

Datum
2013-12-27Diarienummer
2013-006367- PLTill miljö- och hälsoskyddsnämndens
sammanträde den 29 januari 2014Adressat:
Plan- och byggnadsnämnden

Yttrande över detaljplan för Stabby- och Berthågafälten

Remiss från plan- och byggnadsnämnden, dnr PLA 202-020037. Remisstid: 2014-02-03

Förslag till beslut:

Planen behöver kompletteras med föreskrifter som säkerställer att den ekologiska statusen i Librobäcken och Fyrisån inte försämras. I övrigt har miljö- och hälsoskyddsnämnden inget att invända ur miljö- och hälsoskyddssynpunkt.

För miljö- och hälsoskyddsnämnden

Urban Wästljung
ordförande
Anna Axelsson
chef för miljökontoret

Sammanfattning

Planen ger möjlighet att anlägga en ny golfbana och byggrätt för ett fyravåningars klubbhus kombinerat med hotell- och konferensanläggning. Hanteringen av vatten från anläggningen behöver regleras både avseende åtgärder och ansvar.

Bakgrund

Planen innebär möjlighet att anlägga en ny golfbana på båda sidor om Bärbyleden. Planen ger också byggrätt för ett fyravåningars klubbhus kombinerat med hotell- och konferensanläggning. Klubbhuset har tidigare behandlats av nämnden som en remiss om bygglov. Nämnden avstyrkte bygglov med motiveringen att anläggningen borde planläggas.

Bedömning

Området omfattas inte av strandskydd.

Av detaljplanen framgår att dagvatten kan tas om hand lokalt och troligen inte kommer att påverka statusen i Fyrisån och Librobäcken. Av handlingarna framgår inte hur statusen i vattendragen ska säkerställas. Nämnden anser att det behövs föreskrifter som fastställer kvalitén på utgående dagvatten i förhållande till recipientens status¹. Det behöver också finnas krav på att skyddsåtgärder ska vara vidtagna innan anläggningen tas i bruk.

I kapitlet *Planens genomförande* behöver ansvaret för vattenfrågorna bli tydligt. Ansvaret bör läggas på arrendatorn.

Nämnden konstaterar i övrigt att mark av betydelse för friluftsliv, natur och biologisk mångfald har skyddats från åtgärder och har därför i övrigt inga synpunkter från miljö- och hälsoskyddssynpunkt.

Övrigt

Anläggande av reningsåtgärder för dagvatten är anmälningspliktigt enligt miljöbalken. Anmälan ska göras till miljö- och hälsoskyddsnämnden senast sex veckor före anläggandet.

Användning av bekämpningsmedel på golfbana är anmälningspliktigt enligt miljöbalken. Anmälan ska göras till miljö- och hälsoskyddsnämnden senast fyra veckor för bekämpning.

Bevattning av golfbanan genom uttag av grund- eller ytvatten kräver troligen anmälan om vattenverksamhet eller vattendom. Anmälan om vattenverksamhet görs till Länsstyrelsen.

¹ Mark- och miljööverdomstolen konstaterade nyligen i en dom om en överklagad detaljplan följande: "Beträffande dagvatten framgår det av detaljplanen att bebyggelsens dagvatten ska tas om hand lokalt. Av planhandlingarna framgår inte om detta är möjligt eller hur det ska säkerställas. Enligt Mark- och miljööverdomstolen är det oklart om kommunen kan anses ha säkerställt dagvattenhanteringen i planen/.../Sammanfattningsvis anser Mark- och miljööverdomstolen att detaljplanen i flera, ovan beskrivna, avseenden brister i tydlighet. Bristerna innebär att det inte framgår hur detaljplanen reglerar miljön. Det går inte heller att på ett tydligt sätt bedöma detaljplanens konsekvenser" (MMÖD 2013-10-09 Mål nr P 10275-12.)

Handläggare:
Anneli Sundin
018-727 46 42
anneli.sundin@upsala.se

Datum:
2013-12-16

Diarienummer:
PLA 2012-020037

Enligt sändlista

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för Stabby- och Berthågafälten, Uppsala kommun

normalt planförfarande

Plan- och byggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde 2013-11-12 att sända förslaget till detaljplan för Stabby- och Berthågafälten för yttrande enligt bifogad samrådslista. Fastighetsägare, bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende samt övriga som bedöms ha väsentligt intresse av förslaget ges tillfälle till samråd. Plan- och byggnadsnämnden förutsätter att fastighetsägare informerar eventuella hyresgäster. Under samrådstiden finns planförslaget tillgängligt på kommuninformationen och stadsbiblioteket Planförslaget finns även på kommunens webbplats, <http://www.upsala.se/sv/Boendemiljotrafik/Stadsutveckling--planering/>

Detaljplanen innebär i korthet att kultur- och fritidsaktiviteter – i första hand en ny golfbana – möjliggörs på åkermarken på båda sidorna av Bärbyleden. Åkerholmarna och betesmarkerna ska bevaras för naturvårds och rekreationsändamål. Inom planområdet ska det finnas en bygggrätt i fyra våningar för ett klubbhus kombinerat med en hotell- och konferensanläggning. Parkeringsbehovet ska tillgodoses inom planområdet. Stabby prästgård planläggs för att säkerställa och utveckla dess långsiktiga kulturvärde.

Upplysningar i ärendet lämnas av handläggaren.

Öppet hus med Drop in

Kommunens handläggare lyssnar på synpunkter och svarar på frågor om planförslaget
Tid: Man kan komma och gå när som helst mellan 18.00 och 20.00, 21 januari 2014
Plats: Tiundaskolans matsal, korsningen Ringgatan/Tiundagatan
Välkomna!

Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagens regler för normalt planförfarande, se informationsblad om planprocessen. Den som inte framfört skriftliga synpunkter på förslaget under samråd och/eller granskning kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen.

Yttranden skall vara inlämnade senast 3 februari 2014 till:

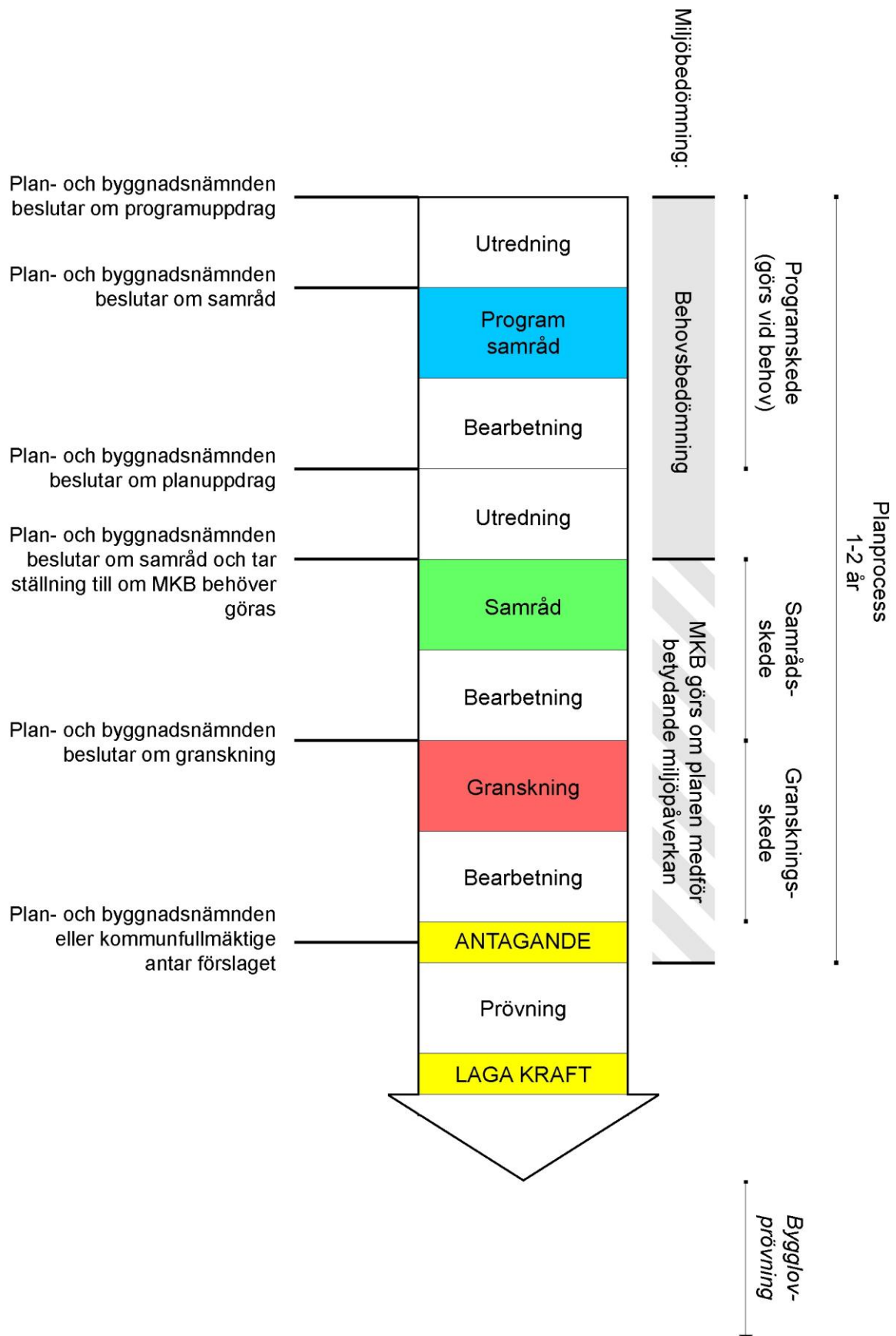
Uppsala kommun, plan- och byggnadsnämnden, 753 75 Uppsala

Plan- och byggnadsnämnden

Uppgifter som du lämnar i yttrandet kommer att användas av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun vid behandling av ärendet. Vi behandlar personuppgifter om dig enligt personuppgiftslagen (PUL). Enligt §§ 26 och 28 i samma lag har du rätt att, på skriftlig begäran, få information om och rättelse av de uppgifter som behandlas.

Postadress: Uppsala kommun, kontoret för samhällsutveckling • 753 75 UPPSALA •
Besöksadress: Stationsgatan 12. Telefon: +46 18 - 727 87 00 • Fax: +46 18 - 727 87 10 •
E-post: plan-byggnadsnamnden@upsala.se
www.upsala.se

Planprocessen - normalt planförfarande



Handläggare:
Anneli Sundin

Datum:
2013-09-26

Diarienummer:
PLA 2012-020037

Miljöbedömning; Steg 1 - Behovsbedömning

Detaljplan för Rickomberga-Berthåga-Stabby, lokalisering av golfbana mm

BEHOVSBEDÖMNING FÖR MILJÖBEDÖMNING



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 risk för betydande miljöpåverkan (Eu-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. För att kommunen ska kunna ta ställning till om en detaljplan medför risk för betydande miljöpåverkan eller inte görs en behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4. Kommunens checklista för behovsbedömningar utgår från bilagorna och har utgjort underlag för nedanstående bedömning.

Samråd med kommunens plangrupp hölls den 7 maj 2013

Samråd med länsstyrelsen har hållits. Länsstyrelsens yttrande daterat 2013-__-__ bifogas

PLANEN

Planen syftar till att möjliggöra en ny golfbana på åkermarken mellan Rickomberga, Berthåga och Stabby. Åkerholmar och betesmarker ska bevaras för naturvårds och rekreationsändamål. Det ska finnas säkra passager för friluftslivet så att golfbanan kan passeras obehindrat även när golfspel pågår. Marken planläggs för frilufts- och rekreationsändamål för att möjliggöra fler användningsmöjligheter än golfbana.

Inom planområdet ska det finnas en byggrätt för ett klubbhus kombinerat med en hotell- och konferensanläggning. Parkeringsbehovet ska tillgodoses inom planområdet.

Stabby prästgård planläggs för att säkerställa och utveckla dess långsiktiga kulturvärde.

PLATSEN

Nuvarande markanvändning och planläge

Planområdet ligger mellan Rickomberga, Berthåga och Stabby

Marken består huvudsakligen av åkermark med inslag av åkerholmar, betesmarker och gång- och cykelvägar.



Landskapsbild

Planområdet har en öppen landskapsbild med – på vissa platser – långa siktlinjer. Området är väl synligt från Bärbyleden, väg 55, som delvis ligger någon meter ovanför de omgivande åkrarna.

Trots att staden och stadsväven omger planområdet uppfattar många att det utgörs av landsbygd.

Det finns värdefulla siktlinjer mellan Stabbyskogen och området runt Husbyborg/Börjevägen. Dessa ska beaktas i planarbetet.

Kulturarv

Planområdet berör riksintresse för kulturmiljön samt ett kommunalt kulturmiljöområde. Det finns även fasta fornlämningar inom rådet.

