

Handläggare  
Brita Christiansen

Datum  
2015-09-29

Diarienummer  
KSN 2013-0854

Kommunstyrelsen

## Detaljplan för Nåsten 1:1, del av

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att anta detaljplan för Nåsten 1:1, del av

### Ärendet

Plan- och byggnadsnämnden har den 23 juni 2015 (**bilaga**) med hänvisning till planhandlingen, samrådsredogörelsen samt utlåtande efter granskning överlämnat detaljplan för del av Nåsten 1:1 till kommunfullmäktige för antagande. Plan- och byggnadsnämnden beslutade även att en cykelvägskoppling skulle säkerställas inför antagandet vilket nu är ordnat på plankartan och i planbeskrivningen. Antagandehandlingarna omfattar planbeskrivning, plankarta med bestämmelser, samrådsredogörelse samt utlåtande efter granskning.

Detaljplanen omfattar ingen mark för allmän plats och därmed tecknas inget exploateringsavtal med kommunen. Vägar och naturmark i planområdet är gemensamhetsanläggningar för de boende i området.

Samrådsyttranden återfinns i akten.

### Föredragning

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att uppföra ny bebyggelse på del av fastigheten Nåsten 1:1. Bebyggelsen föreslås i ett mindre skogsområde som gränsar till naturreservatet Hågadalen-Nåsten. Bebyggelsen avses omfatta 11 villor, 18 parhus och 10 mindre flerbostadshus, totalt 70-80 bostäder samt en förskola. Syftet är att möjliggöra bostadsbebyggelse som tillvaratar platsens naturkaraktär och förhåller sig på ett respektfullt sätt till naturreservatet. Planområdet föreslås ingå i det allmänna verksamhetsområdet för vatten och avlopp men vägen till och inom området kommer att vara en

gemensamhetsanläggning. Väganslutning till väg 55 utreds och anordnas av Trafikverket och kostnader i samband med detta regleras i avtal och belastar exploatören.

Planförslaget överensstämmer inte med översiktsplanen eftersom det i översiktsplanen anges att bebyggelse i stadens omland ska begränsas för att bevara värden och säkra framtida stadsutveckling. Motiven till avsteg är följande: Den föreslagna bebyggelsen är anpassad i skala och utformning till de närmaste omgivningarna och bedöms inte påtagligt framträda i landskapet. Det begränsade området som är beläget mellan naturreservatet och väg 55 bedöms inte komma att behövas för stadens expansion eller för ny framtida transportinfrastruktur. Framdragningen av kommunalt vatten och avlopp till planområdet gör att det på längre sikt även är möjligt för befintlig bebyggelse i närheten att ansluta till det kommunala nätet. Detta kan bidra till att minska negativ påverkan från enskilda avloppsanläggningar i området.

#### *Ekonomiska konsekvenser*

Genomförandet av detaljplanen medför inga direkta ekonomiska åtaganden för kommunen. Ny bostadsbebyggelse bidrar till befolkningstillväxt som ger såväl intäkter som kostnader för kommunen.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson  
Stadsdirektör

Mats Norrbom  
Stadsbyggnadsdirektör

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2015-06-23

§ 168

**Detaljplan för Nåsten 1:1  
2012-020189**

Plan- och byggnadsnämnden beslutar

UPPSALA KOMMUNSTYRELSE	
Ink 2015 -06- 29	
Diarienummer KSN - 2013 - 0854	
60	Aktbil 3

**att** godkänna förslaget till detaljplan och utlåtandet daterat 8 juni 2015 för del av Nåsten 1:1 och skickar detaljplanen vidare till kommunfullmäktige för antagande,

**att** inför antagande säkerställa cykelvägskoppling från planområdet.

**Sammanfattning**

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att uppföra ny bebyggelse på del av fastigheten Nåsten 1:1. Bebyggelsen föreslås i ett mindre skogsområde som gränsar till naturreservatet Hågadalen-Nåsten. Bebyggelsen avses omfatta elva villor, 18 parhus och tio mindre flerbostadshus samt en förskola. Syftet är att möjliggöra bostadsbebyggelse som tillvaratar platsens naturkaraktär och förhåller sig på ett respektfullt sätt till naturreservatet. Planområdet föreslås ingå i det allmänna verksamhetsområdet för vatten och avlopp men vägen till och inom området kommer att vara en gemensamhetsanläggning. Väganslutning till väg 55 utreds och anordnas av Trafikverket och kostnader i samband med detta belastar exploitören.

Detaljplanen har varit utställd för granskning under perioden 12 januari till den 3 februari 2015. Under granskningstiden har elva yttranden inkommit varav fem yttranden avstyrker planförslaget. Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas i PBL 11 kap. 10 §. Inkomna yttranden gäller i huvudsak detaljplanens påverkan på växt- och djurliv i naturreservatet, den formella hanteringen av planen, detaljplanens förenlighet med översiktsplanen, områdets angöring från väg 55 samt buller från den närliggande bergtäkten. De inkomna yttrandena har medfört några mindre ändringar på plankartan och planbeskrivningen.

Planförslaget överensstämmer inte med översiktsplanen eftersom det i översiktsplanen anges att bebyggelse i stadens omland ska begränsas för att bevara värden och säkra framtida stadsutveckling.

*Motiv för avsteg*

Den föreslagna bebyggelsen är anpassad i skala och utformning till de närmaste omgivningarna och bedöms inte påtagligt framträda i landskapet. Det begränsade området som är beläget mellan naturreservatet och väg 55 bedöms inte komma att behövas för stadens expansion eller för ny framtida transportinfrastruktur. Framdragningen av kommunalt vatten och avlopp till planområdet gör att det på längre sikt även är möjligt för befintlig bebyggelse i närheten att ansluta till det kommunala nätet. Detta kan bidra till att minska negativ påverkan från enskilda avloppsanläggningar i området.

Justerandes sign




Utdragsbestyrkande



**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Sammanträdesdatum: 2015-06-23

§ 168 forts.

**Beslutsunderlag**

Utlåtande

Planbeskrivning

Plankarta

Förvaltningens skrivelse 8 juni 2015, reviderad 18 juni 2015

Arbetsutskottet föreslår godkännande och att planen skickas till kommunfullmäktige för antagande.

**Yrkanden**

Erik Pelling (S) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag och på ett tillägg: inför antagande säkerställa cykelvägskoppling från planområdet.

Nämnden beslutar i enlighet med yrkandet.

**Expedieras till**

Kommunfullmäktige

Sökanden

Akten

Justerandes sign

E.P.

90

Utdragsbestyrkande

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2015-06-23

**Plats och tid:** Bergius, Stationsgatan 12 klockan 15:00 -18.20, Ajournering 17.40-17.45 och 18.15-18.17

**Ledamöter:** Erik Pelling (S), Ordf  
Trond Svendsen (MP), 1:e v ordf  
Therez Olsson (M), 2:e v ordf  
Kia Solid (S)  
Helena Olsson (S)  
Anna-Lena Arreborn (V)  
Sofia Spolander (M)  
Erica Närlinge (FP)  
Cecilia Oksanen (C)  
Simon Westberg (KD)


**Ersättare:** Peter Burman (S)  
Henrik Axelsson (MP) tjug  
Florian Burmeister (V) tom § 171  
Rolf Kroon (M)  
Lars Tuveesson (M)


**Tjänstemän:** Mats Norrbom, stadsbyggnadsdirektör, Ulla-Britt Wickström, planeringschef, Christian Blomberg, bygglovchef, Barbro Rinander, ekonomichef, Torsten Livion, detaljplanechef, Jenny Andreasson, Eleonore Albenius, Brita Christiansen, planarkitekter, Johan Spåre, Valerija Bandic, Joakim Käppe, bygglovhandläggare, Meysam Tarazandeh och Alexander Strandberg, tillsynshandläggare. Sara Östberg, nämndsekreterare. Tjänstemännen deltar som föredragande i respektive ärende.

**Utses att justera:** Therez Olsson (M) **Paragrafer:** 160-197

**Justeringens plats och tid:** Stadsbyggnadsförvaltningen 24 juni 2015

**Underskrifter:**

  
.....  
Erik Pelling, ordförande

  
.....  
Therez Olsson, justerare

  
.....  
Sara Östberg, sekreterare

**ANSLAG/BEVIS** Protokoll är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

**Organ:** Plan- och byggnadsnämnden

**Datum:** 23 juni 2015

**Datum för anslags uppsättande:** 25 juni 2015

**Sista dag för överklagande:** 16 juli 2015  
**Datum för anslags nedtagande:** 17 juli 2015

**Förvaringsplats för protokollet:** Stadsbyggnadsförvaltningen, Stationsgatan 12

**Underskrift:**

  
.....

