

Handläggare
Emilia Hammer
018- 727 43 20

Datum
2017-02-22

Diarienummer
2017-000626- PL

Till miljö- och hälsoskyddsnämndens
sammanträde den 1 mars 2017

Yttrande över detaljplan för Södra Gunsta etapp 2, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden , dnr. 2016-3135 Remisstid: 10 mars 2017

Förslag till beslut:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslås besluta

att överlämna yttrande till plan- och byggnadsnämnden enligt ärendets **bilaga 1**

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ca 400 bostäder, skolor, centrumfunktioner och parkytor. Området planeras med en variation av boendetyper och gestaltas med fokus på natur och närmiljö, platsens naturliga topografi och karaktärsdrag ska präglade områdets identitet.

En trafikbullerutredning för området visar att det kommer bli svårt att få en god ljudmiljö på vissa platser i planområdet.

Nämnden saknar en beskrivning av hur området ska kunna uppnå miljökvalitetsmålet God bebyggd miljö beträffande trafikbuller.

I ett nytt område anser nämnden att det finns alla förutsättningar att 55dBA ekvivalent kan uppnås vid bostädernas fasader. För att åtgärda de situationer där 55 dBA ekvivalent inte uppnås vid fasad bör placeringen av huset i förhållande till vägen förändras.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att dagvattenutredningen bör uppdateras utifrån de i december 2016 beslutade miljökvalitetsnormerna.

Ärendet

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ca 400 bostäder, skolor, centrumfunktioner och parkytor. Området planeras med en variation av boendetyper och gestaltas med fokus på natur och närmiljö, platsens naturliga topografi och karaktärsdrag ska präglade områdets identitet.

Det kommer finnas en blandad bebyggelse bestående av villor, radhus, kedjehus och flerbostadshus. Byggnaderna är placerade efter intentionerna i den fördjupade översiktsplanen med den högsta koncentrationen närmast huvudgatan. Längs med huvudgatan kommer även centrumverksamheter att finnas. Huvudgatan ska utformas likt en levande stadsgata med ett centralt torg. En busslinje kommer att gå genom området på huvudgatan och de boende kommer att få som längst 500 m till busshållplatserna. Det kommer även att finnas gång- och cykelväg på båda sidorna av huvudgatan. På de mindre lokalgatorna kommer det finnas gång- och cykelväg på ena sidan.

På Uppsala kommuns hemsida beskrivs Södra Gunsta som ett område med hållbarhet i fokus.

Skolor/förskolor

I östra delen av planområdet, intill huvudgatan, planläggs en yta på cirka 30 000 kvadratmeter för skola. Här planeras både grundskola, förskola och idrottshall. Skolans huvudbyggnad ska i första hand placeras på tomtens norra del med en sida mot huvudgatan. Med denna placering ramar skolgården delvis in av byggnaderna så att en tyst vistelsemiljö för eleverna skapas. Skolans huvudentré kommer att riktas mot det torg som planeras vid gatan i norr. Delar av skolgården kommer bestå av befintlig naturmark, vilket miljöförvaltningen ser positivt på för bland annat solskydd. Enligt bullerutredning som gjorts kommer skolgården att få lägre än 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.

Park/natur

Enligt planbeskrivningen ska planområdet fortsatt präglas av närheten till naturen. Förutom att den omgivande miljön utgörs av skog och friluftsområden så anläggs en större park inom planområdet. I parken kommer bland annat dagvattenhanteringen i form av dammar att finnas. Det planläggs en bård av natur runt området där bland annat motionsspår kan ordnas.

Huvudgatan planeras med dubbelsidiga trädrader och längs en del av lokalgatorna kommer det finnas en träd rad på ena sidan. Förvaltningen ser positivt på att dagvattnet lyfts fram i parklandskapet och att den större huvudgatan kommer att få gröna inslag.

Inom området finns ett antal mindre våtmarker som omfattas av det förbud mot markavvattning som råder i Uppsala län. För våtmarkerna inom planområdet har dispens från markavvattningsförbudet beviljats av länsstyrelsen, med villkor att motsvarande yta våtmark nyanläggs på yta som kommunen/sökande har rådighet över. Markavvattningen ska föregås av tillståndsprövning hos mark- och miljödomstolen, och länsstyrelsen ska godkänna föreslagna kompensationsåtgärder.