Naturmiljö

Inom planområdet finns åkerholmar och diken/ mindre vattendrag som kan omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalkens 7 kapitel.

Rekreation och friluftsliv

Området har en mycket stor betydelse för friluftslivet, särskilt i de näraliggande stadsdelarna Rickomberga, Stabby och Luthagen.

Miljöbelastning

Det finns inge känd miljöbelastning inom området.

Samhälls- och naturresurser

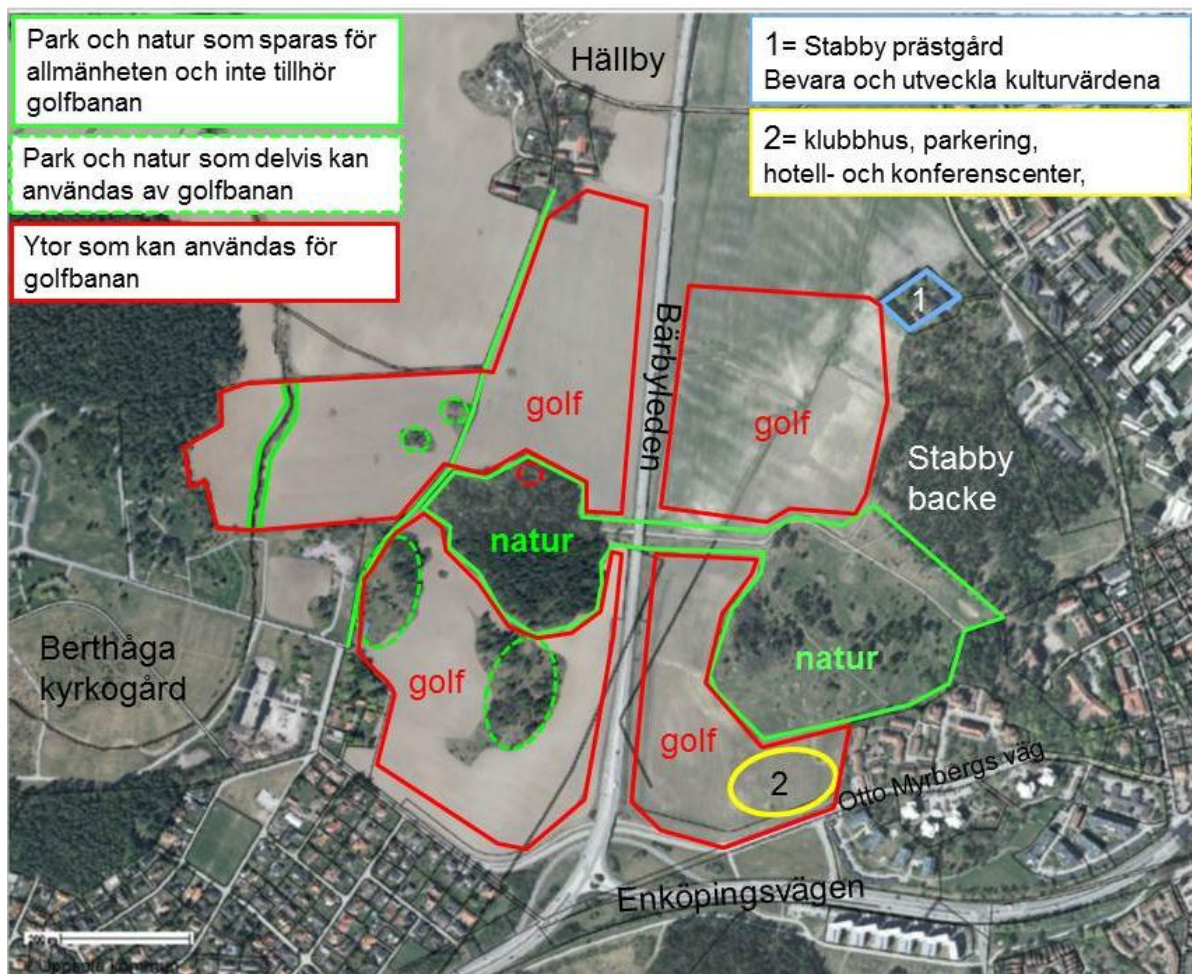
Bärbyleden, väg 55, är av riksintresse för kommunikationer.

Hälsa och säkerhet

Området belastas av vägtrafikbuller från Bärbyleden och Enköpingsvägen.

PÅVERKAN

Detaljplanen omfattar ett mycket stort område som har avgränsats i nordost för att möjliggöra idrottsytor, skoltomter och eventuellt bostäder väster om Hällbygatan.



Landskapsbild

Landskapsbilden ändras från åker till golfbana eller annan öppen rekreationsmark. Åkerholmar och betesmarker bevaras.

Detaljplanen kommer inte att bidra till en betydande miljöpåverkan av landskapsbilden.

Kulturarv

En golfbana måste utformas med hänsyn till fornlämningarna.

Landskapet närmast Stabby prästgård fortsätter att vara obebyggt.

Stabby prästgårds kulturmiljövårdens bevaras och utvecklas.

Detaljplanen kommer inte att bidra till en betydande miljöpåverkan på kulturmiljön.

Naturmiljö

Åkerholmarna och hagmarkerna liksom det mindre vattendraget (biflöde till Librobäcken) bevaras. På åkermarken kan en golfbana tillföra kvaliteter för biologisk mångfald, t.ex. i form av småvattenmiljöer.

Detaljplanen kommer inte att bidra till en betydande miljöpåverkan på naturmiljön.

Rekreation och friluftsliv

En golfbana, eller annan rekreationsmark utan bebyggelse, är varken mer eller mindre tillgänglig för det rörliga friluftslivet än en åker. Undantag gäller givetvis för de aktiva golfare som använder golfbanan som. En golfbana ger därför vare sig någon försämring eller någon förbättring i tillgången på rekreationsmark. Det befintliga skidspåret bevaras inom planområdet. Detaljplanen kommer inte att bidra till en betydande miljöpåverkan på möjligheten till rekreation och friluftsliv.

Miljöbelastning

Golfbanans användning av t.ex. bekämpningsmedel och konstgödsel övervakas av miljökontoret. Ett genomförande av detaljplanen kommer inte att bidra till en miljöbelastning som medför betydande miljöpåverkan.

Samhälls- och naturresurser

Åkermark tas i bruk för annat ändamål. Förändringen från åkermark till golfbana är dock inte irreversibel på samma sätt som om marken hårdgörs och bebyggs. Detaljplanen kommer inte att hindra ett utnyttjande av samhälls- och naturresurser på ett sätt som medför betydande miljöpåverkan.

Hälsa och säkerhet

Biltrafik till klubbhuset samt till konferens- och hotellanläggningen kommer att öka vägtrafikbuller för de boende närmast anslutningen mellan Enköpingsvägen och Otto Myrbergs väg.

Detaljplanen kommer dock inte att bidra till en så stor ökning av vägtrafikbuller att det medför betydande miljöpåverkan.

Måluppfyllelse

Detaljplanen motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.

Samlad påverkan

De sammantagna effekterna medför:

- En viss ökning av biltrafiken till klubbhuset samt hotell- och konferensanläggningen.
- Att åkermark omvandlas, dock på ett icke-reversibelt sätt.

MOTIVERAT STÄLLNINGSTAGANDE

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 inte behöva genomföras.

PLAN- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

2013-11-12

Sida

6

§ 381

Diariennr: 2012-020037

Detaljplan för Stabby- och Berthågafälten m.m.**Beslut**

Plan och byggnadsnämnden beslutar att genomföra plansamråd för Stabby- och Berthågafälten m.m.

Sammanfattning

Planområdet omfattar cirka 65 hektar och möjliggör:

- Ett område för kultur och fritid, t.ex. en golfbana med 9 hål och övningsområde.
- En ny hotell- och konferensanläggning med klubbhus i fyra våningar och med en bruttoarea på 8 000kvm samt ekonomibyggnader till golfbanan
- Allmän plats – NATUR
- Bevarande och utveckling av Stabby prästgård.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

Behovsbedömning

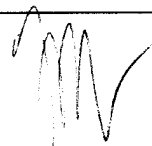
Beslutsgång

Arbetsutskottet föreslår samråd.

Expedieras till

Sökanden

Akten

Justerandens sign. 		Utdragsbestyrkande
---	---	--------------------



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN

Samhällsutvecklingsenheten
Roger Björk
010-22 33 222
roger.bjork@lansstyrelsen.se

UPPSALA KOMMUN	
Plan- och byggnadsnämnden	
Inkom	2013 -11- 08
Diariernr	2012/20037
Aktbilaga	

YTTRANDE

1(1)

2013-11-05

Dnr: 402-5243-13

Uppsala kommun
Plan- och byggnadsnämnden
Kontoret för samhällsutveckling
753 75 UPPSALA

Samråd om behovsbedömning till detaljplan för Rickomberga-Berthåga-Stabby, lokalisering av golfbana, Uppsala kommun, Uppsala län

Kommunen har för rubricerad detaljplan begärt samråd med Länsstyrelsen om behovsbedömning enligt 6 § förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Syftet med planförslaget

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ny golfbana på åkermarken mellan Rickomberga, Berthåga och Stabby. Åkerholmar och betesmarker ska bevaras för naturvårds och rekreationsändamål. Det ska finnas säkra passager för friluftslivet så att golfbanan kan passeras obehindrat även när golfspel pågår. Marken planläggs för frilufts- och rekreationsändamål för att möjliggöra fler användningsmöjligheter än golfbana.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen bedömer, med beaktande av kriterierna i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB), att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken (MB).

Deltagare

Planhandläggare Roger Björk har beslutat i detta ärende.

Roger Björk

SÄNDLISTA

Inom länsstyrelsen: Samhutv (2 ex)

Diarienummer
PLA 2012-020037

Detaljplan för Stabby- och Berthågafälten m.m. Normalt planförfarande

SAMRÅDSTID till och med 3 februari 2014



Handläggare: Anneli Sundin, telefon: 018-727 46 42

Datum
2013-12-13Diarienummer
PLA 2012-020037

Detaljplan för Stabby- och Berthågafälten, Uppsala kommun

Normalt planförfarande

SAMRÅDSLISTA

Kommunala lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen

Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt fastighetsförteckning

Hyresgästföreningar

Hyresgästföreningen i Uppsala-Knivsta

Kommunala nämnder, förvaltningar m fl

Barn- och ungdomsnämnden
Idrott- och fritidsnämnden
Gatu- och samhällsmiljönämnden
Kommunstyrelsen
Kulturnämnden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Miljövårdsrådet
Nämnden för hälsa och omsorg
Räddningsnämnden
Socialnämnden för barn och unga
Uppsala kommun skolfastigheter AB
Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden
Äldrenämnden

Intresseföreningar och sammanslutningar

Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd
Uppsala Handelsförening
Uppsvenska Handelskammaren
Miljöpartiet
Moderata samlingspartiet
Sverigedemokraterna

Postadress: Uppsala kommun, kontoret för samhällsutveckling • 753 75 UPPSALA •

Besöksadress: Stationsgatan 12, Uppsala

Telefon: +46 18 - 727 87 00 • Fax: +46 18 - 727 87 10 • E-post: plan-byggnadsnamnden@upsala.se

www.upsala.se

Vänsterpartiet

Föreningen Vårda Uppsala
Sveriges Fastighetsägare Mellansverige
Föreningen Sköna GrönaStabby
Rickomberga egnahemsförening
Berthåga egnahemsförening

Övriga

Upplands Energi AB
Skanova Access AB
Svenska Kraftnät
Uppsala Stadsnät AB
Uppsala Vatten och Avfall AB
Vattenfall Eldistribution AB
Vattenfall Värme Uppsala AB

Trafikverket Region Öst
Kollektivtrafikförvaltningen ULS

Försvarmakten
Polismyndigheten i Uppsala
Posten Sverige AB
Upplandsmuseet

Uppsala kyrkliga samfällighets fastighetsnämnd
Heliga Trefaldighet Församling

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation
Stadsbiblioteket

För kännedom

Sökanden
Kommunalråd: Marlene Burwick, Cecilia Hamenius, Erik Pelling
Politiska partier: Vänsterpartiet, Sverigedemokraterna, Moderata samlingspartiet, Miljöpartiet

Kontoret för samhällsutveckling, Bygglov
Kontoret för samhällsutveckling, GIS/Geodata
Kontoret för samhällsutveckling, Namngivningsnämnden
Plan- och byggnadsnämnden (*endast programsamråd*)

Innehåll

PLANBESKRIVNING	1
HANDLINGAR	1
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	2
MILJÖBALKEN (MB)	2
Miljöbalkens kapitel 3, 4 och 5	2
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap	2
Miljöbalkens kapitel 7 och 8	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	3
Översiktsplan.....	3
Lokaliseringsalternativ	3
Strukturprogram för Librobäck	3
Andra kommunala beslut	3
Detaljplaner	4
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR.....	5
Plandata	5
PLANOMRÅDET	5
Allmän områdesbeskrivning	6
Avgränsningen	6
Användning	6
Idag används marken till:	6
Landskapsbild, stadsbild	7
Natur samt rekreation och fritid	8
Vattenområden	8
Kulturarv	9
FÖRÄNDRINGAR	12
Trafik och tillgänglighet.....	23
Teknisk försörjning	27
Hälsa och säkerhet.....	28
PLANENS GENOMFÖRANDE	29
Organisatoriska åtgärder	29
Ekonomiska åtgärder.....	29
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	30
<i>Konsekvenser för fastigheter inom planområdet</i>	30
PLANENS KONSEKVENSER.....	31
Nollalternativ.....	31
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN.....	34
Översiktsplan.....	34
Miljöbalken	34

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 - behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*

Samrådshandlingarna finns tillgängliga på kommuninformationen. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns dock inte på webbsidan på grund av PUL (Personuppgiftslagen).