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Handläggare  
Brita Christiansen  
[brita.christiansen@uppsala.se](mailto:brita.christiansen@uppsala.se)  
018-727 46 08

Diarienummer  
PLA 2012/20189

## Planbeskrivning

### Detaljplan för del av Nåsten 1:1

Normalt planförfarande

## ANTAGANDEHANDLING



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>HANDLINGAR .....</b>	<b>3</b>
Antagandehandlingar .....	3
Läshänvisningar .....	3
Medverkande .....	3
<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....</b>	<b>4</b>
<b>MILJÖBALKEN (MB).....</b>	<b>4</b>
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap .....	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap .....	4
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....</b>	<b>5</b>
Översiktsplan .....	5
Detaljplaner .....	5
<b>OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....</b>	<b>6</b>
Plandata .....	6
Allmän områdesbeskrivning .....	6
Landskapsbild, stadsbild .....	7
Kulturarv .....	7
Naturmiljö .....	8
Bebyggelse och gestaltning .....	9
Offentlig och kommersiell service .....	12
Friytor .....	13
Tillgänglighet för funktionshindrade .....	13
Mark och geoteknik .....	13
Trafik .....	13
Hälsa och säkerhet .....	14
Teknisk försörjning .....	14
<b>PLANENS GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>18</b>
Organisatoriska åtgärder .....	18
Tekniska åtgärder .....	18
Ekonomiska åtgärder .....	19
Fastighetsrättsliga åtgärder .....	19
<b>PLANENS KONSEKVENSER .....</b>	<b>19</b>
Nollalternativ .....	19
Andra alternativ .....	20
Miljöaspekter .....	20
Sociala aspekter .....	21
<b>PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN .....</b>	<b>21</b>
Översiktsplan .....	21
Miljöbalken .....	21
<b>REVIDERINGAR .....</b>	<b>22</b>

## HANDLINGAR

### Antagandehandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Utlåtande

### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Dagvattenutredning
- Naturvärdesinventering
- Kompletterande dagvattenutredning
- Bedömning av livsmiljöer för större vattensalamander

### Läshänvisningar

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

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

### Medverkande

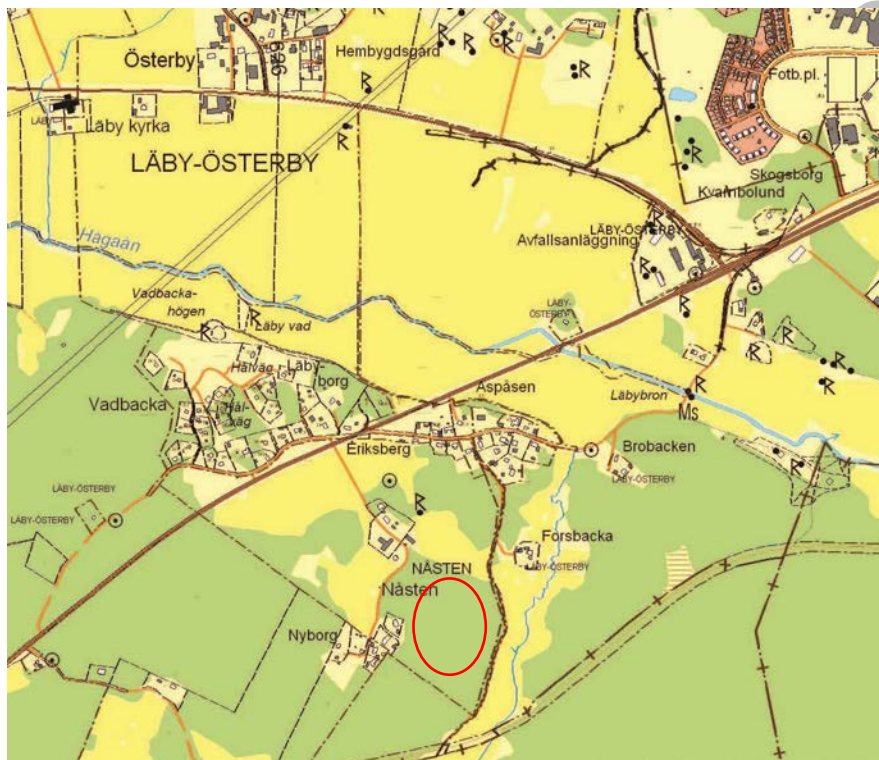
Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och exploatören. Medverkande konsult har varit Tengbomgruppen AB. Situationsplan och illustrationer, Arcum arkitekter. Dagvattenutredning, Bjerking AB. Naturvärdesinventering, Skogsstyrelsen. Bedömning av livsmiljöer för större vattensalamander, Ekologigruppen AB. Kompletterande dagvattenutredning, WSP group.



## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ny bebyggelse på fastigheten Nåsten 1:1. Denna föreslås i ett mindre skogsområde som gränsar till naturreservatet Hågadalen-Nåsten. Den nya bebyggelsen avses omfatta cirka 11 friliggande enbostadshus, 18 parhus och 10 mindre flerbostadshus med högst två våningar. Detta bidrar sammanlagt till mellan 70 och 80 lägenheter. Planen möjliggör bostadsbebyggelse som bevarar naturkaraktären och förhåller sig på ett respektfullt sätt till det intilliggande naturreservatet. Möjlighet finns även att uppföra en förskola inom planområdet.

Ny infrastruktur krävs inom området för att förse den föreslagna bebyggelsen med vägar och ledningar för vatten och avlopp och andra tekniska anläggningar. Detaljplaneområdet föreslås ingå i kommunalt verksamhetsområde för den allmänna VA-anläggningen för vatten och spillvatten. En väganslutning från väg 55 kommer att utredas och anordnas av Trafikverket.



Orienteringskarta som visar planområdets läge markerat med en röd ellips.

## MILJÖBALKEN (MB)

### Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Planen berör inte något område av riksintresse enl. 3 och 4 kap. miljöbalken. Planen berör miljö kvalitetsnormer för vatten enligt 5 kap. miljöbalken eftersom dagvattnet leds till Hågaån som enligt miljö kvalitetsnormer är klassad att ha dålig ekologisk status.

### Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Miljöbalken 6:1– 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 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.

### **Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan**

En behovsbedömning, daterad 2013-02-26, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

### **Motiverat ställningstagande**

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för del av Nåsten 1:1 inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 inte krävs. Plan- och byggnadsnämnden beslutade 2013-05-16 att ett genomförande av detaljplanen ej antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i ett samrådsyttrande daterat 2013-04-10.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktsplan**

Nåsten ligger inom det som i översiktsplanen definieras som stadens omland, och är beläget intill riksväg 55, Enköpingsvägen. Läget i stadens omland innebär generellt en stor försiktighet avseende markanvändningsförändringar. Omlandsmarkeringen har två funktioner; att bevara värden och säkra framtida stadsutveckling. Bebyggelse/anläggningar som tillkommer ska anpassas till skala och utformning för att ej påtagligt framträda. Området ska ses som ett strategiskt område för framtida stadsbyggnad som hålls fritt från bebyggelsestillskott och andra förändringar som kan försvåra en senare ändamålsenlig utbyggnad och/eller bevarande för rekreatiönsändamål.

#### *Motiv för avsteg*

Den föreslagna bebyggelsen är anpassad i skala och utformning till de närmaste omgivningarna och bedöms inte påtagligt framträda i landskapet. Det begränsade området som är beläget mellan naturreservatet och väg 55 bedöms inte komma att behövas för stadens expansion eller för ny framtida transportinfrastruktur. Framdragningen av kommunalt vatten och avlopp till planområdet gör att det på längre sikt även är möjligt för befintlig bebyggelse i närheten att ansluta till det kommunala nätet. Detta kan bidra till att minska negativ påverkan från enskilda avloppsanläggningar i området.

### **Detaljplaner**

Planområdet är inte detaljplanelagt.

# OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

## Plandata

### Geografiskt läge

Planområdet ligger cirka 2 km sydväst om Stenhagens centrum i den västra delen av Uppsala cirka 300 meter från riksväg 55, Enköpingsvägen. Mellan planområdet och väg 55 finns åkermark och skogsklädda höjder.

### Areal

Planområdet utgör ca 7 hektar (1 hektar = 10 000 kvm).

### Markägoförhållanden

Fastigheten Nästen 1:1 är i privat ägo.