En åkerholme som omfattas av det generella biotopskyddet finns inom planområdet. Avsikten är att åkerholmen ska tas bort. Dispens har beviljats av länsstyrelsen med krav på kompensationsåtgärder. Som kompensationsåtgärd ska ett område utses som säkerställer åkerholmens ekologiska funktion.

När det gäller biotopskydd och artskydd är det länsstyrelsen som har tillsyns- och prövningsansvar.

Buller

Planområdet ligger nära väg 282 och Lennakatten (museijärnväg). När området byggs ut kommer också en huvudgata som blir förhållandevis trafikerad att anläggas genom området. En trafikbullerutredning har tagits fram för området med beräkningar som bygger på en prognos för år 2040. Som underlag finns även en ljudmätning som gjorts för Lennakatten.

Ekvivalenta ljudnivåer överstiger 55 dBA vid samtliga fasader längs med huvudgatan och längs med Lennakatten/väg 282. Som högst är det i korsningen mellan huvudgatan och Lennakatten där den ekvivalenta ljudnivån uppgår till 62 dBA. Längs de mindre lokalgatorna överstiger inte ekvivalent ljudnivå 55 dBA vid någon fasad. Föreslagen utformning av husen ger möjligheter till att i de flesta fall åstadkomma en sida av husen med ljudnivåer lägre än 50 dBA ekvivalent. Vissa undantag finns längs huvudgatan där speciallösningar måste användas för att få ner ljudnivån på den ljuddämpade sidan.

Stora delar av området utsätts för maximala ljudnivåer över 70 dBA med som högst 80-82 dBA längs med huvudgatan och Lennakatten. De flesta baksidor och tomter får ljudnivåer under 70 dBA maximal ljudnivå.

Planhandlingen beskriver att det är möjligt att uppnå förordningens krav att varje bostad ska ha tillgång till minst en sida med maximalt 55 dBA ekvivalent ljudnivå genom att bygga genomgående lägenheter vid de mest bullerstörda lägena och på enstaka platser ge byggnaderna en annan utformning/placering. Ett exempel där det med dagens skiss kan vara svårt att klara en ekvivalent nivå på maximalt 55 dBA vid fasad är närmast Lennakatten. Bullerutredningen visar att nivån klaras på byggnadshöjder upp till 9 meter men inte 13 meter. Om byggnadskropparna vid de mest bullerstörda platserna får en mer sluten struktur, kan en tystare sida uppnås och ljudmiljön kan därigenom förbättras. Möjlighet finns också att använda de mest bullerstörda områdena för kontor eller dylikt. Miljöförvaltningen anser att de föreslagna åtgärderna är ett bra sett att förbättra ljudmiljön på de aktuella platserna. Förvaltningen ser även positivt på att använda de mest bullerutsatta platserna för kontor.

Planbeskrivningen anger att eftersom buller är en viktig aspekt i fråga om hälsa och god livsmiljö ska målet vara att så tysta ljudmiljöer som möjligt ska eftersträvas. Utgångspunkten i planbeskrivningen är att skapa lika goda ljudmiljöer för alla boende så att alla får tillgång till en sida med maximalt 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Miljöförvaltningen ser positivt på att planbeskrivningens utgångspunkt är att skapa en så god ljudmiljö som möjligt.

Förvaltningen anser att det i ett nytt område finns alla förutsättningar för att bostäder ska kunna placeras i förhållande till buller källan, på ett sådant sett att 55dBA ekvivalent kan uppnås vid fasad. De situationer där det inte går bör man åtgärda i form av att ändra placeringen av huset i förhållande till vägen. Med den nya bullerförordningen finns det lite stöd för att hindra bebyggelse på grund av bullerskäl. Trots det bedömer förvaltningen att det finns en mindre tolerans för trafikbuller när man bosätter sig utanför centrum. Utgångspunkten bör vara att åstadkomma en hälsosam livsmiljö och i området finns alla förutsättningar för att åstadkomma det tillskillnad mot täta stadsmiljöer där det finns flera målkonflikter.

Luft

Planbeskrivningen anger att eftersom området kommer att omvandlas från ett naturområde till en boendemiljö så kommer trafikmängden att öka, och luftkvaliteten antas försämrats. Då gaturummen kommer att vara förhållandevis öppna och trafikflödena måttliga så anger planbeskrivningen att det kommer att finnas goda förutsättningar för att miljö kvalitetsnormer och miljömål för partiklar och kvävedioxid klaras inom området. Miljöförvaltningen instämmer i bedömningen.

