverka naturvärden eller landskapsbild.

### Mark och geoteknik

Marken inom området utgörs av glacial lera och isälvsediment.

Planområdet ligger inom yttre zon för vattenskyddsområde. Detta innebär till exempel att markarbeten lägre än 1 meter över högsta naturliga grundvattennivå inte får ske utan dispens från Länsstyrelsen.

### Kulturmiljö

Området ligger precis utanför gränsen till riksintresse för kulturmiljö, C30 Gamla Uppsala samt Fyrisåns och Björklingeåns dalgångar. Riksintresset breder ut sig väster, norr och öster om planområdet.

Området ligger helt inom kommunal kulturmiljö och delar av området ligger inom gränsen för kulturmiljö U21 och kommunal kärna.

I riktlinjerna för kulturmiljö och kommunal kärna, står att ny bebyggelse endast ska tillkomma i omfattning som är lämplig med hänsyn till kulturmiljön. Vidare att ny bebyggelse bör anordnas så att den följer närliggande bebyggelsemönster. Den föreslagna bebyggelsen uppfyller dessa krav.

### Bebyggelse och gestaltning

Öster och söder om planområdet finns idag villabebyggelse med hus från 1920-talet och framåt. Befintliga byggnader har träfasader och målade med i huvudsak falurött och med vita knutar. Taken är utförda som sadeltak eller brutna sadeltak. Genom de topografiska förhållanden och vegetationen är endast de närmaste byggnaderna synliga från planområdet.

Planförslaget innebär att 3 nya fastigheter kan skapas med möjlighet att uppföra småhus i högst *två våningar* samt garage/uthus i *en våning*. Största *bruttoarea för huvudbyggnad är 250 m<sup>2</sup>/fastighet och för uthus/garage 60 m<sup>2</sup>/fastighet*. Nya byggnader ska utföras med *fasader i trä och med sadeltak*. Bestämmelserna gäller även för befintlig fastighet inom planområdet. För att inte störa det omgivande kultur- och landskapsrummet kan de nya husen placeras i suterräng i sluttningen ner mot åkermarken som en fortsättning på befintligt bebyggelsemönster. Uthusen/garagen placeras i anslutning till respektive infart.

För att säkerställa byggnadernas placering får mark som är markerade med prickmark inte byggas. Det vill säga att den nya bebyggelsen inte får ligga på åkern eller på-

verka vegetationen som avskiljer planområdet mot omkringliggande fastigheter.



Illustrationsplan WSP Stadsutveckling

### Trafik och tillgänglighet

Angöring till de nya fastigheterna föreslås ske från det befintliga kommunala vägnätet via Göstas väg och Nyponvägen vilka ingår i Vattholma vägföreningen. Göstas väg har en minsta bredd på ca 4,5 meter och upplevs som trång då en intilliggande byggnad ligger i fastighetsgräns. Den begränsade vägbredden är tillräcklig eftersom endast en av de nya fastigheterna kommer att anslutas mot Göstas väg. För att möjliggöra en anslutning för de övriga två fastigheterna via Nyponvägen krävs att Nyponvägen förlängs ca 30 meter västerut. I änden av den förlängda Nyponvägen anordnas en vändplan med möjlighet för sopbilar att vända med så kallad "T-vändning".

I förlängningens anslutning mot Nyponvägen står en elnätstation. Passagen mellan elnätstationen och fastighetsgränsen till Lena-Brunna 3:8 är ca 4 meter.

En utbyggnad av det angränsande utvecklingsområdet med ca 250 bostäder skulle innebära att en ny angoringsväg mot Dannemoravägen i söder skulle bli nödvändig. Denna utbyggnad skulle därför inte påverka befintlig eller föreslagen bebyggelse, då angoring via befintligt villaområde inte skulle var möjlig.

Utmed kanten mot åkermarken och en bit upp på sluttningen mot åkern går idag gångvägar i nord-sydlig riktning som kommer att försvinna i och med den nya bebyggelsen. Som kompensation för detta kan en ny gångstig anordnas mellan de nya fastigheterna och åkermarken med anslutning både från Göstas väg och Nyponvägen. Dessa anslutningar medför en möjlighet att anordna ett framtida gång- och cykelstråk mot en eventuell större exploatering väster om planområdet.

Planområdet ligger ca 300 meter från busshållplats och ca 300 m från Vattholma järnvägsstation. Området har för närvarande ingen egen service. Skolor och förskolor finns i Vattholmas centrala delar på ca 1 km avstånd.