### Tidplan

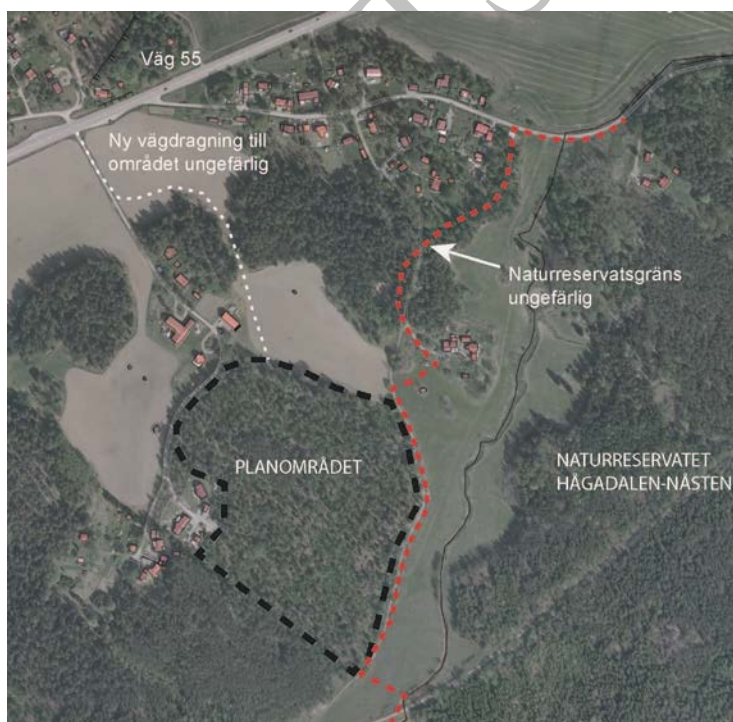
Tidplanen är att den nya väganslutningen mot väg 55 ska kunna påbörjas snarast efter att detaljplanen vunnit laga kraft vilket tidigast beräknas kunna ske under andra halvåret 2015. Därefter kan bygglov beviljas för bostadsbebyggelse och förskola.

### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

### Allmän områdesbeskrivning

Området utgörs idag av skogsmark intill en öppen dalgång med jordbruksmark. Denna övergår sedan i skogsområdet, naturreservatet Hågadalen-Nästen, ett välbesökt natur- och friluftsområde nära Uppsala. Den nya bebyggelsen föreslås i ett mindre skogsområde som angränsar till naturreservatet. Planområdet utgörs av en skogshöjd som karaktäriseras av tall- och granskog på moränmark.



Översikt över området och dess förutsättningar

## Landskapsbild, stadsbild

### Förutsättningar

Planområdet utgörs idag av skogsmark avgränsad i öster av en mindre skogsväg intill öppen åkermark. Området ligger på en relativt plan, skogsklädd höjd bevuxen med gallrad skog med större frötallar och i de sluttande delarna med inslag av gran. I området finns framträdande stenhällar liksom mindre sänkor.

Skogsvägen utgör gränsen mot naturreservatet Hågadalen-Nåsten. I väster avgränsas området av bebyggelse och brant sluttande terräng ner mot åkermark.



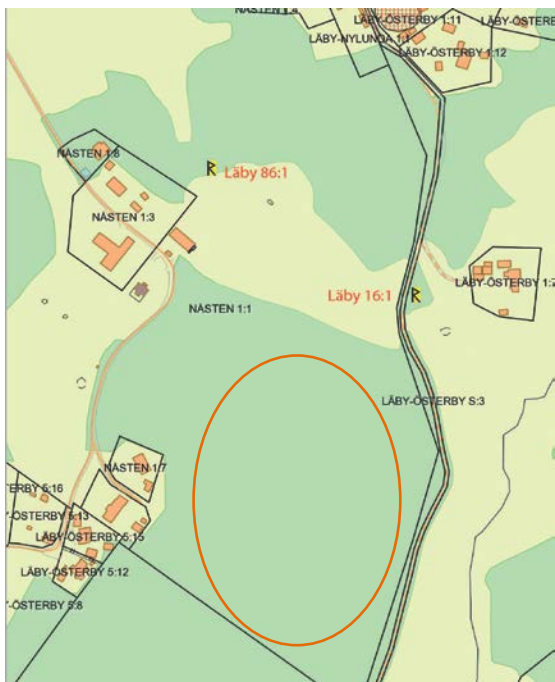
*Planområdet sett från dalgången, skogsridån bevaras som ett visuellt skydd för naturreservatets besökare.*

### Förändringar

Planens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse som bevarar naturkaraktären och förhåller sig på ett respektfullt sätt till naturreservatet. Delar av naturmarken är tänkt att sparas inom planområdet. Ny bebyggelse föreslås med cirka 11 friliggande enbostadshus, 18 parhus och 10 mindre flerbostadshus, detta bidrar till sammanlagt mellan 70 och 80 lägenheter. Karaktären på området ska vara ett naturnära boende, där naturmark sparas inom området och bebyggelsen anpassas till omgivande terräng (n). Detaljplanen reglerar att en 30 meter bred skogsridå sparas mellan bebyggelsen och gränsen till naturreservatet, för att minska påverkan på natur- och friluftslivet.

### Kulturarv

Det finns inga kända fornlämningar eller andra kulturhistoriskt intressanta värden inom planområdet. Strax norr om området finns en fast fornlämning Läby 86:1 som utgörs av en skärvstenshöj. Intill fornlämningen finns en registrerad fornlämningsliknande bildning (formad av naturen), Läby 16:1. Den nya angöringsvägen till området planeras nära den fasta fornlämningen Läby 86:1. En arkeologisk utredning ska tas fram inför anläggandet av angöringsvägen.



Två markerade fornlämningar, Läby 86:1 och 16:1, i närheten till planområdet (orange markering).

## Naturmiljö

### Förutsättningar

Planområdet utgörs idag av gallrad skog med större sparade frötallar med inslag av gran.

Planområdet omfattas delvis av *mycket höga naturvärden av allmänna objekt*, enligt översiktsplanen. Området specificeras som hållmarker samt barrskog av gran.

Området angränsar till naturreservatet Hågadalen-Nåsten. En del av planområdet ingår i ett större område som utgör närreklamationsmark för Uppsala kommuns tätorter enligt inventering från 1989.

Naturreservatet hyser många biologiska värden och det finns skyddsvärda arter inom naturreservatet. Inom planområdet finns i nuläget inga noteringar om arter som är skyddade enligt lagstiftning.

### Naturvärdesinventering

En naturvärdesinventering för området har tagits fram av Skogsstyrelsen. Av naturvärdesinventeringen framgår att vegetationen inom området till stor del består av lingontyp. Skogen är dock fortfarande påverkad av den tidigare avverkningen, vilken lett till ett större inslag av gräs och ormbunkar. Skogsbeståndet består till största delen av tvåskiktad skog uppkommen efter slutavverkningen för cirka 20 år sedan. Fröträd av tall lämnades kvar och under dessa har en ny generation av skog uppkommit. I brynen finns inslag av buskar, asp och grövre sälgar. Ett mindre bestånd med tät tallskog, omkring 50 år gammal, finns i området.

Området har delats upp i två delområden där delområde 1 bedöms ha måttliga naturvärden, främst knutna till det äldre tallskiktet. Vissa tallar utmärker sig särskilt med typiska ålderskaraktärer som platt krona, knotiga grenar och så kallad pansarbark. Centralt i området finns ett par äldre värdefulla aspar, varav en är avbruten. I brynkanten finns här och var grövre, flerstammiga sälgar. Tillgången på död ved är liten. Delområde 2 utgörs av tätvuxen tallskog omkring 50 år gammal och bedöms sakna särskilda naturvärden. Förutom blåsippa som förekom sparsamt och signalerar viss kalkpåverkan, påträffades inga arter av naturvårdsintresse.



Figur 4 i Naturvärdesinventeringen. Inventeringsområdet är indelat i två delområden (Skogsstyrelsen).

#### *Större vattensalamander*

I samband med granskning av detaljplanen inkom information om att större vattensalamander påträffats i närheten av planområdet. En utredning har därför tagits fram av Ekologigruppen, som gjort en bedömning av möjliga livsmiljöer för större vattensalamander inom planområdet. Bedömningen är att de våta partierna inom planområdet Nåsten 1:1 inte är optimala lekvatten för större vattensalamander på grund av det skuggiga läget och risken för uttorkning under sommaren.

#### **Förändringar**

En trädridå ska sparas mellan den nya bebyggelsen och naturreservatet, avsikten är även att spara träd inom området för att bevara naturvärden och skapa boendemiljöer som integreras i skogsmiljön (**n**). Hänsyn ska tas till naturvärden som större träd och stenhällar vid utformning av området och vid anläggande av vägar och övriga tekniska anläggningar.