Läshänvisningar

- Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän platsmark, 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.

För beskrivning av planprocessen och var i denna process man befinner sig hänvisas till processpilen på följebrevets baksida.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av kontoret för samhällsutveckling i samarbete med andra kommunala förvaltningar samt med Kåbo golfklubb och Bondkyrko hembygdsförening.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra kultur- och fritidsaktiviteter – i första hand en ny golfbana - på åkermarken mellan Stabby, Rickomberga, Berthåga och Hällby. Åkerholmar och betesmarker ska bevaras för naturvårds och rekreatiönsändamål. Det ska finnas säkra passager för friluftslivet så att aktivitetsområde (t.ex. en golfbana) kan passeras obehindrat även när golfspel och/eller andra aktiviteter pågår.

Inom planområdet ska det finnas en byggrätt för ett klubbhus kombinerat med en hotell- och konferensanläggning. Parkeringsbehovet ska tillgodoses inom planområdet.

Stabby prästgård planläggs för att säkerställa och utveckla dess långsiktiga kulturvärde.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalkens kapitel 3, 4 och 5

Planområdet berör två områden av riksintresse

Kulturmiljö: Riksintresseområde för Uppsala stad, U20.

Transport och infrastruktur: Väg 55 (Bärbyleden).

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2013-09-20 har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att

- Åkermark omvandlas till område för kultur och fritid, t.ex. golfbana
- Natur- och rekreationsmark bevaras
- Stabby prästgårds bevaras och utvecklas
- Trafiken ökar på Otto Myrbergs väg, väster om Rickomberga

(Behovsbedömningen i sin helhet samt länsstyrelsens yttrande finns att ta del av på kommuninformationen och på Uppsala kommuns webbsida)

Kontoret för samhällsutveckling bedömer att planen inte leder till betydande miljöpåverkan.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kontorets samlade bedömning att ett genomförande av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 inte krävs. Länsstyrelsen delar denna bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2013-11-08 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Miljöbalkens kapitel 7 och 8

Några av åkerholmarna och diken inom planområdet *kan* omfattas av det allmänna biotopskyddet enligt miljöbalkens kapitel 7.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunstyrelsen gav byggnadsnämnden redan 1999 i uppdrag att bistå Kåbo Golfklubb i sökandet efter en ny lokalisering av en 9-hålsbana som ersättning för banan vid Rosendal. Detta har resulterat i flera utredningar varav detta nu är det aktuella alternativet.

Kommunstyrelsen gav 2007 dåvarande byggnadsnämnden i uppdrag att i detaljplan pröva en golfbana och rekreationsändamål i området Rickomberga-Berthåga-Stabby. Därefter gav byggnadsnämnden (2008-02-21) dåvarande stadsbyggnadskontoret planuppdrag med samma syfte. Utöver uppdraget från kommunstyrelsen beslutade byggnadsnämnden att planuppdraget även ska omfatta Stabby Prästgård för att genom ny detaljplan säkerställa och utveckla platsens långsiktiga kulturvärde. Planen ska även pröva bebyggelsekompletteringar längs Berthåga byväg*. Översiktsplanens direktiv om gröna länkar och värdefullt landskapsrum ska beaktas. I planuppdraget anges att kostnaderna för detaljplanens upprättande bekostas av fastighetsnämnden.

Översiktsplan

Planområdet ligger inom stadsväven och ingår i utvecklingsområde 5 – Nordvästra staden (kap 3:3). Där omnämns att det kan vara aktuellt med stadsnära golf och annan rekreation inom området.

Lokaliseringsalternativ

Det finns inget program för planområdet. Under årens lopp har en mängd olika lokaliseringar av en 9-håls respektive 18-håls golfbana prövats och avförts, bl.a. vid Jälla och i området mellan Malma gård och Ultuna

Strukturprogram för Librobäck

Strukturprogrammet, som godkändes av byggnadsnämnden 2006, ligger direkt norr om planområdet. I programmet omnämns dock möjligheten att ordna en golfbana i det aktuella området.

Andra kommunala beslut

Den framtida utformningen av Berthåga trafikplats inte kan förväntas läggas fast i närtid. Det innebär att planen måste ta hänsyn till att särskilt södra änden av planområdet inte varaktigt kan garanteras för golfändamål.

**Planen avgränsas så att området närmast Berthåga byväg inte ingår i planområdet. Bebyggelsekompletteringar längs Berthåga byväg prövas därför inte i denna plan. En eventuell planläggning för bebyggelse i det läget, kan dock ske inom ramen för ett annat, nytt planuppdrag.*

Detaljplaner

Huvuddelen av planområdet är inte detaljplanlagt.

*Färgade områden = gällande detaljplaner
Grå områden är inte detaljplanlagda.*



Detaljplan för Bärbyleden, Berthåga (dp 90 M) från 1994 omfattar den sydöstra delen av planområdet. Bärbyleden är planlagd som allmän plats - GENOMFART och marken intill den och intill Otto Myrbergs väg har användningen allmän plats - SKYDD i den gällande detaljplanen. Med "Skydd" menas att området inte har någon annan funktion än att utgöra skydd mot trafiken på de intilliggande gatorna.

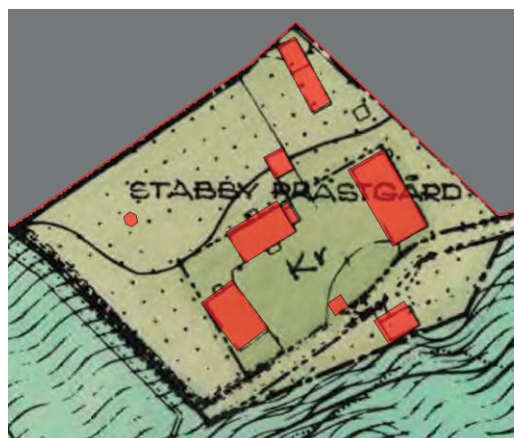
För de nordöstra delarna gäller stadsplan för Rickomberga mm (Pl 91) från 1966. Åkermarken är planlagd som allmän plats - PARK.

Stabby prästgård är planlagd som reservat för befintlig, kulturhistoriskt värdefull byggnad, som får användas endast på sätt som för varje enskilt fall provas lämpligt.

Några av de befintliga byggnaderna (rödmarkerade) står på prickad mark, d.v.s. mark utan byggrätt.

Gångstigen genom området ligger på kvartersmark och inte inom parkmark.

Det finns inga bestämmelser om att den ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik.



OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet är beläget på åkermarken mellan Berthåga, Hällby, Stabby och Rickomberga och inkluderar även några stora och små åkerholmar.

Planområdet



Areal

Planområdet omfattar ungefär 65 hektar

Markägförhållanden

Marken ägs huvudsakligen av Uppsala kommun. Stabby prästgård ägs av Bondkyrko hembygdsförening.

Tidplan

Projektet kan komma att påbörjas tidigast 2014

Genomförandetid

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

Motivet för genomförandetiden är den snabba utvecklingstakten inom stadsväven och att förutsättningarna ständigt ändras

Allmän områdesbeskrivning

Området ligger mellan Stadsdelarna Stabby, Rickomberga, Flogsta och Berthåga. Det består huvudsakligen av jordbruksmark med inslag av åkerholmar, diken och mindre vattendrag samt promenadstigar.

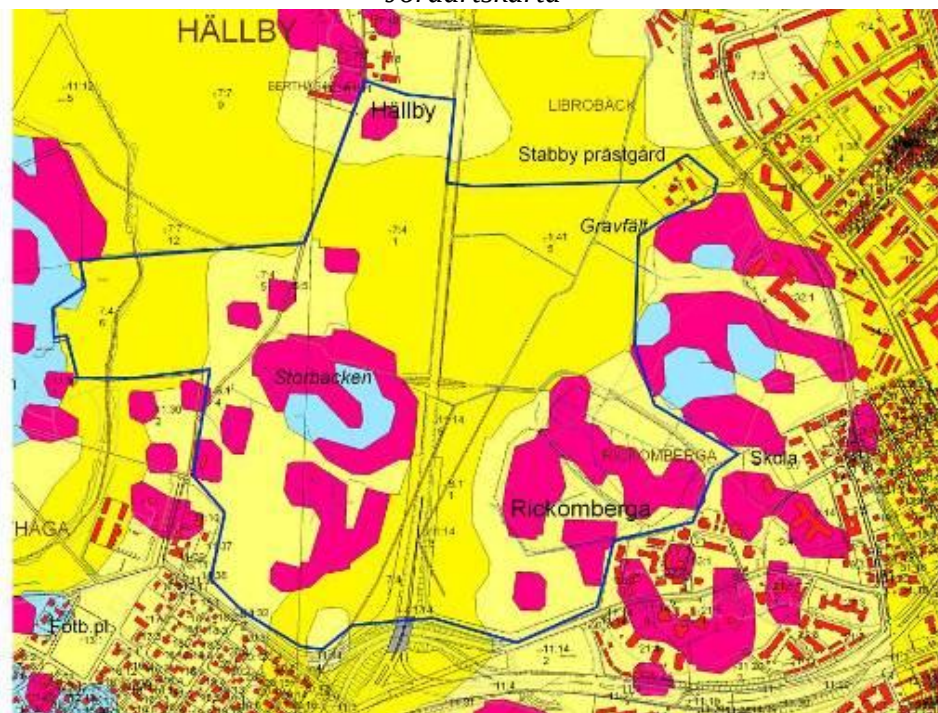
Markförhållanden

Åkermarken består huvudsakligen av lera (gula nyanser på kartan)

Åkerholmarna består huvudsakligen av berg i/nära dagen (rött) och morän (blått)

.

Jordartskarta



Avgränsningen av planområdet

Planområdet avgränsas till den kommunalt ägda åkermarken och inkluderar betesmarken vid Stabby backe eftersom den inte är detaljplanelagd.

Gränsen vid Stabby prästgård motiveras av att området norr därom är strategiskt viktig för den fortsatta stadsutvecklingen och i en första etapp kan behövas bland annat för en skola och en idrottsplats. Gränsen vid Berthåga går inte ända fram till Berthåga byväg, dels för att inte förhindra bostäder längs vägen och dels pga. osäkerheten kring markbehovet för en eventuell ombyggnad av trafikplatsen vid Bärbyleden.

.

Användning

Idag används marken till:

- Jordbruk
- Fritid och rekreation
- Hembygdsgård (Stabby prästgård)
- Landsväg (väg 55/Bärbyleden)

Landskapsbild, stadsbild

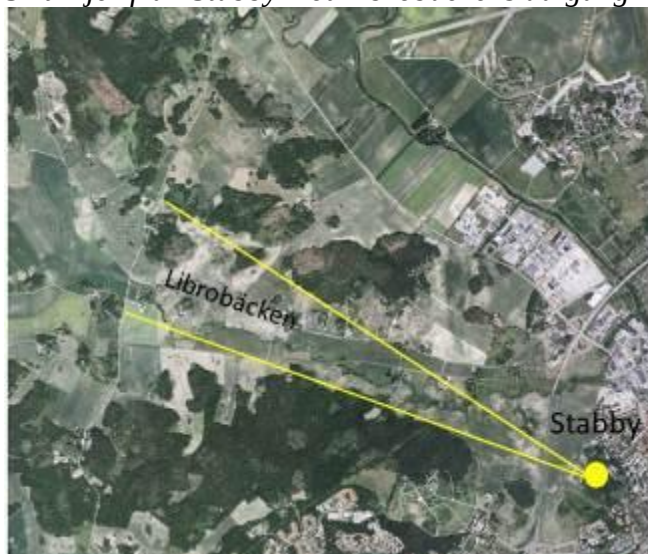
Landskapet är öppet och väl synligt från alla omgivande stadsdelar samt från väg 55 (Bärbyleden). Det erbjuder även utblickar från stadsrandsnära bebyggelse och från Stabby- och Berthågafälten.