Uppvärmning

Planens intentioner är att den tillkommande bebyggelsen i Gunsta ska förses med närvärme som är ett mer miljövänligt alternativ än värmepumpar. Detaljplanen reglerar inte vilken energikälla som ska användas men en anläggning för närvärme möjliggörs intill huvudgatan. Förvaltningen anser att det bör förtydligas i planens syfte att det är ett område med hållbarhet i fokus för att styrka framtida val av uppvärmning.

Dagvatten

En dagvattenutredning har utförts som föreslår att dagvattnet i området ska ledas längs vägnätet och fördröjas i dammar.

Dagvattnet från planområdet leds längs gatunätet och fördröjs i dammar innan det slutligen leds till Ernevi-Bodarna Dikesföretag. Två dammar finns i planområdet, placerade i parkområdet, och ytterligare två dammar finns öster om planområdet. Detta innebär att dagvattnet inom planområdet fördröjs och renas i två till fyra dammar beroende på var i dagvattensystemet ytan är.

Planbeskrivningen anger att förutom dammsystemet bör dagvattnet i första hand tas om hand lokalt på fastigheterna. Exempel som lyfts upp är genomsläppliga material och växtbäddar.

Förvaltningen anser att föreslagen dagvattenrening är godtagbar men dagvattenutredningen bör uppdateras utifrån de nya miljö kvalitetsnormerna som antogs i december 2016.

Lars Wedlin
tf. miljödirektör

Bilagor

Bilaga 1: Yttrande över detaljplan för Södra Gunsta etapp 2, samråd

Bilaga 2: Plankarta

Bilaga 3: Illustrationsplan och översiktskarta

Handläggare
Emilia Hammer
018- 727 43 20

Datum
2017-03-01

Diarienummer
2017-000626- PL

Plan- och byggnadsnämnden

Yttrande över detaljplan för Södra Gunsta etapp 2, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden , dnr. 2016-3135 Remisstid: 10 mars 2017

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har följande synpunkter på planförslaget.

Miljökvalitetsmålet God bebyggd miljö innebär bland annat att livsmiljön ska vara hälsosam. Trafikbuller är den miljöstörning som flest människor blir utsatta för och underökningar har visat att ca 1 miljon svenskar är besvärad av trafikbuller. Därför bör antal exponerade människor för trafikbuller minska och inte öka.

Nämnden saknar en beskrivning av hur området ska kunna uppnå miljökvalitetsmålet God bebyggd miljö beträffande trafikbuller.

I ett nytt område anser nämnden att det finns alla förutsättningar att 55dBA ekvivalent kan uppnås vid bostädernas fasader. För att åtgärda de situationer där 55 dBA ekvivalent inte uppnås vid fasad bör placeringen av huset i förhållande till vägen förändras.

Det kan handla om att rotera byggnaden så att långsidan ligger ut mot vägen eller att flytta in den från vägen. I de fall där det inte går att få ner bullernivåerna vid fasaden och inte heller att ordna en ljuddämpad sida bör byggnaden istället användas för kontor eller liknande.

Planens intentioner är att den tillkommande bebyggelsen i Gunsta ska förses med närvärme som är ett mer miljövänligt alternativ än värmepumpar. Nämnden anser att det bör förtydligas i planens syfte att det är ett område med hållbarhet i fokus för att till exempel styrka framtida val av uppvärmning.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att dagvattenutredningen bör uppdateras utifrån de i december 2016 beslutade miljökvalitetsnormerna.

För miljö- och hälsoskyddsnämnden

Bengt Fladvad
ordförande

Lars Wedlin
tf. miljödirektör

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

Fastighetsgränser m.m.

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Rätighetsdel (Serv=servitut, ga=gemensamhetsanläggning)
- Ledningsrätt

Byggnader m.m.

- Byggnader (geo.inmätt och fotogr.kart. och digitaliserat)

Övrigt

- Staket
- Stödmur
- Kantsten
- Väggkant
- Gång- och cykelväg
- Slänt
- Dike mittlinje resp. ytterlinje
- Träd
- Ägodelsgräns
- Aker resp. mosse
- Berg i dagens symbol
- Barrskog resp. Lövskog
- Järnväg
- Fornlämning
- Stolpe
- GB_stolpe

Höjdförhållanden

- Höjdkurva
- Markhöjd

Koordinatsystem:

SWEREF 99 18 00 / RH2000 i höjd

Underlag:

Baskartan

Upprättad i mars 2015, rev. oktober 2016
Stadsbyggnadsförvaltningen

Inger Högberg
Karttekniker

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

Allmänna platser

- GATA Lokaltrafik
- PARK Anlagd park
- NATUR Naturområde
- TORG Gångtrafik, handel och publik verksamhet.

