

Diarienummer
PLA 2012-20243

Detaljplan för Fullerö bostäder

LAGA KRAFT 2015-01-07



Handläggare: Maija Tammela Arvidsson, tel 018-727 46 25

(Kent Edström, plankonsult, tel 0708-495207)

Plan- och byggnadsnämnden

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR.....	1
Planhandlingar	1
Övriga handlingar	1
Läsanvisningar	1
Medverkande.....	1
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	2
BEHOVSBEDÖMNING	3
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap	3
Miljöbedömning enligt Miljöbalken 6 kap	4
Motiverat ställningstagande	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	4
Översiktsplan	4
Fördjupad översiktsplan.....	4
Detaljplaner.....	4
Andra kommunala beslut	5
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
Plandata.....	5
Områdets läge och areal.....	5
Markägförhållanden	5
Tidplan	5
Genomförandetid	6
Landskapsbild	6
Naturmiljö	7
Rekreation	8
Kulturmiljö.....	8
Hydrologi	8
Bebyggelse och gestaltning.....	9
Parker och kvarterslekplatser	9
Bostäder med naturkaraktär	9
Gestaltningsprogram	10
Offentlig och kommersiell service.....	10
Friytor	11
Tillgänglighet.....	12
Geotekniska förhållanden	12
Trafik och angöring.....	13
Huvudgatan	13
Kvartersgator.....	14
Kollektivtrafik.....	14
Gång- och cykeltrafik.....	14
Angöring och parkering	15
Dagvatten	15
Spillvatten	16
Vatten.....	16

Avfallshantering.....	16
Hälsa och säkerhet	17
- <i>Buller</i>	17
- <i>Brandsäkerhet</i>	18
- <i>Risker</i>	18
- <i>Vibrationer</i>	18
- <i>Skyddsavstånd</i>	18
Teknisk försörjning.....	18
- <i>Elförsörjning</i>	18
- <i>Värmeförsörjning</i>	18
PLANENS GENOMFÖRANDE.....	19
Organisatoriska åtgärder	19
Avtal.....	19
Tekniska åtgärder	20
Ekonomiska åtgärder	20
Fastighetsrättsliga åtgärder	20
PLANENS KONSEKVENSER.....	22
Stadsbild/landskapsbild.....	22
Kulturarv	22
Naturmiljö	22
Rekreation och friluftsliv	23
Vattenmiljö	23
Buller.....	24
Övriga störningar	24
- <i>Risker</i>	24
- <i>Vibrationer</i>	24
- <i>Utsläpp till luft</i>	24
- <i>Hästverksamhet</i>	24
Barnperspektiv	25
Upplåtelseformer.....	25
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	26
Översiktsplan	26
Miljöbalken	26

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Illustrationskarta

Övriga handlingar

Som underlag för planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Behovsbedömning
 - Trafikbullerutredning
 - Riskutredning
 - Vibrationsutredning
 - PM Trafik
 - PM Dagvatten och övriga media
 - Gestaltningsprogram
 - Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning

Läshänvisningar

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

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

För en mer detaljerad beskrivning av förutsättningar och konsekvenser för miljön, hänvisas till behovsbedömningen.

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

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av byggherren genom Structor i samarbete med Uppsala kommun, kontoret för samhällsutveckling.

Övriga konsulter har varit Christensen & Co Arkitekter A/S, Karavan arkitektur & landskap AB samt Iterio AB.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförandet av ett nytt bostadsområde i Fullerö, Storvreta.

I Fördjupad översiktsplan för Storvreta, anges att Storvreta kan växa med 1500 till 1900 bostäder fram till år 2030. Av dessa skall cirka 1100 bostäder etableras söder om Storvreta i anslutning till motorvägen (E4). Det anges också, att det bör ge plats för olika bostadsformer, allt från enfamiljshus till flerbostadshus.

Sydöstra Fullerö anges som ny Temapark, idrottsanläggning, handels och verksamhetsområde.

På markområdet mellan järnvägen och Fullerö Park - i anslutning till handels- och verksamhetsområdet - önskar markägaren, Fullerö Park AB, uppföra cirka 450 av de i den fördjupade översiktsplanen angivna bostäderna.