Trots att staden och stadsväven omger planområdet uppfattar många att det utgörs av landsbygd.

Planområdet har en öppen landskapsbild med – på vissa platser – långa siktlinjer. Området är väl synligt från Bärbyleden, väg 55, som delvis ligger någon meter ovanför de omgivande åkrarna.

Det finns värdefulla siktlinjer från Stabbyskogen mot Libroäckens dalgång. En eventuell golfbana bör därför inte utformas så att siktlinjen bryts, t.ex. genom höga trädridåer.

Siktlinjer från Stabby mot Libroäckens dalgång



Utsikt mot Libroäckens dalgång från stigen mellan Berthåga och Hällby



Natur samt rekreation och fritid

Området erbjuder såväl rörelsestråk som vistelsemiljöer för rekreation. Stadens nordvästra delar har brist på närnatur varför trycket är hårt på den naturmark som finns här och stråken är viktiga för att ta sig ut mot Svinskinnskogen. Skolor och förskolor, inte enbart de närbelägna, är flitiga användare av området. Skidspår finns vintertid. Området ingår i den gröna kilen ”Stabbykilen” enligt ÖP 2010.

Betesmarken i öster och de öppna torrbackarna i väster har också ett högt ekologiskt naturvärde. Här finns artrika miljöer som är av betydelse för bl.a. fjärilar, fåglar och småvilt. I åkerkanten intill vägen mot Hällby gård har en rödlistad kärlväxt observerats.

Området har en mycket stor betydelse för friluftslivet, särskilt i de näraliggande stadsdelarna Rickomberga, Stabby och Luthagen.

Betesmarken och åkerholmarna har ett stort värde som rekreationsmark för de boende i de intilliggande stadsdelarna och det öppna jordbrukslandskapet bidrar till att förhöja upplevelsen med siktlinjer ut mot den omgivande landsbygden.

Det finns ett stort och välutvecklat nät av gångvägar och stigar i området, samt ett elljusspår i Stabbyskogen.

De åkerholmar som är mindre än 0,5 hektar är troligen även skyddade av det generella biotopskyddet (miljöbalken 7 kap).

Gång- och cykelvägen i Storbacken (”Snåris”), den stora åkerholmen väster om Bärbyleden



Vattenområden

I den västra delen av planområdet finns ett dike/mindre bäck som avvattnar Stenhagen och Berthåga kyrkogård innan den ansluter till Librobäcken i norr.

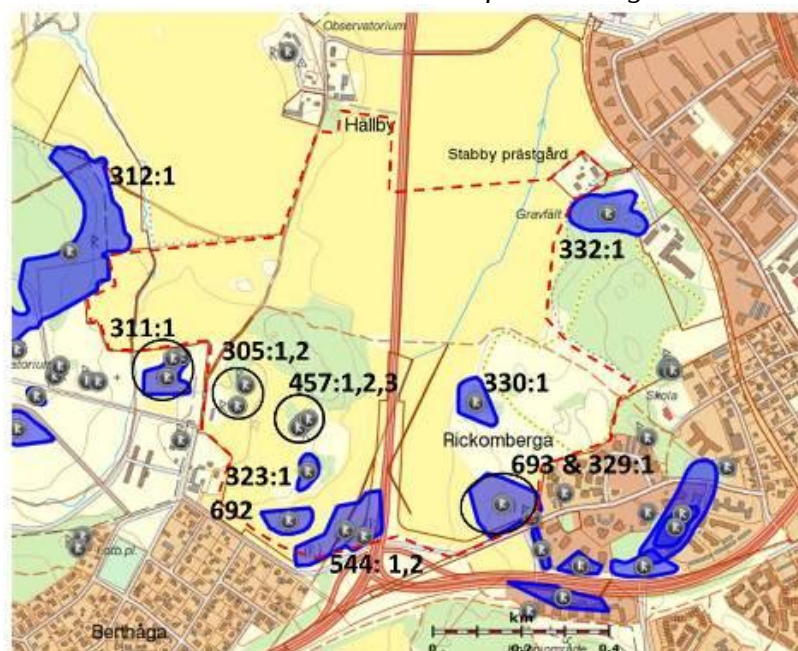
I den östra delen av planområdet finns ett dike som avvattnar åkrarna vid Stabby.

Kulturarv - Fornlämningar

Planområdet är rikt på fornlämningar

Kända fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar vid planområdet

Kartan nedan visar kända fornlämningar.



Källa: Riksantikvarieämbetets Fornsök. 2013-09-23

305:1,2	Skärvstenshögar; bronsålder
311:1	Boplat; sten-, brons-, och järnålder
312:1	Grav- och boplatsoområde; sten-, brons- och järnålder
323:1	Gravfält; sten-, brons- och järnålder
329:1	Milstolpe; övrig kulturhistorisk lämning och
693	Boplat; sten- brons och järnålder
330:1	Gravfält; sten-, brons- och järnålder
332:1	Gravfält; sten-, brons-, och järnålder
457:1,2,3	Skärvstenshögar; bronsålder
544:1	Boplat; sten-, brons-, och järnålder
544:2	Flatsmarksgrav; övrig kulturhistorisk lämning
692	Boplat; sten- brons och järnålder

I den norra delen av planområdet finns inga *kända* fornlämningar, men den rika förekomsten indikerar att det kan finnas ytterligare fornlämningar inom området som aldrig har undersökts. Det krävs tillstånd enligt kulturminneslagen både för att gräva och för att täcka över fornlämningar. Det betyder att möjligheten att modellera marken för golfbanans behov begränsas, om fornlämningarna inte *får* tas bort eller om det blir *alltför dyrt* att ta bort dem. Den process som flertalet ärenden genomgår kan också delas in i tre huvudsakliga steg:

1. särskild utredning,
2. arkeologisk förundersökning
3. särskild undersökning

Samtliga åtgärder ovan bekostas av markägaren och/eller exploatören. Kulturminneslagens huvudinriktning är att fornlämningar ska bevaras

1. Särskild utredning

En ändring av markens användning, från ej planlagd jordbruksmark till mark planlagd för kultur och fritid (t.ex. golfbana) medför att det måste genomföras en särskild (arkeologisk) utredning av hela planområdet. Syftet med den är att utreda om det finns fornlämningar inom området. Kommunen beställer utredningen av Länsstyrelsen, som i sin tur kommer att upphandla den. Den särskilda utredningen kan förhoppningsvis genomföras våren 2014. Särskilt de norra delarna av planområdet kan innehålla okända fornlämningar. När resultatet av förundersökningen är klar kan Länsstyrelsen avgöra om det behövs steg 2 - en arkeologisk förundersökning

2. Arkeologisk förundersökning

En arkeologisk förundersökning krävs om en fornlämning berörs och ytterligare underlag behövs för att bedöma om tillstånd till ingrepp i fornlämningen kan ges. Länsstyrelsen i Uppsala har meddelat att den kommer att besluta om en förundersökning först när detaljplanen har vunnit laga kraft. En förundersökning kan också utföras för att fastställa en fornlämnings utbredning och därmed kunna undvika ingrepp.

När resultatet av förundersökningen är klar kan Länsstyrelsen besluta att:

a)

Fornlämningen **inte får tas bort**. En golfbana eller annan rekreationsanläggning måste då anpassas till fornlämningsmiljön och det kan eventuellt medföra att det inte går att anlägga någon funktionell golfbana inom området.

b)

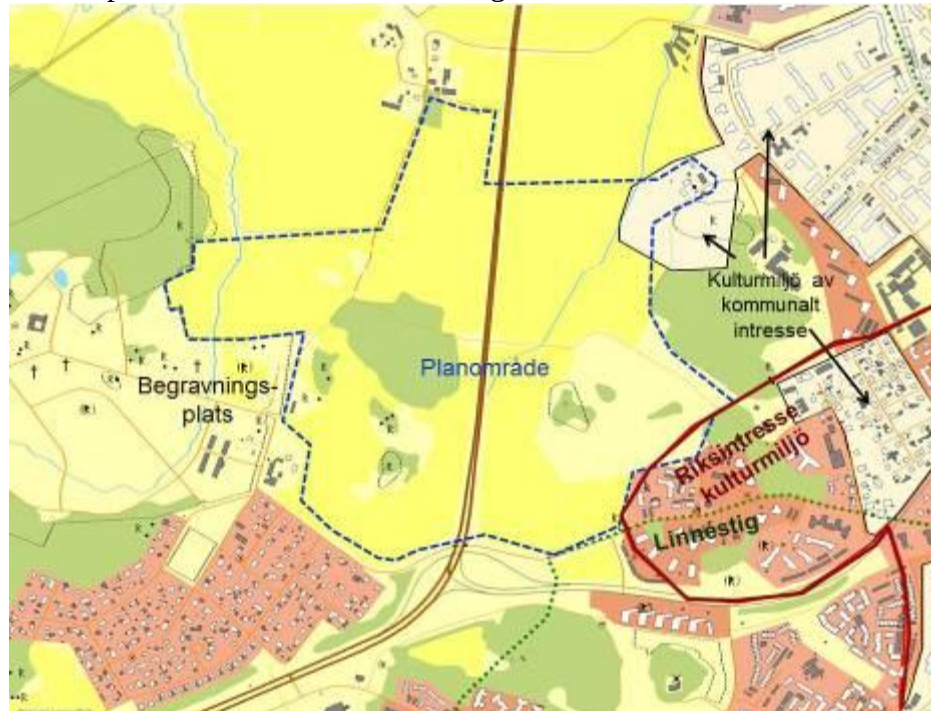
Fornlämningen **får tas bort** eftersom samhällsnyttan av ett borttagande är tillräckligt stor. En *särskild undersökning (steg 3)* måste då göras för att dokumentera fornlämningen innan den tas bort.

I sådana fall undersöks vanligtvis hela fornlämningen, d.v.s. undersökningen och borttagandet kan komma att omfatta ett större område än ytan för exploateringen.

Kulturarv - Kulturmiljö

Området ligger intill ett område av riksintresse för kulturmiljön (k 40 Uppsala stad) och berör delar av ett område med kommunalt intresse för kulturmiljön (Stabby prästgård med omgivningar).

Söder om planområdet finns en Linnéstig



Stabby prästgård

Se rubriken Förändringar/Stabby prästgård

Stabby prästgård sedd från ovan och norr



FÖRÄNDRINGAR

Planområdet får fyra olika typer av markanvändning

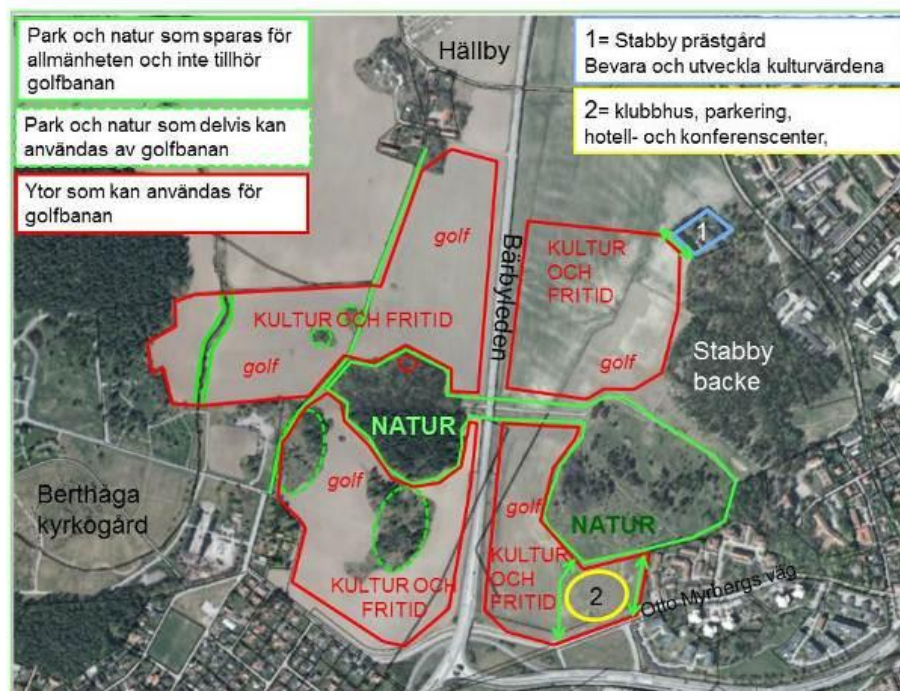
- Allmän plats – NATUR
- Kultur och fritid utan bygg rätt (t.ex. en golfbana)
- Kultur och fritid samt kontor/hotell med en bygg rätt
- Stabby prästgård

Dessutom planläggs Bärbyleden som allmän plats/GENOMFART

Planbestämmelserna ovanpå ett ortofoto (ett slags flygfoto)



Förslag till användning av planområdet



Förändringar av och planbestämmelser för fälten och åkerholmarna mellan Stabby, Rickomberga, Berthåga och Hällby

Avgränsning

Området avgränsas med en liten marginal till omgivande naturmark för att golfbanan inte ska ansluta direkt till välfrekventerade gångbanor. Gränsen mot Bärbyleden ligger ungefär i gränsen för vägområdet, d.v.s. nedanför vägbanken och i vissa fall utanför ett dike intill vägen. Området ligger cirka 30 meter från Berthåga byväg för att inte omöjliggöra en rad med småhus på den nordöstra sidan av gatan. Eventuella bostadshus får provas i en annan detaljplan.