### Teknisk försörjning

#### *Värme*

Den nya bebyggelsen bör värmas upp på ett energieffektivt sätt. Detta kan göras genom att husen utformas som lågenergihus eller med en gemensam värmeanläggning för de tre husen. Direktverkande el bör inte användas för uppvärmning utan förnyelsebara energilösningar bör provas.

#### *El och tele*

Planområdet kan anslutas till befintligt el- och telenät.

#### *Vatten och avlopp*

Den nya bebyggelsen ska anslutas till befintligt vatten- och avloppsnät. Detta förslås ske genom LPS-system från respektive fastighet. Syftet är att inget förorenat vatten skall komma ner i åsen.

#### *Avfall*

Avfallskärl för den södra fastigheten kan placeras utmed Göstas väg i anslutning till fastighetens infart. För de två norra fastigheterna kan avfallskärnen placeras utanför respektive infart där möjlighet finns för sopbilar att vända. Vändplanen har utformats så att den följer Avfalls Sveriges riktlinjer för ”T-vändning”. Passagen mellan elnätstationen och fastighetsgränsen till Lena-Brunna 3:8 har en tillräcklig bredd för att en sopbil ska kunna passera. Enligt Avfall Sverige krävs en körbanebredd på minst 3,5 meter.

### Hälsa och säkerhet

#### *Buller*

Stambanan löper parallellt med och öster om Brunnaåsen. Planområdet ligger till sin helhet väster om åsen vilket gör att denna fungerar som en bullervall. Åsen reser sig mellan 3 och 7 meter över den marknivå där den nya bebyggelsen föreslås. Gällande riktlinjerna för buller bedöms därför inte överskridas.

#### *Radon*

Marken inom området utgörs av området utgörs av isälvsediment och till viss del av glaciärra vilket innebär att det kan finnas risk för markradon. Om markradonet överskrider gällande riktvärden kan byggnaderna behöva uppföras radonsäkert.

### *Sulfidlera*

Det kan förekomma sulfidlera i området. Sulfidlera påträffas vanligen från 2 meters djup eller mer och kan förväntas ge upphov till ett surt lakvatten som påverkar omgivande mark och vatten negativt vid uppläggning. Om sulfidleror påträffas ska detta anmälas och vidare hanteras i samråd med Miljökontoret.

Inga andra störningar eller risker är kända i området.

## **GENOMFÖRANDE**

### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

### **Huvudmannaskap**

Kommunen är ej huvudman för allmänna platser. Den lokala traditionen på orten är att vägföreningen ansvarar för de allmänna gatorna. De nya lokalgatorna kommer att införlivas i vägföreningens väghållningsområde och en förrättning kommer vid behov att säkerställa detta.

### **Avtal**

En smal remsa av kommunens gatufastighet Lena-Brunna 3:5 är planlagd som kvartersmark för att möjliggöra utvidgning av småhusfastigheterna Lena-Brunna 3:20 och 3:23. Det handlar om ca 85 m<sup>2</sup> mark som skulle kunna förvärfvas av ägaren till Lena-Brunna 3:20 och en triangel om ca 10 m<sup>2</sup> mot Nyponvägen som skulle kunna förvärfvas av ägaren till Lena-Brunna 3:23.

Köpeavtal måste tecknas för att kunna nyttja marken.

### **Fastighetsrätt**

Tre nya fastigheter för bostadsändamål kan avstyckas från fastigheten Lena-Brunna 3:1. Ett område kan föras över från fastigheten Lena-Brunna 3:1 till fastigheten Lena-Brunna 3:20 för utökning av befintlig fastighet. Ett mindre område kan föras över från fastigheten Lena-Brunna 3:1 till fastigheten Lena-Brunna 3:13 för att möjliggöra anslutning till Göstas väg. Detta kan även lösas genom upprättande av servitut. Från fastigheterna Lena-Brunna 3:1 och Lena-Brunna 3:20 kan mindre områden föras över till Lena-Brunna 3:5 för att möjliggöra anslutning från Nyponvägen. Alternativt löses detta genom upprättande av gemensamhetsanläggning inom befintliga fastigheter. För befintlig elnätstation kan en separat fastighet bildas.

För befintliga ledningar har u-område lagts ut. För dessa kan servitut bildas. Gemensamhetsanläggning för uppvärmningsanläggning kan upprättas.

### **Ansvarsfördelning**

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



## **MEDVERKANDE I PROJEKTET**

Detaljplanen har tagits fram av Kontoret för samhällsutveckling i samarbete med WSP Stadsutveckling.

PLAN- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

Uppsala januari 2012

Ulla-Britt Wickström  
planeringschef

Beslutsdatum

Antagen av plan- och byggnadsnämnden: 2012-02-16  
Laga kraft: 2012-03-15