Kvartersmark

- B Bostäder
- BC Bostäder och centrumverksamhet.
Endast lokaler för verksamheter får finnas i bottenvåningen på byggnads sida vänd mot torg.
- E_i Tekniska anläggningar samt återvinningsstation i en våning.
- S Skola
- SB Skola och bostäder.
- T_i Järnvägstrafik

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

damm Fördörjningsmagasin för dagvatten. Pumpanordningar med marköverbyggnad och enkla tillfartsvägar får anläggas och anslutas till lokalgator.

Skyddsbestämmelser

forn Fornlämningsområde

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ 000 Minsta fastighetsstorlek i kvadratmeter.
- e₂ 00 Största byggnadsarea i procent av egenskapsområde per fastighet.
- e₃ 00 Högsta antal bostadshus med tillhörande komplementbyggnad.
Största byggnadsarea per bostadshus är 80 kvm samt 50 kvm för komplementbyggnad.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras.
- Marken får med undantag av komplementbyggnader inte förses med byggnader. Endast en komplementbyggnad per fastighet får uppföras och byggnadsarean får vara högst var på 10 m². Placering ska vara minst 1 meter från gata.
- g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.
- u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.
- z Marken skall vara tillgänglig för allmän körtrafik.

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- n₂ 0 Högsta antal körbara utfarter mot tillkommande allmän gata mellan Gunsta och Bläckhornet.

Utfart och stängsel

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

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

- På tomt som gränsar mot gatukorsning ska huvudbyggnad ligga närmare gathörn än komplementbyggnad. Denna bestämmelse omfattar inte parhus.

- p₁ Friliggande enbostadshus ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns, undantagit mot gata där minst byggrättsgräns gäller. Komplementbyggnader ska placeras minst 6 meter från gata och minst 1,5 meter från annan fastighetsgräns.

- p₂ Friliggande enbostadshus ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns, utom mot gata där minst byggrättsgräns gäller. Komplementbyggnader ska placeras minst 6 meter från gata och minst 1 meter från annan fastighetsgräns. Även garage och carport sammanbyggda med bostadshus ska placeras minst 6 meter från gata.

Utformning och omfattning

- II, III, V Högsta antal våningar. Våningshöjden är högst 3 meter, utom för verksamheter i bottenvåningen. Del av våningsplan får uppföras som entresol.

- 0,0 Högsta nockhöjd i meter
- 0,0 Största taklutning i grader.

- fril Endast friliggande enbostadshus
- V₁ Endast parhus, radhus, kedjehus eller flerbostadshus.
- V₂ Högst 5 sammanbyggda hus i samma länga, därefter ska ett släpp på minst 7 m finnas.
- V₃ Där befintliga markförhållanden möjliggör det ska byggnaderna uppföras som suterräng eller grundläggas med plintar.
- V₄ Komplementbyggnad får uppföras i en våning, maximal takvinkel är 30 grader.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ändrad lovplikt, lov med villkor

- Bygglov krävs inte för altan inom 3,6 meter från bostadshuset.

Upphävande

- a_i Del av detaljplan för FUNBO-BÄRBY 10:5, aktbeteckning 0380-P2003/46, som vann laga kraft 2003-09-24, upphör att gälla.

Uppsala kommun

SAMRÅD

Detaljplan för
Södra Gunsta, etapp 2

Upprättad i januari 2017

Torsten Livion
Detaljplanechef

Louise Granér
Planarkitekt

Beslutsdatum Instans
Samråd 2016-10-27 PBN
Granskning PBN
Antagande PBN
Laga kraft

Till planen hör:

Plankarta
Planhandling

diariennr: 2016-3135

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje

UPPLYSNINGAR

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

Vid kommande fastighetsbildning kan fastighetsgränserna avvika från plangränserna.

Plankartan är ritad av plantekniker Carin Tideman

0 50 100 200 m
SKALA 1:2000 (A1), 1:4000 (A3)

Södra Gunsta, etapp 2



Bilden illustrerar hur Gunsta kan komma att byggas ut och hur planområdet förhåller sig till exploateringsområdet i sin helhet. Bilden visar även vilka detaljplaner som finns och planeras i området.