Fälten mellan Berthåga och Hällby sedda från Storbacken ("Snåris") mot norr



Användning

NATUR

Inom planområdet finns åkerholmar och diken/ mindre vattendrag som kan omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalkens 7 kapitel. De större åkerholmarna samt hagmarkerna har stor betydelse för friluftslivet och planläggs som allmän plats – NATUR för att bevaras.

Marken närmast Stabby prästgård planläggs som natur för att säkerställa en koppling mellan Stabby backe och åkermarken utanför prästgården.

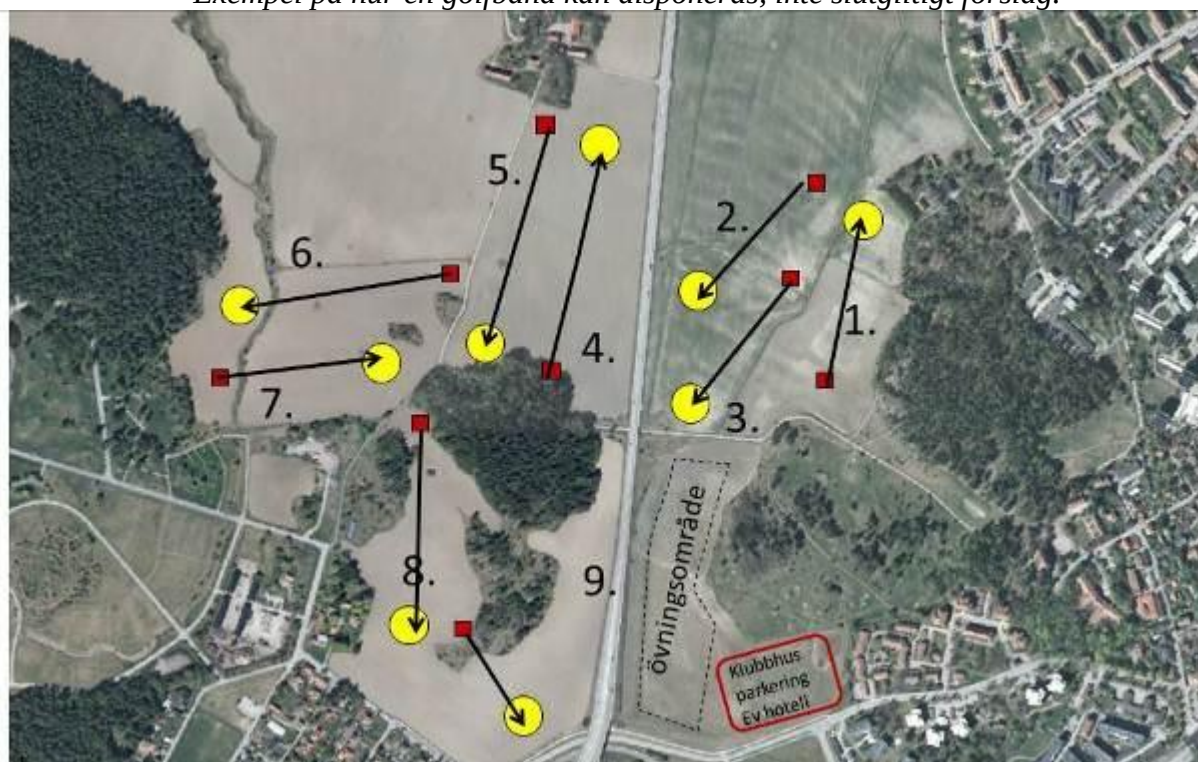
R₁

Åkermarken planläggs huvudsakligen för kultur och fritid (R). Motivet är i första hand att möjliggöra en golfbana, men området kan även användas till andra kultur-, fritids- och friluftsändmål.

Egenskaper

En golfbana, eller en annan kultur- och fritidsanläggning, måste utformas med hänsyn till fornlämningarna och kulturmiljön och det kan medföra begränsningar för banans utformning. Bilden nedan visar schematiskt exempel på banstäckningar. De befintliga gång- och cykeltunnlarna i mitten av planområdet och vid Berthåga Byväg kan användas av golfspelarna. Marken kommer troligen att modelleras och för att skapa variation i banan. Det medför att den både fylls upp och schaktas, och dessa åtgärder måste prövas mot kulturminneslagen. Se även rubriken "Kulturarv/fornlämningar".

Exempel på hur en golfbana kan disponeras, inte slutgiltigt förslag.



Teckenförklaring

- Utslagsplats
- ↓ Utslagsriktning
- Green med golfhål

FÖRÄNDRINGAR av fälten och åkerholmarna mellan Stabby, Rickomberga, Berthåga och Hällby, forts

- natur₁** Några av åkerholmarna i den västra delen av planområdet ges användning kultur och fritid men ska ha egenskapen natur för att säkerställa att naturmiljön dominerar även i fortsättningen. Bestämmelsen innebär att åkerholmarna varken får bebyggas eller hårdgöras. Syftet är att åkerholmarna ska skyddas som ett inslag i rekreationsområdet eftersom de har stora kvaliteter och dessutom är skyddade av det allmänna biotopskyddet enligt miljöbalken 7 kap. Delar av åkerholmarna får dock användas till mindre anläggningar för kultur- och rekreationsändamål, t.ex. utslagsplatser för en golfbana.

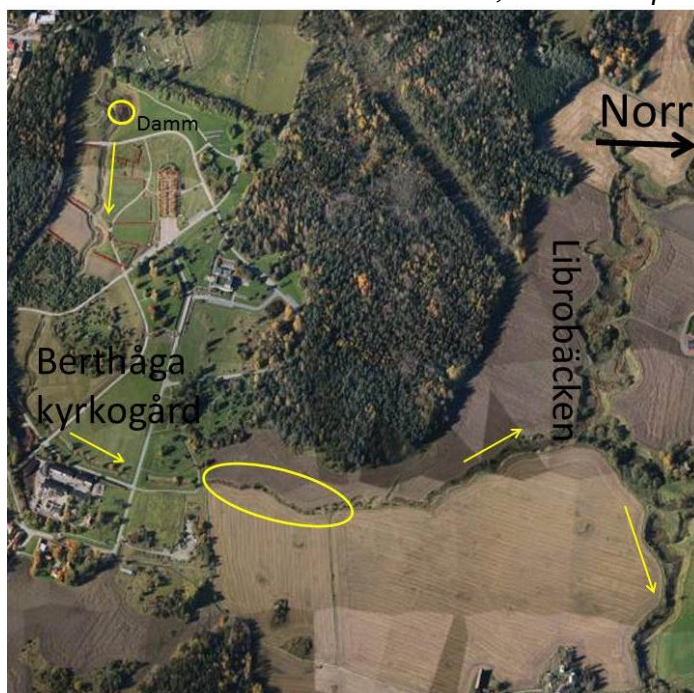
Åkerholme väster om stigen mellan Berthåga och Hällby. (Hällby i bakgrunden)



natur₂

Diket/bäcken mellan Berthåga kyrkogård och Librobäckens planläggs som naturområde som ska vara bäck eller dike med vegetationsklädda slänter. Vattendragen får korsas av enkla gångbroar och spänger för kultur- och rekreationsändamål.

Diket och bäcken sedda mot väster, snett ovanifrån



Planbestämmelser för en ny hotell- och konferensanläggning med klubbhus

En golfbana eller annan kultur- och fridsverksamhet behöver ett klubbhus, d.v.s. en byggnad med utrymmen för omklädningsrum, administration och möten samt någon typ av café eller restaurang. Golfklubben som är en av intressenterna i en ny, stadsnära golfbana, har inlett ett samarbete med en aktör som vill uppföra en hotell- och konferensanläggning samt en restaurang- och konferensdel. Tanken är att lokaler för golfverksamheten ska kunna inrymmas i den anläggningen eftersom det skulle bli mer fördelaktigt för golfarna än att ha ett eget, fristående klubbhus.

Hotell- och konferensanläggningen behöver vara tillräckligt stor för en konferensverksamhet och därför har aktören önskat en byggrätt för cirka 100 rum, vilket innebär en byggnad med cirka 2 000 kvm byggnadsarea (BYA) i fyra våningar, d.v.s. sammanlagt cirka 8 000 kvm bruttoarea (BTA). Utöver det tillkommer byggnader för en golfbanas skötsel och underhåll samt en parkeringsyta för cirka 100 bilar.

Hotell- och konferensanläggningen lokaliseras till Otto Myrbergs väg för att dra nytta av det befintliga gatunätet och för att vara väl synligt från väg 55. Större delen av byggrätten ligger på en känd fornlämning, se även under rubriken Kulturarv/Fornlämningar. Länsstyrelsen beslutar om det är möjligt att ta bort fornlämningen. Om det tillåts, kan en slutundersökning med borttagande bli kostsam. Byggrätten går därför delvis utanför den kända fornlämningen (på dess västra sida) så att en mindre byggnad (t.ex. klubblokal) ändå kan uppföras norr om Otto Myrbergs väg.

*Byggrätten för anläggningen ligger norr om Otto Myrbergs väg
Inom den gulstreckade ytan kan byggnader uppföras i fyra våningar
Den rödstreckade linjen visar ett exempel på en byggnad med en byggnadsarea på cirka 2000 kvm.*



Planbestämmelser för en ny hotell- och konferensanläggning med klubbhus, forts

Exempel på byggnadsvolymer för en hotell- och konferensanläggning med klubbhus. Vy från den västra delen av Otto Myrbergs väg mot Rickomberga. Obs, byggnaden kan få en helt annan utformning inom ramen för byggrätten med fyra våningar.



Illustration: Eko Arh, beställare Ekonomihuset Dadaro AB

Perspektivet ovan visar en något mindre byggnad än den byggrätt som planen medger, se bilden endan. En hotell- och konferensanläggning kommer troligen att få en annorlunda utformning än bilden ovan, men det finns inga nyare förslag i väntan på länsstyrelsens besked om huruvida fornlämning är möjlig att ta bort och eventuella kostnader för ett borttagande

*Bilden till höger:
Inom den gulstreckade ytan
kan byggnader uppföras i
fyra våningar*

*Den rödstreckade linjen
visar ett exempel på en
byggnad med en byggnads-
area på cirka 2000 kvm.*

*Den blå ytan visar ytan för
byggnaden som syn på per-
spektivet ovan*



Planbestämmelser för en ny hotell- och konferensanläggning med klubbhus, forts

Användning

K₁, R₁, R₂

I planområdets sydöstra hörn möjliggörs en hotell- (R₂) och konferensanläggning (K₁) som kan kombineras ett klubbhus och övningsområde (R₁) för golfanläggningen. Dess-utom behövs ekonomibyggnader för en golfbanan skötsel och underhåll. Motivet är att området ligger kan utnyttja befintliga större vägar och är väl synligt från väg 55 (Bärbyleden). Angöringen med bil bör ske direkt från Luthagsplanen och så trafiken inte belastar Otto Myrbergs väg.

Egenskaper

e1 0000

e2 0000

Utnyttjandegraden får vara högst 8000 kvm bruttoarea (BTA) och högst 3000 kvm byggnadsarea (BYA). Motivet är att ge en flexibilitet så att hotell- och konferensanläggningen kan bli fyra våningar hög med 2000 kvm byggnadsarea eller tre våningar högt med 2650 kvm byggnadsarea. Byggnadsarean begränsas för att bevara en viss öppenhet i planområdet.

Byggrätten placeras delvis på en känd fornlämning som skyddas av kulturminneslagen. Det är länsstyrelsen avgör om fornlämningen får tas bort och om den får det kommer troligen *hela* fornlämningen att slutundersökas.

Byggrätten begränsas:

-Mot norr eftersom byggnaden kan bli relativt stor och genom sin storlek bidra till en privatisering av naturmarken i norr.