Naturvärdesinventeringens åtgärdsförslag för området är att även om inga fynd av särskilt intressanta arter noterats finns goda livsmiljöer för dessa knutet till de äldre träden. Förstärkt hänsyn är därför lämplig. De gamla tallarna ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Fällna tallar kan här och var lämnas i soliga lägen till nytta för insektslivet. Asparna är särskilt värdefulla och bör om möjligt bevaras. I det fall de behöver fällas är det lämpligt att lämna stammarna i området. De grövre sälgnarna växer i de flesta fall utanför detaljplanegränsen och berörs inte av planens genomförande.

För att bevara så många som möjligt av de äldre träden införs bestämmelse om krav på markklov vid fällning av träd med en stamdiameter större än 0,3 m mätt på en höjd av 1 meter ovan mark. Granar undantas kravet på markklov (**a<sub>1</sub>**). Denna bestämmelse gäller de ytor i detaljplanen som avser prickad mark med undantag av vägområdet.

#### **Bebyggelse och gestaltning**

Planområdet är idag obebyggt. Planområdet ändrar karaktär från skogsmark till naturnära bostadsområde vid ett genomförande av detaljplanen.



*Planillustration över det föreslagna området, Arcum arkitekter.*



Vy över ny bebyggelse som kantar huvudvägen inom området, Arcum arkitekter.

Den nya bebyggelsen utgör ett mindre tillägg i ett stads- och naturnära läge. Området ligger i närhet till Aspås och Vadbacka som utgör mindre bebyggelsegrupperingar, varför den byggnation som planen möjliggör inte känns främmande i landskapet, även om områdena inte har direkt visuell kontakt.

Planen möjliggör cirka 11 friliggande enbostadshus, 18 parhus och 10 mindre flerbostadshus i högst två våningar (**B, II**). För flerbostadshus tillåts en byggnadsarea för enskild huvudbyggnad med högst 200 kvm, för friliggande enbostadshus tillåts en byggnadsarea för enskild huvudbyggnad med högst 125 kvm (**e<sub>1000</sub>**). Detta möjliggör en variation av mindre flerbostadshus med tre till fyra lägenheter, parhus och enbostadshus. För att möjliggöra lågenergihus/passivhus får byggnadsarean utökas med 5% då denna hustyp uppförs. Lågenergihus/passivhus har tjockare väggar än traditionellt byggda hus vilket kräver större byggnadsarea.

För flerbostadshus tillåts komplementbyggnader uppföras med högst 25 kvm per lägenhet och med en högsta sammanlagd byggnadsarea på 100 kvm. För friliggande enbostadshus tillåts komplementbyggnader uppföras med högst 50 kvm per tomt (**e<sub>3</sub>**).

Minsta tillåtna tomtstorlek regleras för att säkra tillräckligt stora tomter och begränsa antalet byggnader (**e<sub>2000</sub>**).

Bebyggelsens karaktär föreslås bli småskalig och uppbruten. Byggnaderna ska ha en utformning och ett utseende som anknyter till uppländsk bebyggelsetradition, med fasadmateriäl i trä med en färgskala i falurött, svart och grått. Taktäckning ska vara av tegelröda takpannor. Solcellspaneler får anordnas på taken (**f**).

För att skapa karaktär av mindre byväg föreslås huvudbyggnaderna placeras längs med den huvudväg som går igenom området. Huvudbyggnad ska placeras minst fyra meter från gräns mot angränsande bostadsfastighet. Komplementbyggnader får placeras en meter från tomtgräns mot intilliggande fastighet men inte närmare än fyra meter från gräns mot väg. Carport/garage som placeras närmare gräns mot väg än sex meter, får inte ha direkt utfart mot väg (**p<sub>1</sub>**).

Placering och utformning av byggnader ska anpassas till topografi och växtlighet, särskilt karaktärsträd på tomten (**p<sub>2</sub>**).





*Fågely över exempel på bebyggelse, Arcum arkitekter.*



*Gårdsvy i ett av kvarteren, Arcum arkitekter.*

### **Offentlig och kommersiell service**

Området ligger i närhet till allmänna kommunikationer, cirka 300 meter, med regionbussar vid Enköpingsvägen (riksväg 55). Det är cirka 2 km till service som skola och matvarubutiker i Stenhagen.

För att skapa en flexibilitet i planen medges även användningen förskola i en del av planområdet (**BS**). Detta ger möjlighet att kunna lösa barnomsorg för de boende i närområdet. Byggnadsarea för förskolan medges med högst 500 kvm (**e<sub>4</sub>**) vilket kan inrymma två avdelningar med totalt cirka 40 barn. Det finns utrymme att anordna en inhägnad förskolegård och det finns även tillgång till stora strövområden för utevistelse.

## Friytor

Det finns idag en mindre pulkabacke inom planområdets norra del, denna är mycket uppskattad av boende i närområdet. Pulkabacken kan bli en tillgång för det nya området.

Gemensamma friytor inom planområdet säkerställs i plankartan med prickmark, där byggnader ej får uppföras. För att bevara skogskaraktären och för att säkra äldre värdefulla träd inom planområdet, införs krav på marklov vid fällning av träd med en stamdiameter större än 0,3 m på en höjd av 1 meter ovan mark. Granar undantas från kravet på marklov. (a<sub>1</sub>)

Kvartersgårdarna med flerbostadshus är tänkta att utformas med gemensamma ytor för lek och samvaro.

## Tillgänglighet för funktionshindrade

Nya byggnader ska enligt lag utformas så att de är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglovskedet.

Detaljplanen är utformad så att området kan få god orienterbarhet och god säkerhet i trafikmiljön.

## Mark och geoteknik

Marken inom planområdet utgörs enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGUs) jordartskarta av storblockig morän med berg i dagen på några ställen. Området höjer sig över omgivande mark och är småkuperat med några mindre sänkor. Materialet mellan blocken i området är relativt grovt och utgörs av grusig sand.

Den nya bebyggelsen ska anpassas till befintliga markhöjder inom området så långt det är möjligt.

## Trafik

En ökning av biltrafiken förväntas ske i och med detaljplanens genomförande. Det nya bostadsområdet förväntas alstra cirka 250–320 trafikrörelser per dygn. Närhet till kollektivtrafik och möjligheten att cykla till närservice i Stenhagen, kan bidra till att fordonsrörelserna blir något lägre än beräknat.

Trafikverket avser att utreda och anordna trafiksäkra lösningar som överensstämmer med framtida planer för riksväg 55 som mötesfri landsväg. Ett avtal har upprättats mellan Trafikverket och Uppsala kommun i samband med detaljplaneläggning av planområdet. Trafikverket förbinder sig i avtalet att utreda och färdigställa en anslutningspunkt vid väg 55, samt anordna säkra trafiklösningar för fotgängare och cyklister. Samtliga kostnader för utredningar och anordnande av trafiksäkra lösningar i förbindelse med ett genomförande av detaljplanen belastar exploitören.

Befintliga utfarter längs med väg 55 kommer i framtiden att begränsas i antal, för att öka trafiksäkerheten. Några av dessa utfarter kommer att behöva omlokaliseras och samordnas med intilliggande utfarter.

Anslutningsväg mellan väg 55 och planområdet planläggs inte ända fram till väg 55, då anslutningspunkten ska utredas och anordnas av Trafikverket. Den sista vägsträckan kommer att anläggas när Trafikverket utrett en lämplig placering för in- och utfart från väg 55. Detaljplanen ställer krav på att bygglov inte får ges för ändrad markanvändning förrän av Trafikverket godkänd väganlutning till väg 55 kommit till stånd (a<sub>2</sub>).

Möjlighet finns att med cykel eller till fots ta sig in till centrala Uppsala på den gamla banvallen strax söder om planområdet. Planen ger möjlighet att anlägga en cykelväg i den södra delen som leder till traktorvägen i områdets östra gräns. Denna traktorväg leder sedan vidare till banvallen, se karta.

Goda kollektivtrafikförbindelser med regionbussar finns vid väg 55, strax intill utfarten från det nya planerade området.