-Mot öster för att skapa ett respektavstånd mellan bostadshusen och anläggningen.

-Mot väster för att inte störa siktlinjen mellan Flogsta och Librobäckens dalgång



Nyttjandegrad

Byggnad får ej uppföras men parkeringsplatser och andra hårdgjorda ytor tillåts. Byggnadens utbredning begränsas för att den inte ska inskränka den huvudsakliga användningen av planområdet.

Utformning

IV

Byggnaden tillåts vara fyra våningar hög, inklusive suterrängvåning.

Motivet är att storleken behövs för en rationell verksamhet samt att hushålla med mark. Byggnadshöjden underordnas landskapsrummet, som är storskaligt med byggnader i 5-6 våningar i närheten av planområdet.

Utseende

f₁

Byggnaderna ska utformas med en hög arkitektonisk kvalitet. Motivet är att byggnaderna ligger mycket exponerade vid en av Uppsalas infarter och därför måste ges en gestaltning som bidrar till en värdig stadsentré.

Planbestämmelser för utveckling och bevarande av Stabby prästgård

I västra delen av Uppsala, där staden möter landsbygden, ligger Stabby prästgårds gamla rödfärgade byggnader i en stor trädgård med 150-åriga lindar. Prästgårdsfastigheten inköptes av Bondkyrko hembygdsförening 2009, men redan från 1954 har föreningen drivit verksamhet där. Stabby var under många hundra år prästgård för kyrkoherden i Bondkyrko församling vars kyrka var Helga Trefaldighet inne i Uppsala. Prästgårdens byggnader är främst från 1800-talet men gården har en historisk kontinuitet ner till 1500-talet.

Byggnader på Stabby prästgård



- 1) Prästens bostadshus "Söderblomska huset", uppfört 1856 och
- 2) Prästgårdsarrendatorns bostad "Stabbygården", uppförd 1869. Under huset finns en källare med två välvda rum vars äldsta delar är från 1500-talet. Källaren är en rest från den äldsta bebyggelsen på platsen.
- 3) På gårdstomten ligger också ett sexkantigt avträde och ett timrat mindre hus.
- 4) Utanför staketet finns ett timrat sädesmagasin
- 5) En stor ekonomibyggnad (lada/lider)
- 6) en timrad brygghuslänga, som innehåller två sammanbyggda hus med vagnslider emellan. Det ena är ett bostadshus med farstu, kök, kammare och en inredd vindsammare, det andra är ett brygghus med två rum. Brygghuset är antagligen det äldsta huset i fastigheten. Byggnaden används som sommarbostad

Under 1900-talets andra hälft har två byggnader tillförts gården.

- 7) En rusthållarbod, som tidigare stått vid Vårdsätra kvarn
- 8) En klockstapel som 1978 flyttades till prästgården.

Dessutom finns två nyare byggnader

- 9) Ett förråd
- 10) En "Friggebod"

Planbestämmelser för utveckling och bevarande av Stabby prästgård, forts

Den f.d. arrendebostaden, "Stabbygården", hyrs ofta ut till olika högtider och fester.



Användning

R₃B₁

Stabby prästgård får användningen Kultur och Fritid/Hembygdsgård (R₃) och bostadsändmål (B₁).

Inom användningsbestämmelsen R₁ ryms verksamheter med anknytning till hembygdsföreningen såsom förenings- och samlingslokaler, café och restaurang. Motivet är att prästgården huvudsakligen ska användas till hembygdsföreningens verksamhet

e₃ 000

Inom användningsbestämmelsen B₁ ryms möjligheten till en mindre bostad (max 120 kvm bruttoarea, BTA).

Motivet är att fastigheten redan rymmer tre bostadshus, varav två används för annat ändamål och ett används till sommarbostad (byggnadsarea 113 kvm). Antingen kan sommarhuset även fortsättningsvis användas till bostadsändamål. Eller så kan en del av de andra två huvudbyggnaderna (men inte hela) användas till bostadsändamål.

Ur kulturmiljösynpunkt är det rimligt att ett ursprungligt bostadshus används till bostad. Prästgårdens avskilda läge kan få bättre tillsyn med boende där. Det är dock inte önskvärt att tillåta bostadsändmål i alla byggnader, eftersom byggnadens publika verksamhet är ett värdefullt inslag i rekreations- och kulturmiljön vid Stabby.

"Sommarhuset" i brygghuslängan i den nordvästra delen av fastigheten



Planbestämmelser för utveckling och bevarande av Stabby prästgård, forts

Egenskaper



På prickad mark får byggnad inte uppföras.

Motivet är att gårdens ursprungliga och karaktär ska bevaras.



På korsad mark får uthus uppföras. Byggrätten runt de befintliga uthusen ligger 0,5 meter utanför den befintliga fasaden. Motivet är att uthus tillhör gårdsmiljön men att de ska behålla sin karaktär och ska inte inredas till huvudbyggnader.

Längs staketet mot gång- och cykelvägen får nya uthus uppföras intill den befintliga boden. Motivet är att det tidigare har funnits uthus där och att byggnader i det läget kan rama in gårdsmiljön.

e₂ 00

Utöver de befintliga byggnaderna finns en byggrätt på cirka 30 kvm mellan prästgårdens huvudbyggnad, Brygghuslängan/"sommarhuset" och den stora ekonomibyggnaden. Byggrätten inkluderar den befintliga "friggeboden" på cirka 20 kvm, som ligger mellan sommarhuset och lidret, men medger även ett tillskott på cirka 10 kvm

Baksidan av Stabby prästgård har en lantlig karaktär.



I

Högsta antal våningar. Motivet är att byggnadshöjden inte får ändras. Samtliga befintliga byggnader är i ett eller ett och ett halvt plan.

Planbestämmelser för utveckling och bevarande av Stabby prästgård, forts

Skyddsbestämmelser

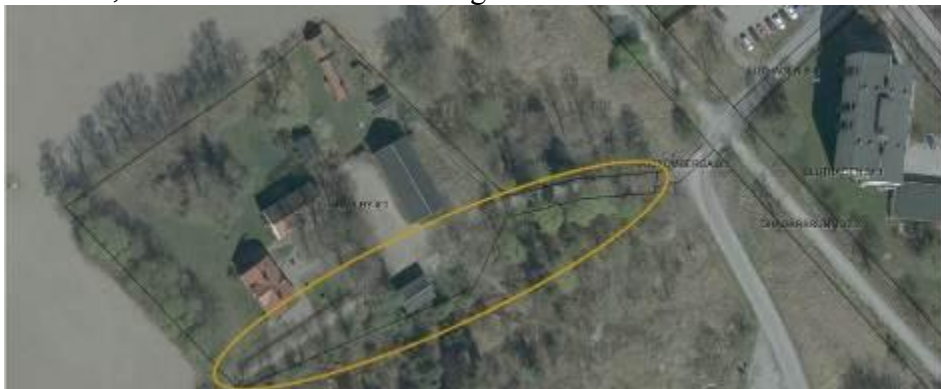
- q₁** Byggnaden får inte rivas. Motivet är att huvudbyggnaderna utgör en miljö med stort kulturhistoriskt värde.
- q₂** Byggnadsvolymen ska finnas i ungefärligt läge och storlek.
Den stora ekonomibyggnaden (ladan/lidret) får byggas om så kraftigt att den kan anses vara ny eller ersättas med en ny byggnad, huvudsaken är att volymen finns kvar. Motivet är att byggnaden i sig inte har ett stort kulturhistoriskt värde men att byggnadsvolymen är en viktig del av helheten eftersom den ramar in gården mellan de två huvudbyggnaderna och bidrar till upplevelsen av en gård på landet. Om byggnaden togs bort, skulle gårdsmiljön smälta ihop med den modernare stadsbebyggelsen längs Tiundagatan.

Ekonomibyggnaden bildar en avskärmning mot den nyare stadsbebyggelsen i Stabby och omsluter gården mellan de två huvudbyggnaderna.



Varsamhetsbestämmelser

- k₁** Fasaden ska vara av trä och målad med röd slamfärg, t.ex. falu rödfärg.
- k₂** Taken ska vara av tegelröda takpannor.
Motivet till k₁ och k₂ är att byggnadernas karaktär ska bevaras.
- x** Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.
En del av ”huvudstigen” runt Stabbyskogen/Stabby backe ligger på kvartersmark som tillhör Stabby prästgård. Stigen planläggs för att säkerställa dess framtida tillgänglighet eftersom den har stor betydelse för Stabbynaturens tillgänglighet. Gångstigen omfattas redan av ett officiälservitut för gång- och cykeltrafik, se även rubriken ”Planens genomförande”.



Trafik och tillgänglighet

Gatunät - förutsättningar

I mitten av planområdet ligger väg 55 (Bärbyleden) som är av riksintresse för kommunikationer. Det finns inga anslutningsvägar mellan planområdet och väg 55. Vid korsningen med Luthagesplanaden är den planlagd som allmän plats - genomfart och har planlagt skyddsområde på båda sidor. Utöver Bärbyleden (väg 55), finns ingen gatumark inom planområdet, men flera gång- och cykelvägar samt gångstigar berörs.



Kollektivtrafik

Det finns två busslinjer på Otto Myrbergs väg. För närvarande ser kollektivtrafikförvaltningen över hela linjenätet i Uppsala och det är oklart hur busslinjerna kommer att gå i framtiden. På Luthagesplanaden finns dessutom ett flertal regionbusslinjer och gångavståndet mellan byggrätten för klubbhus vid Otto Myrbergs väg närmaste busshållplats är ca 700 meter.

Bärbyleden (väg 55)

Bärbyleden är en av stadens viktigaste genomfarter och den fungerar även som en yttre ringled. Vägen är av riksintresse. Trafikmätningarna från 2012 visar på cirka 19 000 -20 000 fordon/dygn på den berörda sträckan. Den framtida utformningen av Berthåga trafikplats kommer inte att läggas fast i närtid. Det innebär att planen måste ta hänsyn till att särskilt södra änden av planområdet inte varaktigt kan garanteras för kultur- och fritidsändamål.

GENOMFART Bärbyleden planläggs endast för att den ligger mitt i planområdet. Det är inte aktuellt med några förändringar av vägen och den planläggs som allmän plats – GENOMFART, vilket är samma användning som i gällande plan för vägen. Gränsen för användningen ligger i vägområdets kant, d.v.s. utanför den slänt som tillhör vägen.

Utfartsförbud Längs Berthågavägen råder utfartsförbud eftersom det är mycket olämpligt med utfarter mot en så viktig och högt trafikerad väg med hög tillåten hastighet.

En golfbana måste utformas med hänsyn till säkerheten på vägen så att inga felslagna bollar riskerar att skada trafikanterna. Det finns en handbok tillgänglig på trafikverkets hemsida ”Rekommendationer vid anläggande och vidareutveckling av golfbanor intill allmän väg, Publikation 2007:133”*. Säkerhetsaspekterna studeras vid en bygglovprövning.

*http://publikationswebbutik.vv.se/upload/3729/2007_133_Rekommendationer_vid_anlaggande_och_vidareutveckling_av_golfbanor_intill_allman_vag.pdf

Otto Myrbergs väg öster om planområdet - förutsättningar

Öster om planområdet är gatan glest trafikerad av bilar, och den genomfartstrafik som förekommer består huvudsakligen av stadsbussar (se kollektivtrafik ovan). Gatan saknar separata cykelbanor på sträckan. Sträckan söder om planområdet har betydligt mer biltrafik eftersom den i förlängningen västerut (Berthåga byväg) är en av de två bilgator som ansluter till Berthåga och begravningsplatsen. På gatans norra sida finns en separat gång- och cykelbana. Gatan ingår inte i planområdet.

Berthåga byväg, Otto Myrbergs väg söder om planområdet samt anslutningsvägen mellan Luthagsplanaden och Otto Myrbergs väg

Sträckan söder om planområdet har betydligt mer biltrafik eftersom de är en av endast två bilgator som ansluter till Berthåga och begravningsplatsen via en tunnel under väg 55. På gatan finns en separat gång- och cykelbana. Trafikmätningarna från 2012 visar på cirka 800 fordon/dygn på Otto Myrbergs väg. Det finns inga trafikmätningar på Berthåga byväg. Trafiken kommer troligen inte att öka till följd av detaljplanen eftersom det inte tillkommer någon ny angöring från den gatan. Gatan ingår inte i planområdet.

Luthagsplanaden

Luthagsplanaden är en starkt trafikerad gata och är planlagd som allmän plats – infart. Trafikmätningarna från 2012 visar på cirka 7 900 fordon/dygn på Luthagsplanaden mellan Bärbyleden och Krongatan. Gatan ingår inte i planområdet.