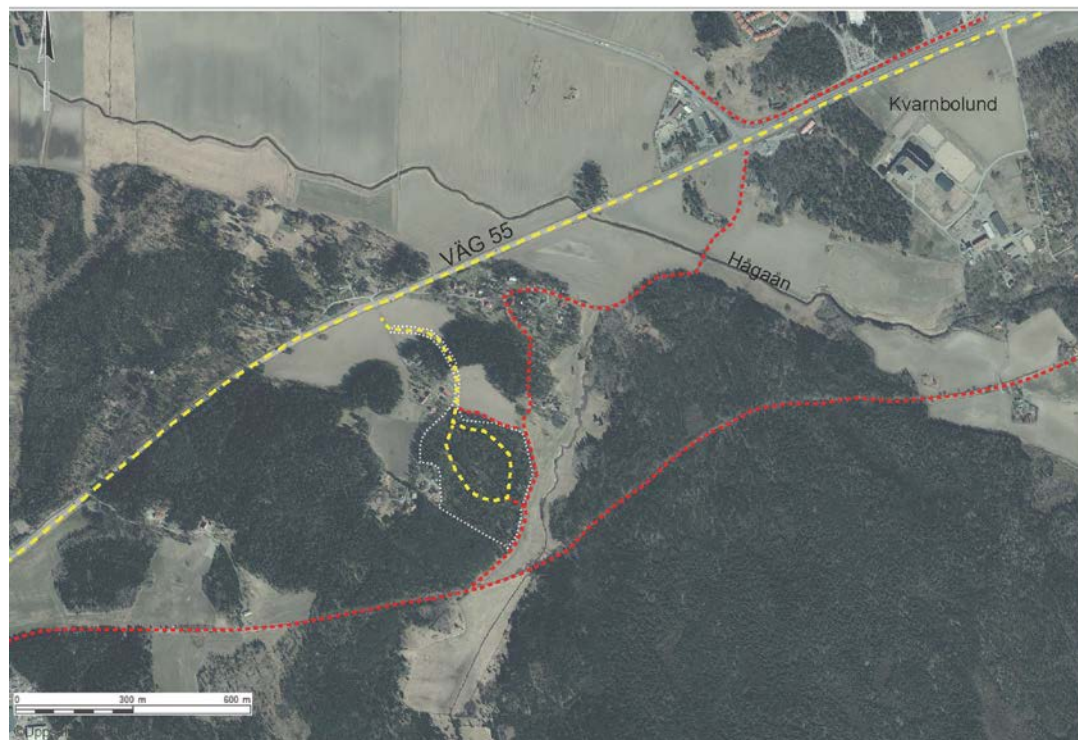


Illustration över planområdets vägförbindelser, gult illustrerar vägar för bil och rött för gång- och cykel.

Huvudvägen inom området är utformad som en rundslinga för att fördela trafikrörelserna inom området. Vägmaterialet föreslås vara grus för att få en naturlig karaktär i området och skapa mjuka övergångar mellan bebyggd mark och naturmark. Detta bidrar till att en viss mängd dagvatten kan infiltreras inom vägområdet. Parkering och cykelparkering ska anordnas på kvartermark på den egna fastigheten, se illustration sidan 10.

### Hälsa och säkerhet

Området ligger ostört från trafikbuller vid väg 55. Byggnaderna ska placeras så att största möjliga solinstrålning sker på uteplatser.

### Teknisk försörjning

#### Vatten och avlopp

Planområdet föreslås ingå i verksamhetsområdet för den allmänna VA- anläggningen för vatten och spillvatten. Anläggningsavgifter ska erläggas enligt gällande taxa inom planområdet. VA-ledning dras till området från befintlig anslutningspunkt i Stenhagen.

Uppsala Vatten avser avleda spillvatten i ledningar via självfall från planområdet genom Hågadalens/Nåstens naturreservat. Dispens har erhållits för schaktning, för anläggning av VA-ledningar, inom naturreservatet.

Ett u-område finns i plankartans södra del (**u**, mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar), för att möjliggöra dragnings av spillvattenledningar från planområdet via dalgången i Hågadalen-Nåsten till anslutningspunkten i Stenhagen.

### Dagvatten

Planområdet kommer inte att införlivas i verksamhetsområde för den allmänna VA-anläggningen för dagvatten.

En dagvattenutredning har tagits fram för att redovisa hur dagvattnet kan hanteras inom planområdet, PM Dagvatten Nåsten 1:1, 2014-05-04, Bjerking AB.

Avrinningen av regnvatten sker idag sannolikt ut åt olika håll mot lägre liggande markpartier. Delar av dessa omgivande marker har även diken och dräneringssystem som avleder vattnet ut till den bäck som rinner i nordostlig riktning i dalgången öster om planområdet. Denna bäck mynnar sedan efter cirka 800 meter ut i Hågaån.

Området planeras med mycket små hårdgjorda ytor (tak, plattor) och grusbeläggning på vägarna. Därför kan den helt övervägande delen av nederbörden infiltrera direkt ner i marken precis som idag. Däremot kommer vattnet från takytorna att behöva tas omhand.

En fördjupad dagvattenutredning, Nåsten 1:1 kompletterande dagvattenutredning PM, har tagits fram av WSP, 2015-05-22. I denna fördjupande utredning föreslås att det dagvatten som kommer på t.ex. takytor och inte kan infiltrera direkt i marken kommer att behöva avledas. Beroende på läget inom området kan förutsättningarna vara olika och vattnet kan därför behöva ledas bort från husen.

Avledning av dagvattnet vid stora flöden från tak kommer att behövas, detta föreslås ske med diken inom vägområdet. Eftersom utrymmet för vägen är begränsat kan dessa utföras som krossdiken. Då kan dikesslänterna göras brantare och diket kan göras någorlunda djupt utan att bli väldigt brett i ytan. Utförandet kan göras med en grässkål i ytan eller med endast makadam.



Mjukt skålat gräsförsett krossdike (Svenskt vatten, 2011).

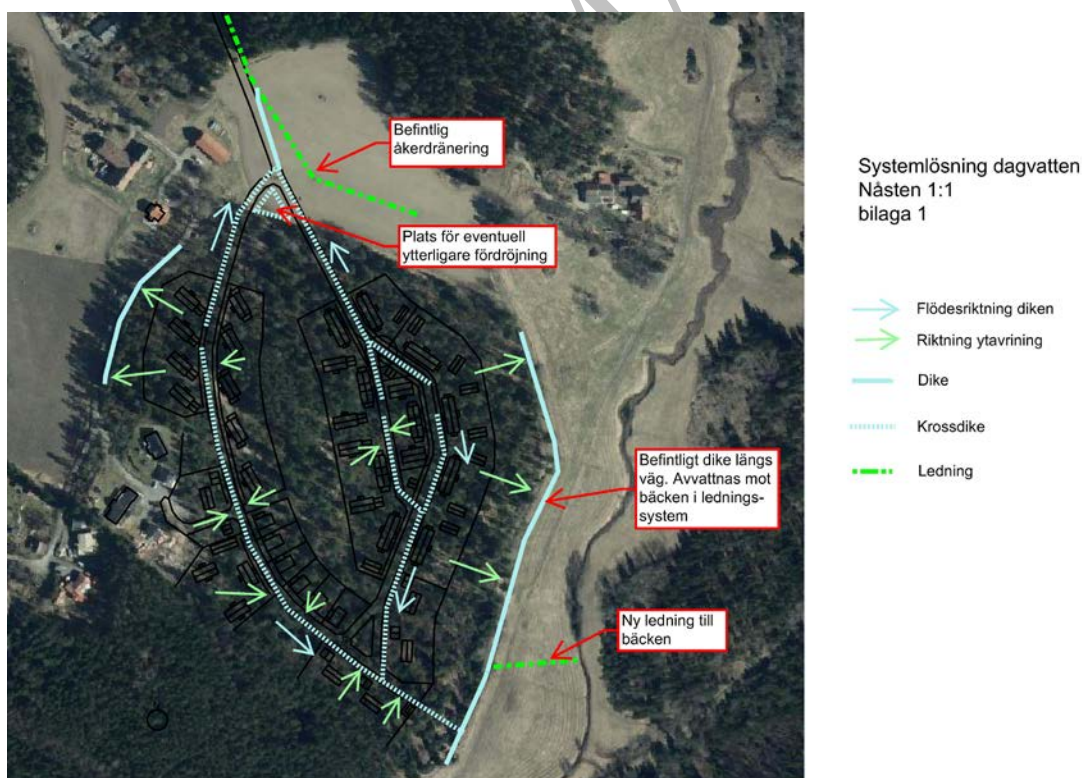


Krossdike utan gräs (WSP).

Dikena anläggs på båda sidor av vägen så att avrinning från trädgårdar i så stor utsträckning som möjligt kan ske ytligt mot dikena. Även takavvattning bör företrädesvis göras ytligt med hjälp av utkastare. Vattnet bör då avledas den första sträckan över plattor eller dylikt så att vattnet kommer bort från fasaden. Om det finns hinder i vägen som gör att vattnet riskerar att bli stående kan en infiltrationslösning anläggas. Denna kan sedan kopplas till diket med en dräneringsledning.