Gång- och cykelvägnät

Planområdet är stort men förbinds på flera ställen med staden gång- och cykelvägnät, se kartan nedan. En kultur- och fritidsanläggning har goda möjligheter att nås med gång- och cykel.

Gång- och cykelvägar markeras med blå helsträckad linje (separat gc-väg) eller prickad linje (rekommenderad gc-väg längs bilgata).



Den gamla banvallen för Enköpingsvägen ligger i nord-sydlig riktning öster om planområdet och är asfalterad.

En gc-väg mellan Berthåga och Rickomberg ligger central i planområdet och korsar Bärbyleden i tunnel. Gc-vägen ligger inom den mark som planläggs som allmän plats – NATUR.

Den befintliga gång- och cykelbanan på den norra sidan av Otto Myrbergs väg och Berthåga byväg behålls.

GC-VÄG Den befintliga gc-vägen mellan Ekeby och Flogsta korsar Luthagesplanaden i tunnel och ansluter till Otto Myrbergs väg. Planen utformas så att gc-vägen kan förlängs rakt norrut mot Stabby backe, mellan byggrätten för en hotell- och konferensanläggning med klubbhus och kultur- och fritidsområdet (t.ex. en golfbana).

En väl utnyttjad gångväg korsar Stabby prästgårds tomt. Kommunen har ett servitut för en gång- och cykelväg på gångvägen och den planläggs därför för att vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

x

Angöring till Stabby backe - Tiundagatan

Stabby prästgård (Stabby backe 1) angörs med bil via Tiundagatan – Stabby backe. Besökarna består i stor utsträckning av närboende och biltrafiken är normalt mycket begränsad. Undantaget är när Stabby prästgård hyrs ut till olika familjehögtider (bröllop, dop, begravning) och till privata fester kvällstid.

Angöring till en golfbana och klubbhus samt hotell och konferensanläggning

Golfbanor angörs huvudsakligen vid klubbhuset, som i detta fall kan byggas norr om Otto Myrbergs väg.

Bilangöring och bilparkering

Ett av huvudsyftena med en stadsnära golfbana är att bil inte behövs för att nå banan. Kåbo golfklubb, vid Rosendal, har cirka 40 parkeringsplatser på en yta av ca 2 000 kvadratmeter.

Den aktuella intressenten beräknar att det behövs cirka 100 parkeringsplatser (motsvarar ca 2 500 – 3 000 kvm) till hotell- och konferensanläggningen. Parkeringsytan ska inrymmas inom planområdet och kan samordnas med golfklubbens parkering. Den bör ligga intill Otto Myrbergs väg för att inte störa rekreativsvärderna i den intilliggande hagmarken.

Cykelangöring

Klubbhuset kan nås via ett välförgrenat cykelvägnät (se cykelkartan ovan). En cykelparkering bör placeras närmare målpunkten än en bilparkering. Den bör även vara rymlig.

Gående

Det är gångavstånd från Berthåga, Flogsta, Rickomberga och Stabby. Även Ekeby och borte Luthagen ligger på rimligt gångavstånd.

Det är viktigt att trafiken styrs så bilangöringen sker via den gata som förbinder Luthagesplanaden med Otto Myrbergs väg och att Otto Myrbergs väg - Hildur Ottelinsgatan inte belastas med mer biltrafik. Det kan bli nödvändigt med trafikregleringar och gatuombyggnader för att hindra smittrafik på den östra delen av Otto Myrbergs väg.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Hotell- och konferensanläggning kan anslutas till det kommunala Va-nätet. Stabby prästgård har kommunalt vatten och avlopp

En golfbana kan behöva bevattning av vissa partier, t.ex. greenerna. Dagatten från hotell-och konferensanläggningen med parkeringsytor kan eventuellt användas till bevattningen och eventuellt även vatten från diket öster om Bärbyleden. Det finns inga dagvattenledningar som är riktade mot planområde och därför kan det bli svårt att använda dagvatten från omgivande stadsdelar för bevattning.

Dagvatten

Det finns inga kommunala dagvattenledningar i området. Inga dagvattenledning leder in mot planområdet.

På Bärbyledens östra sida finns ett dike som avleder vatten norrut mot Librobäcken. Librobäcken mynnar i Fyrisån

I planområdets västra del, norr om Berthåga begravningsplats, finns en bäck som även den avleder vatten från Stenhagen och begravningsplatsen mot Librobäcken som mynnar i Fyrisån.

Fyrisåns (recipientens) nuvarande status

Fyrisån har mycket hög skyddsvärde bl.a. på grund av att den är lekområde för asp.

Ekologisk status: Fyrisån har på den aktuella sträckan måttlig ekologisk status och riskerar att inte klara god ekologisk status till mååret 2021. Undantag gäller övergödning, morfologiska förändringar och kontinuitet.

Kemisk ytvattenstatus: Fyrisån har god kemisk status men bedöms ligga i riskzonen att inte klara kravet på kemisk status till år 2015.

Planens inverkan på Fyrisån beskrivs under rubriken ”Konsekvenser”.

Den sammanlagda ytan av byggnader blir cirka 2500 kvm. Den hårdgjorda marken för angöring samt cirka 100 parkeringsplatser blir cirka 25 000 kvm. Dagvattnet som uppstår på dessa ytor kan fördröjas och även renas genom att det avleds in i området för kultur- och fritid (t.ex. golfbana) och magsineras för att eventuellt användas till bevattning och/eller hinder.

El, värme, tele och bredband

Hotell och konferensanläggningen kan anslutas till elnätet. En transformatorstation kan uppföras inom ett E-område i anslutning till anläggningen. Fjärrvärme finns i närområdet till den föreslagna hotell- och konferensanläggning. Tele och bredband finns tillgängligt i närområdet.

Avfall

Hotell- och konferensanläggningen måste utformas så att renhållningsfordon ska kunna angöra från de allmänna gatorna utan backningsrörelser och inom ramarna för arbetsmiljöverkets föreskrifter.

Vid Stabby prästgård föreslås inga förändringar som påverkar avfallshämtningen.

Hälsa och säkerhet

Buller

Området är utsatt för vägtrafikbuller från Bärbyleden och Luthagsesplanaden. Det kan uppstå önskemål om bullerdämpning av fälten för att öka rekreationsvärdet. Planen medger dock inte några bullerplank eller andra anläggningar längs Bärbyleden eftersom det öppna landskapsrummet har ett egenvärde. Planförslagets inverkat på ljudmiljön beskrivs under rubriken ”Konsekvenser”

Skyddsavstånd

Marken närmast allmänna gator, bebyggelse och rekreationsmark ska skyddas och verksamheten får inte utgöra en säkerhetsrisk för dem som visas där. Det betyder t.ex. att ett golfhåll med green inte ska ligga i närheten av gator, bebyggelse och rekreationsmark eftersom det innebär att golfslaget riktas mot dem. Motivet är att en eventuell golfbana måste utformas så att golfbollar inte kan slås så snett eller långt att de utgör en fara för omgivningen. Det finns en handbok tillgänglig på trafikverkets hemsida ”Rekommendationer vid anläggande och vidareutveckling av golfbanor intill allmän väg, Publikation 2007:133”*. Säkerhetsaspekterna studeras vid en bygglovprövning.

*http://publikationswebbutik.vv.se/upload/3729/2007_133_Rekommendationer_vid_anlaggande_och_vidareutveckling_av_golfbanor_intill_allman_vag.pdf

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Exploatören för hotell- och konferensanläggningen ansvarar för utbyggnad och drift inom kvartersmarken för hotell- och konferensanläggningen. Kommunen ämnar arrendera ut mark, i första hand för anläggande och bedrivande av golfverksamhet och det medför i så fall ansvaret för anläggande och drift av golfbanan läggs på arrendatorn.

Kommunen är ansvarig för drift av allmän plats, NATUR. Trafikverket är väghållare för riksväg 55 angiven som allmän plats, GENOMFART.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Avtal

Planens genomförande avseende utbyggnaden av hotell- och konferensanläggning regleras via köpeavtal för exploatering mellan kommunen och berörd exploatör. I köpeavtalet regleras bl.a. ansvarsfördelning, kostnader, markförvärv, arkeologi, fastighetsbildning m.m. Ett undertecknat köpeavtal ska föreläggas kommunfullmäktige samtidigt som detaljplaneförslaget läggs fram för antagande.

Arrendeavtal för golfverksamhet ämnas efter detaljplanens laga kraft tecknas med den aktuella golfklubben.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Kostnaden för framtagande av detaljplanen regleras i planavtal mellan kommunstyrelsen, så som markägare, och plan- och byggnadsnämnden.

Ledningar

Kostnaderna för eventuell flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägaren och ledningsägaren. Om flytt av ledningar inte täcks av avtalet, eller om avtal inte finns, åligger det exploatören och arrendatorn att bekosta ev. flytt.

Arkeologi

Kommunen bekostar erforderliga utredningar för planarbetet. Kostnader för eventuella undersökningar efter detaljplanens laga kraft regleras i avtal mellan kommunen och exploatören samt arrendatorn.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Markförvärv

Blivande kvartersmark för hotell- och konferensanläggning förvärvas av explo-
atören.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

R₁R₂K₁

På den mark som planläggs för både kultur och fritid (R₁) hotell- (R₂) och kon-
ferensanläggning (K₁) bildas genom avstyckning och fastighetsreglering en ny
fastighet för ändamålet från de kommunägda fastigheterna Librobäck 1:41 och
Berthåga 11:14.

Stabby prästgård styckades 1996 av från stamfastigheten Hällby 7:16 (numera
Librobäck 1:41). I samband med avstyckningen inrättades ett officialservitut
för gång- och cykeltrafik till förmån för stamfastigheten. Librobäck 1:41 ägs av
Uppsala kommun. Vägen som omfattas av servitutet planläggs för att vara
tillgäng för allmän gång- och cykeltrafik.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Librobäck 1:41 avstår mark via avstyckning som del av bildandet av fastighet-
en för hotell- och konferensändamål. Berthåga 11:14 avstår mark via reglering
som en del av bildandet av fastigheten för hotell- och konferensändamål.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Nollalternativet är i detta fall fortstätt jordbruk på de befintliga åkarna samt att åkerholmar, betesmarker och Stabby prästgård inte planläggs för bevarande.

Landskapsbild, stadsbild

Landskapsbilden ändras från åker till golfbana eller annan öppen rekreationsmark. Åkerholmar och hagmarker bevaras.

Kulturarv

Länsstyren avgör om fornlämningarna får tas bort. Omfattningen och karaktären på fornlämningarna avgör hur mycket det kommer att kosta. Om fornlämningar inte får tas bort, påverkas möjligheten att anlägga en funktionell golfbana och hotell- och konferensanläggningen kan inte byggas på den tänkta platsen invid Otto Myrbergs väg.

Stabby prästgård får ett tydligare skydd som säkerställer dess kulturhistoriska värde.

Naturmiljö samt rekreation och friluftsliv

Naturmarken ges ett planmässigt skydd, vilket är positivt och i överensstämmelse med ÖP 2010. Mindre åkerholmar och vattenmiljöer skyddas dessutom av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken 7 kap.

På åkermarken kan en golfbana tillföra kvaliteter för biologisk mångfald eftersom spelhinder ofta utformas som, kullar, sandpartier, småvatten, buskage etc. Nya vattenmiljöer i åkerlandskapet kan bidra till att stärka de populationer av vattenlevande arter som finns inom Berthåga kyrkogård, bl.a. större vattensalamander. Om dammar anläggs även på den östra sidan av väg 55 bör säker passage för groddjur ordnas.

En golfbana, eller annan rekreationsmark utan bebyggelse, är varken mer eller mindre tillgänglig för det rörliga friluftslivet än en åker. Undantag gäller givetvis för de aktiva golfare som använder golfbanan som. En golfbana ger därför vare sig någon försämring eller någon förbättring i tillgången på rekreationsmark. Det befintliga skidspåret bevaras inom planområdet. Detaljplanen kommer inte att bidra till en betydande miljöpåverkan på möjligheten till rekreation och friluftsliv.

Resurshushållning

Ett genomförande av planförslaget medför att befintliga resurser används.

Hälsa och säkerhet

Om det blir en golfbana, medför det en viss risk för att besökare i området träffas av en golfboll. Därför måste golfbanan utformas så att utslagen inte sker i riktningen mot de områden där människor som inte spelar golf vistas.

Mark

Värdefull jordbruksmark tas ur produktion men omvandlingen är inte helt irreversibel eftersom huvudelen av åkermarken varken hårdgörs eller bebyggs.

Markföroreningar och gifter

En golfbanas eventuella användning av t.ex. bekämpningsmedel och konstgödsel övervakas av kommunen. Ett genomförande av detaljplanen kommer inte att bidra till en miljöbelastning som medför betydande miljöpåverkan

Buller

Vägrafikbuller

Biltrafik till en hotell- och konferensanläggning samt ett eventuellt klubbhus kommer att öka trafiken på den västra delen av Otto Myrbergs väg

I stort sett alla bostäder i den västra delen

av Rickomberga har dock redan ett bullerskydd mot Luthagsplanaden och Bärbyleden i form av bullervallar kombinerade med garagelängor och därför kommer bostäderna inte att beröras i någon högre utsträckning av ökat vägrafikbuller.

Bullervall och garage mot förbindelsen mellan Otto Myrbergs väg och Luthagsplanaden



Vatten - Miljökvalitetsnormer för ytvatten (Fyrisån)

Fyrisåns (recipientens) nuvarande status

Fyrisån har mycket hög skyddsvärde bl.a. på grund av att den är lekområde för asp.

Ekologisk status: Fyrisån har på den aktuella sträckan måttlig ekologisk status och riskerar att inte klara god ekologisk status till mååret 2021. Undantag gäller övergödning, morfologiska förändringar och kontinuitet.

Kemisk ytvattenstatus: Fyrisån har god kemisk status men bedöms ligga i riskzonen att inte klara kravet på kemisk status till år 2015.

Den sammanlagda ytan av byggnader blir cirka 2500 kvm. Den hårdgjorda marken för angöring samt cirka 100 parkeringsplatser blir cirka 25 000 kvm. Dagvattnet som uppstår på dessa ytor kan fördröjas och även renas genom att det avleds in i området för kultur- och fritid (t.ex. golfbana) och magsineras för att eventuellt användas till bevattning eller och/hinder.

Dagvattentillflödets inverkan på recipientens möjlighet att nå en god kemisk och ekologisk status mååren 2015 och 2021

Ett genomförande av detaljplanen kommer troligen *inte* att bidra till en ökad risk att recipienten Fyrisån inte uppnår eller uppfyller miljökvalitetskraven 2015 respektive 2021 eftersom planområdet rymmer stora möjligheter till dagvattenrening och fördröjning.

Sociala aspekter och mötesplatser

En kultur- och fritidsanläggning (t.ex. en golfbana) inom stadsväven kan öka möjligheten till en aktiv fritid för dem som inte har tillgång till bil och kan bli en mötesplats i stadsdelen och bidra till ett ökat stadsliv vid Otto Myrbergs väg.

Stabby prästgård får inte utöka ytan bostadsändamål och kan därmed även fortsättningsvis fungera som en mötesplats i stadsdelen.

Trygghet och säkerhet

En kultur- och fritidsanläggning (t.ex. en golfbana) innebär ingen förändrad trygghet jämfört med jordbruksmark. Möjligheten till en mindre bostad i de befintliga bostadshusen på Stabby prästgård kan öka tryggheten för besökare i Stabbyskogen.

En kultur- och fritidsanläggning (t.ex. en golfbana) måste utformas så att den inte utgör någon säkerhetsrisk, vare sig för de människor som besöker naturmarken eller för dem som färdas på väg 55.

Tillgänglighet

Nya byggnader och anläggningar ska alltid uppfylla det lagstadgade kravet på tillgänglighet.

Byggrätten för Stabby prästgård medger tillbyggnader för att öka tillgängligheten, t.ex. ramper.

Barnperspektiv

En kultur- och fritidsanläggning (t.ex. en golfbana) inom stadsväven ökar tillgängligheten för de barn som inte har vuxna som kan skjutsa dem med bil till motsvarande anläggningar utanför staden.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

Planförslaget 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.

Planförslaget berörs av riksintresse för kulturmiljö i det sydöstra hörnet där det föreslås en hotell- och konferensanläggning i fyra våningar. Det saknas för närvarande en beskrivning av riksintresset i denna del av staden men hotellanläggningen bedöms inte skada riksintresset. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Planförslaget berör inte miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden.

Planförslaget berör inte miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

Kontoret för samhällsutveckling

Uppsala i december 2013

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Anneli Sundin
planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av plan- och byggnadsnämnden för: samråd 2013-11-20

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Fastighetsgränser m.m.
- Traktgräns
 - Fastighetsgräns
 - Rättighetsdel (Serv=servitut, ga=gemenskapsanläggning)
 - Ledningsrätt
- Gränser enligt detaljplan
- Användningsgräns sammanfallande med fastighetsgräns
 - Användningsgräns övriga fall
 - Egenskapsgräns

- Byggnader m.m.
- Byggnader (geo.inmätt, fotogr.kart och proj.)

- Övrigt
- Staket
 - Häck
 - Stödmur
 - Mur ytter
 - Kantsten
 - Väggkant
 - Gång- och cykelväg
 - Slänt
 - Dike mittlinje resp. ytterlinje
 - Trappa
 - Träd
 - Ägoslagsgräns
 - Åker resp. mosse
 - Ängs-, hag- eller betesmark
 - Barrskog resp. Lövskog
 - Berg i dagens symbol
 - Stolpe
 - Stolpfundament
 - Fornlämning
 - Brodäck

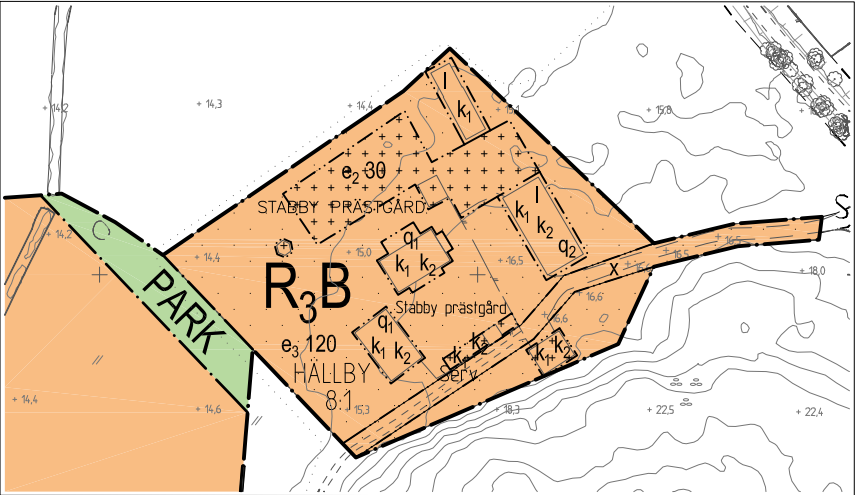
- Ledningar
- Kraftledning
 - Tele_ledning_mark
- Höjdförhållanden
- Höjdkurva
 - Markhöjd

Koordinatsystem:
SWEREF 99 18 00 / RH2000 i höjd

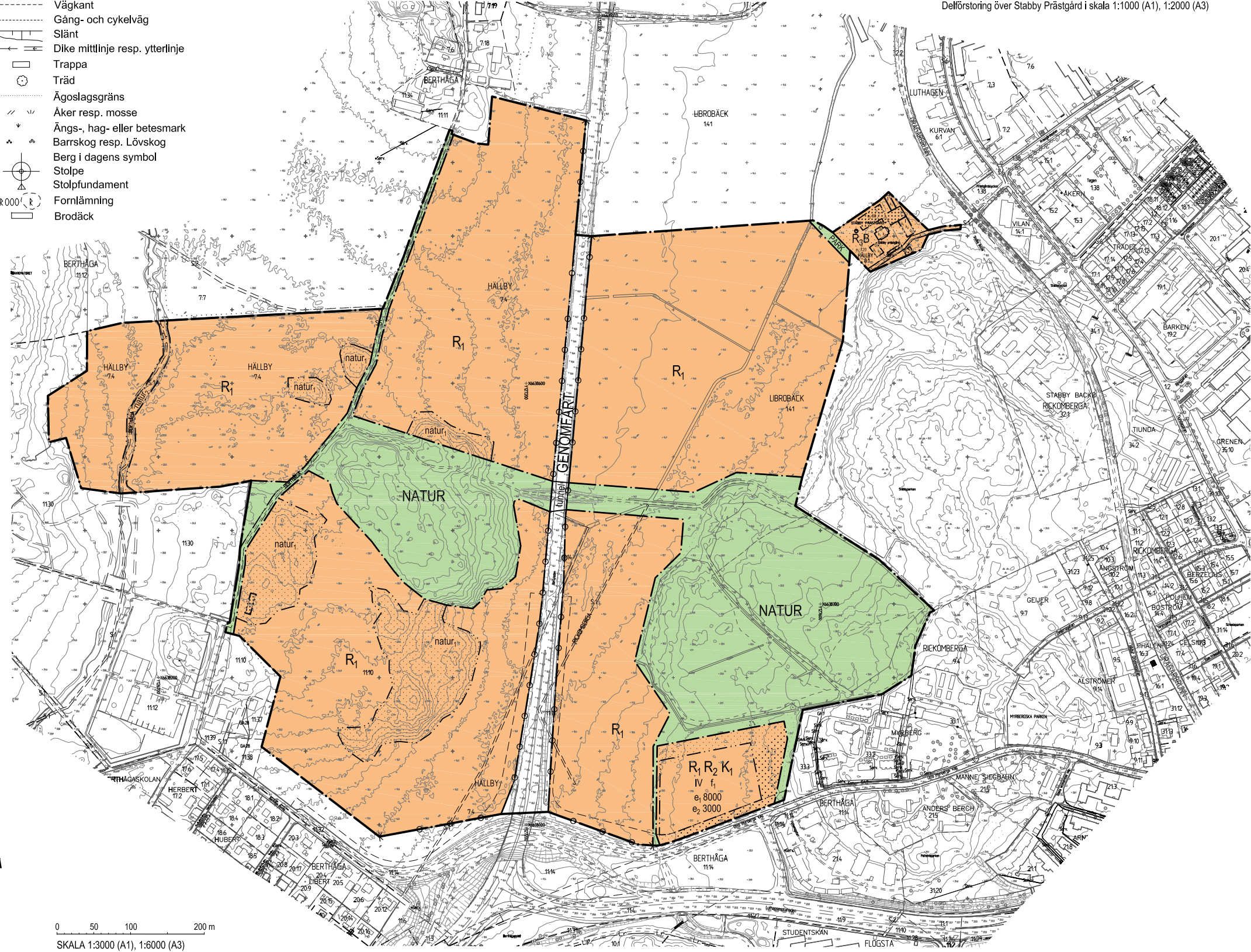
Underlag:
Primärkartan

Upprättad i september 2013
Kontoret för samhällsutveckling

Inger Högberg
Karttekniker



Delförstoring över Stabby Prästgård i skala 1:1000 (A1), 1:2000 (A3)



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Detaljplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

- | | |
|-----------|------------------|
| GENOMFART | Genomfartstrafik |
| PARK | Parkmark |
| NATUR | Naturområde |
- Kvartersmark
- | | |
|--|---|
| R ₁ | Kultur och Fritid |
| R ₁ R ₂ K ₁ | Kultur och fritid, hotell samt konferensanläggning. |
| R ₃ B | Kultur och Fritid/Hembydsgård samt Bostad |

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- tunnel Gång- och cykeltunnel

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e₁ 000 Största bruttoarea i kvm (BTA).
e₂ 000 Största byggnadsarea i kvm (BYA).
e₃ 000 Största bruttoarea i kvm (BTA) för bostad.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras.
- Marken får, med undantag av uthus och garage i en våning, inte förses med byggnader.
- x Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- natur₁ Naturmiljön ska behållas. Delar av åkerholmarna får användas till mindre anläggningar för kultur- och rekreatiönsändmål.
- natur₂ Bäck eller dike med vegetationsklädda slänter. Området får korsas av enklare gångbroar och spångar för kultur- och Rekreatiönsändmål.

Utfart och stängsel

- Körbar förbindelse får inte anordnas. Tvärstreck med pil markerar förbudets slut.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning och omfattning

- I, IV Högsta antall våningar.
- Utseende
- f₁ Byggnaderna ska utformas med en hög arkitektonisk kvalitet.
- Varsamhet
- k₁ Fasaden ska vara av trä och målad med röd slamfärg, t.ex. falu rödfärg.
- k₂ Taken ska vara av tegelröda takpannor.

Skyddsbestämmelser och rivningsförbud

- q₁ Byggnaden får inte rivas.
- q₂ Byggnadsvolymen ska bevaras i ungefärligt läge och storlek.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft



SAMRÅD

Detaljplan för
STABBY - BERTHÅGA FÄLTEN

Upprättad i november 2013

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Anneli Sundin
Planarkitekt

Beslutsdatum
Instans
Samråd 2013-11-12 PBN
Granskning PBN
Antagande PBN
Laga kraft

Till planen hör:
Plankarta
Planbeskrivning

diariennr: 2012/20037