Vissa av tomterna lutar bort från vägen. Höjdsättning bör då göras så att stuprör och eventuella hårdgjorda uppfarter på framsidan kan avledas mot gatan, medan baksidans vatten i huvudsak infiltreras eller, då flödena är stora, rinner mot de diken som omgärdar hela området. Avledning måste ske ytligt. Om ledningar dras direkt från exempelvis tak till befintliga diken kommer flödena till dessa att öka kraftigt vilket de inte är dimensionerade för. Ytlig avledning bör dock inte bli några problem då lutningen är god. En del av husen kommer att ligga så pass högt att dräneringsvattnet skulle kunna ledas ut till dikessystemet kring vägarna. I de flesta fall kommer dock infiltrationsanläggning på tomten att behöva anläggas. Infiltrationskapaciteten har tidigare undersökts och visat sig vara god (Bjerking, 2014).

Dikessystemet som går söderut samlas upp i en ledning österut under åkermarken fram till bäcken. Åkern lutar och bäcken ligger djupt så det finns inga höjdmässiga problem med detta. Det norra systemet ansluts till ett befintligt ledningssystem som samlar ihop vatten från åkerdränering. Denna leds vidare till ett dikessystem som går under väg 55. För att inte förändra förutsättningarna för trumman under vägen måste vattnet fördröjas så att ingen ökning från dagens flöde sker. Troligtvis räcker den magasinering som sker i krossdikena, men vid detaljprojektering när alla förutsättningar är kända bör en noggrannare dimensionering göras. Vid behov av ytterligare fördröjning kan en sådan placeras i den norra spetsen av området, antingen i form av en översvämningssyta eller som ett makadammagasin.



Systemlösning dagvatten Nåsten 1:1, bilaga 1, (WSP).

Den största fördröjande effekten uppnås genom att avledningen i så stor utsträckning som möjligt sker ytligt. Vattnet avdunstar, tas upp av växter och infiltrerar. Även föroreningar stoppas då upp.

Överskottsvatten leds till krossmagasinen som även fungerar som fördröjningsmagasin. Med en grässkål i ytan sker fastläggning och växtupptag även här. Med tanke på att dikena bitvis kommer att ha ganska stor lutning kan det vara lämpligt att sektionera dem med tätare material där endast dränerings-ledningen i botten kan transportera vattnet från sektion till sektion. Då rinner inte vattnet för snabbt genom diket utan stannar upp och har möjlighet att infiltrera.

Plankartan innehåller en generell bestämmelse att dagvatten ska fördröjas och renas inom planområdet.

#### *Miljö kvalitetsnormer för Hågaån*

Hågaåns vatten har dålig ekologisk status och ska därför inte tillföras ytterligare belastning. Då det enbart är fråga om regnvatten från tak och mindre hårdgjorda ytor tillförs inga kemiska föroreningar utan enbart partikelförorening i form av grumlande ämnen. Genom att dessa kan tas om hand lokalt inom planområdet bedöms tillskottet till Hågaån bli minimalt. Från området finns även den sträcka på cirka 800 meter som vattnet transporteras i bäcken, där ytterligare rening kan ske, innan vattnet når Hågaån.

#### *Våtmarkspartier*

Våtmarkspartierna inom området planeras att bebyggas vilket innebär att marken här kommer att fyllas upp. Det innebär att nederbörden även på dessa ytor kommer att infiltreras i marken och sedan ledas bort via grundvattnet. Detta bedöms inte ha någon negativ inverkan på omgivningen. Åtgärder som fyllning i de mindre våtmarkspartierna kan räknas som vattenverksamhet och är då anmälningspliktigt till länsstyrelsen.

#### *Avfall*

Hämtställe för avfall ska anordnas så att det uppfyller kraven på god arbetsmiljö. Upphämtningsplatserna ska vara handikappanpassade samt tillgängliga för hämtningsfordon. Angöring av sopfordon ska kunna ske utan backningsrörelse. Dragvägen för sopkärl ska vara maximalt 10 meter lång, hårdgjord, fri från hinder och nivåskillnader.

Möjlighet finns att uppföra en gemensam byggnad för källsortering på korsprickad mark, längs den östra infartsvägen (+mark).

#### *El tele och bredband*

El och tele samt bredband behöver dras nytt till området. Ett E-område avsätts i planområdets norra del för att möjliggöra uppförande av tekniska anläggningar (E). Ledningar kan förläggas i det planerade vägområdet.

#### *Värme*

Värmeförsörjning avses ske med självuppvärmda så kallade nollenergihus, liknande passivhus, vilket innebär att ingen gemensam värmeanläggning kommer att behövas. Tilläggsvärme ska lösas med bergvärme där en anläggning beräknas försörja cirka tio hushåll. Avsikten är att utforma husen med solcellspaneler som producerar el till bergvärmepumpar och övrig elförbrukning inom området. Variationen på tillgång av närproducerad el balanseras så att överskottet/underskottet säljs eller köps på elnätet.

Möjlighet finns även att vid behov uppföra en mindre värmeanläggning inom det området som avsatts för tekniska anläggningar (E).

# PLANENS GENOMFÖRANDE

## Organisatoriska åtgärder

### Ansvarsfördelning

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

Exploatören bekostar samtliga åtgärder i samband med detaljplanens genomförande såsom utredningar och anordnande av väganslutning till väg 55, trafiksäkra lösningar för gång och cykel vid väg 55, vägar till och inom planområdet, anläggningsavgifter för vatten- och avloppsledningar, av ytor för lokalt omhändertagande av dagvatten och anordnande av gemensamma ytor vid ett genomförande av detaljplanen.

Exploatören bekostar de arkeologiska utredningar som är nödvändiga för ett genomförande av detaljplanen.

Kommunen kommer inte att vara huvudman för gator inom området. Området utgör en egen enklav, utgör inte allmän plats och bedöms inte heller vara av allmänt intresse då den inte leder vidare till annat bostadsområde eller annan allmän plats.

### Avtal

Ett avtal har tecknats mellan Uppsala kommun och Trafikverket för att utreda och anordna anslutning från väg 55 samt säkerställa trafiksäkra lösningar för gång- och cykeltrafikanter. Avtal har även tecknats mellan Uppsala kommun och exploatören där Trafikverkets kostnader i samband med utredning och anordnande av utfart vid väg 55 belastar exploatören.

## Tekniska åtgärder

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

### Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av exploatören. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i exploatörens eget intresse att vidta åtgärder mot byggregrelaterade skador.

### Geoteknik

En geoteknisk utredning ska tas fram inför bygglov.

### Arkeologi

Exploatören bekostar de arkeologiska utredningar som är nödvändiga. Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Strax norr om området finns en fast fornlämning, Läby 86:1, i form av en skärvtenshög. Intill denna finns en fornlämningsliknande bildning (formad av naturen), Läby 16:1. En arkeologisk utredning ska tas fram, för fornlämningen Läby 86:1, i samband med anläggande av angöringsvägen till området.

### Ledningar

Exploatören ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Det kan finnas ytterligare, av plan- och byggnadsnämnden okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger exploatören att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet. Vid eventuella schaktningsarbeten ska kabelutsättning begäras. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

VA-ledningar kommer att dras i vägsträckningen inom område för verksamhetsområde för VA. U-område säkras i plankartan för att säkerställa tillgängligheten till ledningarna (**u**). VA-ledningarna kommer även att säkras med ett servitut inom planområdet.

### **Masshantering**

Bebyggelsen ska så långt det är möjligt anpassas till terrängen. Då schaktning är nödvändig bör massor hanteras inom detaljplaneområdet.

### **Dagvatten**

Inga större ytor avses hårdgöras inom planområdet vilket medför att större delen av dagvattnet infiltrerar direkt i marken. Vatten från takytor ska avledas och fördröjas med ett lokalt omhändertagande av dagvatten inom planområdet. Exploatören ansvarar för utredning och anordnande av ytor för rening och fördröjning av dagvatten inom planområdet.

## **Ekonomiska åtgärder**

### **Ledningar**

Kostnaderna för flytt och anläggning av ledningar och eventuell transformatorstation regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

### **Fastighetsrättsliga åtgärder**

#### **Fastighetsbildning, gemensamhetanläggning och servitut**

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande.

En eller flera gemensamhetsanläggningar ska bildas för gemensamma vägar, friytor och tekniska anläggningar (**g**).

Servitut ska bildas för ledningar inom angivna u-områden.

Upplåtelseformerna kommer att variera inom området dels med bostadsrättsföreningar för mindre flerbostadshus, dels äganderätter för enbostadshus eller parhus. Exploatören avser att bygga och försälja de bebyggda tomterna.

## **PLANENS KONSEKVENSER**

### **Nollalternativ**

Ett nollalternativ innebär att ingen större exploatering av skogsområdet sker, markägaren avser då att avverka delar av skogen och försälja tre tomter inom området med enskilda avloppsanläggningar enligt ett tidigare givet förhandsbesked.



## Andra alternativ

Ett tidigare alternativ har varit att placera ett mindre antal enbostadshus på åkermarken norr om det nu aktuella skogspartiet. Denna typ av placering av bebyggelse täpper igen det öppna jordbrukslandskapet och blir mer synligt från naturreservatet Hågadalen-Nåsten.

## Miljöaspekter

### Landskapsbild, stadsbild

Planområdet ändrar karaktär från skogsmark till bostadsområde vid ett genomförande av detaljplanen.

### Kulturmiljö

I närområdet finns en känd fornlämning. En viss påverkan på fornlämningen kan komma att ske i och med vägens anordnande mellan väg 55 och den nya bebyggelsen. För att kunna ta hänsyn till detta ska en arkeologisk utredning göras för skärvestenshögen, Läby 86:1.

### Naturmiljö

Det närliggande naturreservatet Hågadalen-Nåsten bedöms inte påverkas negativt av den nya bebyggelsen under förutsättning att en trädridå sparas mellan den nya bebyggelsen och naturreservatet. Biltrafik tillkommer, vilket innebär en förändring i förhållande till den idag i stort sett ostörda naturmiljö som området utgör idag.

I detaljplanen har hänsyn tagits till åkerbryn som är en viktig zon för olika djur- och växtarter. Den planlagda, 30 meter breda trädridån (**n**) mellan skog och åkermark främjar och bevarar åkerbryns viktiga funktion. Detaljplanen ställer krav på att stor hänsyn ska tas till topografi och växtlighet, särskilt karaktärsträd på tomten (**p<sub>2</sub>**). Planen kräver även marklov för fällning av större träd, (**a<sub>1</sub>**), vilket bidrar till att bevara naturvärden inom planområdet.

### Rekreation och friluftsliv

Den nya bebyggelsen får god tillgänglighet till naturen och ett stort visuellt värde av att ligga nära naturreservatet. Planområdet kommer i viss utsträckning att exponera sig visuellt mot naturreservatet. En byggnation av området bedöms dock inte försämra tillgängligheten till naturreservatet.

### Mark och vatten

Det nya planområdet föreslås ingå i verksamhetsområdet för den kommunala allmänna VA-anläggningen. Detta innebär att det nya området inte kommer att belasta närliggande vattendrag som exempelvis Hågaån negativt. Hågaån har idag en dålig ekologisk status.

Enligt den dagvattenutredning som tagits fram bedöms inte Hågaån påverkas negativt av detaljplanens genomförande förutsatt att dagvatten tas om hand inom planområdet. Tillskottet till Hågaån bedöms bli minimalt. Dagvatten transporteras från området via en mindre bäck som är cirka 800 meter lång. Här kan vattnet renas ytterligare innan det når recipienten Hågaån.

### Resurshushållning

Värmeförsörjning är tänkt att lösas med passiv/nollenergihus med tillskottsvärme från bergvärmeanläggningar. Solceller ska generera el som ska täcka delar av elbehovet. Bebyggelsen ska uppföras med hänsyn till miljö och energiförbrukning vilket är positivt ur ett hållbarhetsperspektiv.

En ökning av biltrafik sker i och med planens genomförande. Bebyggelsen förväntas alstra cirka 250–320 trafikrörelser per dygn. Området ligger nära en busshållplats för regionbussarna på väg 55 samt med cykelavstånd till närservice i Stenhagen, vilket kan bidra till att fordonsrörelserna kan bli något

lägre än beräknat. Ett ökat behov av en bra gång- och cykelväg mot staden uppkommer i och med den nya bebyggelsen.

### **Hälsa och säkerhet**

Inga störningar i form av buller bedöms påverka planområdet.

### **Sociala aspekter**

#### **Säkerhet**

Trafiksäkra lösningar ska anordnas för gående och cyklister vid väg 55, då denna är högt trafikerad av både bilar, lastbilar och kollektivtrafik.

#### **Tillgänglighet**

Tillgängligheten till området är god med kollektivtrafik i form av regionbussar och det finns även en gång- och cykelväg längs den gamla banvallen in mot staden.

#### **Barnperspektiv**

Området blir ett naturnära boende med goda möjligheter till lek i omgivande skogspartier. Gemensamma ytor för lek och samvaro kan anordnas i den centrala delen av området. Planen medger förskola inom en del av området.

#### **Upplåtelseformer**

Den nya bebyggelsen är tänkt att upplåtas som bostadsrätter och äganderätter men detta regleras inte i detaljplanen.

#### **Mötesplatser**

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra en byggnad som kan användas för gemensamma ändamål som exempelvis fest-/samlingslokal och liknande. Det finns även möjlighet att anordna gemensamma ytor för samvaro och lek. Möjligheten till förskola ger goda förutsättningar för en mötesplats.

## **PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN**

### **Översiktsplan**

Detaljplanen överensstämmer inte med översiktsplanen eftersom det i översiktsplanen anges att bebyggelse i stadens omland ska begränsas. Planområdet ingår i stadens omland och avsteget från översiktsplanen motiveras på sidan 5 i denna planbeskrivning.

### **Miljöbalken**

Planen bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kap 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Planen berör inte riksintressen.

Planen berör inte miljöbalkens kapitel 4.

Planen berör miljöbalken kapitel 5 eftersom avrinningen från planområdet sker mot Hågaån vilken omfattas av miljökvalitetsnormer. Planen innehåller bestämmelser om fördröjning och rening av dagvatten på kvartersmark samt beskriver hur detta ska ske. Under förutsättning att dagvattnet hanteras enligt planhandlingen bedöms planen vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

## REVIDERINGAR

Revideringar avser:

Plankarta:

- Justering av u-området i den södra delen av planområdet.
- Justering i plankartan för att säkra 8 meter brett område för ledningsstråk (**u**) inom vägområdet.
- Vändplanen i den södra delen av planområdet utvidgas något.
- Vägområdet förlängs till den södra spetsen för att möjliggöra cykeltrafik till och från banvallen.

Planbeskrivning:

- Planbeskrivningen justeras avseende Trafikverkets länstransportsplan 2014–2025.
- Ett förtydligande görs i planhandlingen om det allmänna verksamhetsområdet endast rör vatten och spillvatten och ej dagvatten.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om det alternativ för dragning av VA-ledning som Uppsala Vatten angett som aktuellt i sitt yttrande samt information om erhållen dispens för att gräva inom naturreservatet.
- En kompletterande dagvattenutredning har tagits fram som visar hur dagvatten från planområdet ska tas om hand inom planområdet och avledas.
- I planbeskrivningen ökas antalet antagna fordonsrörelser/dygn.
- Planbeskrivningen tillfogas information gällande större vattensalamander.
- Planbeskrivningen kompletteras med ytterligare information om hur området nås med cykel.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i januari 2015, reviderad juni 2015

Ulla-Britt Wickström  
Planeringschef

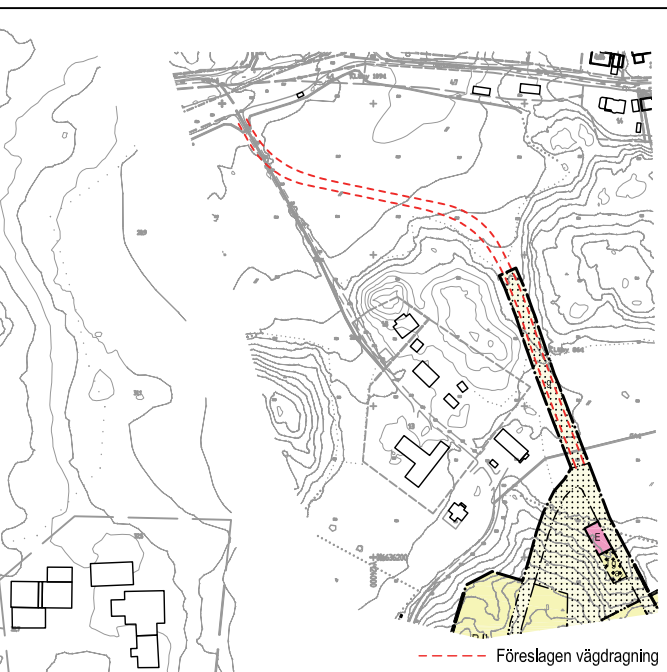
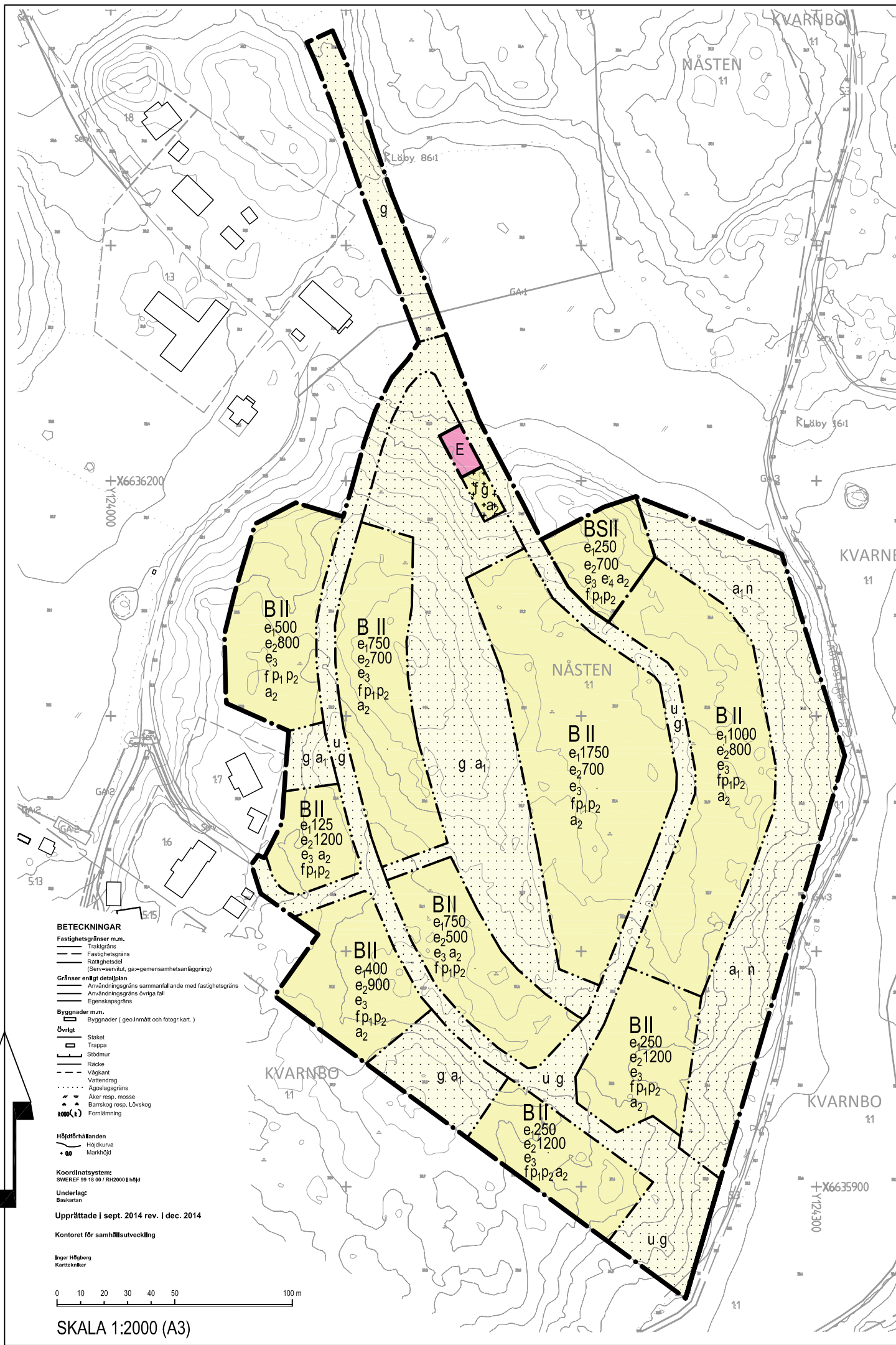
Brita Christiansen  
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- |               |            |
|---------------|------------|
| • samråd      | 2013-05-16 |
| • granskning  | 2014-08-28 |
| • godkännande | 2015-06-25 |

Beslutad av kommunfullmäktige för

- antagande



SKALA 1:5000 (A3)

**BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Byggnader får inte uppföras
- Marken får endast bebyggas med mindre komplementbyggnader
- g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för naturmark, vågområde och tekniska anläggningar.
- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

**MARKENS ANORDNANDE**

- Mark och vegetation
- Dagvatten ska fördröjas och renas inom planområdet
- n Trädridå mot dalgång och naturreservatet Hågdalen-Nästen ska bevaras.

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- Placering
- p<sub>1</sub> Huvudbyggnad får inte placeras närmare än 4 meter från gräns mot angränsande bostadsfastighet. Fristående komplementbyggnader får placeras 1 meter från tomtgräns och 4 meter från gräns mot väg. Carport/garage som placeras närmare gräns mot väg än 6 meter får inte ha direkt utfart mot väg.
  - p<sub>2</sub> Placering och utformning av byggnader ska anpassas till topografi och växtlighet, särskilt karaktärsträd på tomten.
- Utformning
- II Högsta antal våningar
- Utseende
- f Ny bebyggelse ska ha en utformning och ett utseende som anknyter till uppländsk bebyggelsestradition, med fasadmateriell i trä med en färgskala i falurött, svart och grått. Taktäckning ska vara av tegelröda takpannor, solcellspaneler får anordnas.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

- Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.
- Ändrad lovplikt
- a<sub>1</sub> Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter större än 0,3 meter, mätt på en höjd av 1 meter ovan mark. Granar undantas kravet på marklov.
- Villkor för lov
- a<sub>2</sub> Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän av Trafikverket godkänd vänganslutning mot väg 55 kommit till stånd.

**UPPLYSNINGAR**

Normalt planförfarande har tillämpats vid planens framtagande enligt plan- och bygglagen 2010:900.

**REVIDERINGAR**

Revideringar inför antagande avser utökad vågområde till fördel för VA-ledningar och cykel, minskat u-område samt utökad vändplan i söder.

**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

**GRÄNSBETECKNINGAR**

- Detaljplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV MARK**

- Kvartersmark
- B Bostäder
  - B S Bostäder/Skola
  - E Tekniska anläggningar

**UTNYTTJANDEGRAD**

- e<sub>1</sub> 000 Största sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnad för bostäder. För flerbostadshus tillåts en byggnadsarea på högst 200 kvm. För friliggande enbostadshus tillåts en byggnadsarea på högst 125 kvm. För lägenheter/passivhus får byggnadsarean utökas med 5 %.
- e<sub>2</sub> 000 Minsta tillåtna tomtstorlek i kvm
- e<sub>3</sub> För friliggande enbostadshus tillåts en byggnadsarea för komplementbyggnader på högst 50 kvm per tomt. För flerbostadshus tillåts en högsta byggnadsarea för komplementbyggnader på 30 kvm per lägenhet, med en sammanlagd byggnadsarea på högst 120 kvm. Garage får byggas samman med huvudbyggnad.
- e<sub>4</sub> För skolverksamhet tillåts en största sammanlagd byggnadsarea för huvudbyggnad på 500 kvm, samt en största byggnadsarea för komplementbyggnader på 100 kvm.

- BETECKNINGAR**
- Fastighetsgränser m.m.
  - Traktgräns
  - Fastighetsgräns
  - Rättsgränser (Servitutt, gemensamhetsanläggning)
  - Gränser enligt detaljplan
  - Användningsgräns sammanfallande med fastighetsgräns
  - Användningsgräns övriga fall
  - Egenskapsgräns
  - Byggnader m.m.
  - Byggnader (geo. inmätt och fotogr. kart.)
  - Övrigt
  - Staket
  - Trappa
  - Stödmur
  - Räcke
  - Vägkant
  - Vältrand
  - Agoslagsgräns
  - Aker resp. mosse
  - Barrskog resp. Lövskog
  - Förtämling

**Höjdförhållanden**

- Höjdskurva
- Markhöjd

**Koordinatsystem:**  
SWEREF 99 16 00 / R12000 i höjd

**Underlag:**  
Baskarten

Upprättade i sept. 2014 rev. i dec. 2014

Kontoret för samhällsutveckling

Inger Håberg  
Karttekniker

SKALA 1:2000 (A3)

**Uppsala KOMMUN** **ANTAGANDE**

Detaljplan för  
**Del av Nästen 1:1**

Upprättad i januari 2015, reviderad i juni 2015

Torsten Livion  
Detaljplanechef

Brita Christiansen  
Planarkitekt

Beslutsdatum	Instans
Samråd 2013-05-16	PBN
Granskning 2014-08-28	PBN
Godkännande 2015-06-23	PBN
Antagande	KF
Laga kraft	
Tillämnad av:	
Plankarta	
Planbeskrivning	

diarienum: 2012/20189

ARBETSMATERIAL