Planiden som ligger till grund för den föreslagna nya bebyggelsen bottnar i ett skissförslag som år 2010 utarbetades av Christensen & Co Arkitekter A/S på uppdrag av Fullerö Park AB. Förslaget har därefter vidareutvecklats och justerats i dialog med Uppsala kommun.

Översiktlig utbyggnadsstrategi

I samband med att Översiktsplan 2006 för Uppsala kommun antogs, gav kommunfullmäktige byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram en fördjupad översiktsplan för Storvretas expansion. Översiktsplanen påtalar att i anslutning till E4:an är ytbehovet stort för nyetableringar inom partihandel/lager/logistik samt handel med motorfordon och viss detaljhandel.



Det stora utvecklingsområdet är, enligt den fördjupade översiktsplanen, söderut från Storvretas centrala delar. De nya bostadsområdena bör kunna växa efter hand och infrastrukturen bör ligga till grund för addering av bebyggelsestråk.

I maj 2012 antogs detaljplan för Sydöstra Fullerö (Fullerö Park), innehållande temapark, handel, sportanläggning mm. Planen innehåller även en ny infart till Fullerö Park som i en framtid även skall kunna fungera som en ny infartsväg till Storvreta. Planen ger infrastrukturella förutsättningar för en utbyggnad av det nu aktuella bostadsområdet, med närhet till serviceutbudet i Fullerö Park och med god förbindelse med de centrala delarna i Storvreta via den planerade nya vägen mot Storvreta.

Beslutet att anta detaljplanen för Sydöstra Fullerö har överklagats. Eftersom trafikförsörjningen av det nu aktuella bostadsområdet avses ske via den infartsväg som ingår i den överklagade planen, kan utbyggnaden av bostadsområdet inte påbörjas förrän detaljplanen för Sydöstra Fullerö har vunnit laga kraft och anläggandet av nödvändiga vägar har påbörjats.

BEHOVSBEDÖMNING

När en ny detaljplan upprättas skall den, enligt gällande lagkrav, genomgå en behovsbedömning där det bedöms om planen kan medföra betydande miljöpåverkan eller inte.

För att kommunen ska kunna ta ställning till om en detaljplan medför risk för betydande miljöpåverkan eller inte har en behovsbedömning upprättats utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Kommunens checklista för behovsbedömningar utgår från förordningens bilagor 2 och 4 och har utgjort underlag för bedömningen.

Förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar anger att vid behovsbedömning skall hänsyn tas till följande:

1. Planens/projektets karaktäristiska egenskaper (Planen)
2. Planens/projektets lokalisering (Platsen)
3. De möjliga effekternas karaktäristiska egenskaper (Påverkan)

Påverkan bedöms utifrån två perspektiv:

- planens påverkan på omgivning och
- omgivningens påverkan på planen

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Planområdet berörs inte av riksintressen enligt MB kap 3 och 4. Planområdet är beläget i närheten av ett riksintresseområde för kulturmiljövården– *Gamla Uppsala samt Fyrisåns och Björklingeåns dalgångar (Björklinge, Bälinge, Gamla Uppsala, Lena, Tensta och Ärentuna sn)*. Gränsen för riksintresseområdet ligger som närmast cirka 700 meter nordväst om planområdet. Någon påverkan på riksintressets värden och uttryck bedöms inte uppkomma.

Miljö kvalitetsnormer enligt MB kap5 påverkas inte negativt.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

En behovsbedömning, daterad 2014-05-23, har upprättats. Sammantaget visar 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.

(Behovsbedömningen i sin helhet samt länsstyrelsens yttrande finns att ta del av på plan- och byggnadsnämnden och på Uppsala kommuns webbsida).

Motiverat ställningstagande

Motiven till beslutet är bland annat att detaljplanen inte berör något utpekad eller särskilt skyddat område, varken ur natur- eller kulturhänseende, eller medför att riktvärden eller miljökvalitetsnormer överskrids. Planförslaget bedöms inte strida mot gällande översiktsplan.

Planförslaget bedöms inte heller strida mot andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

Frågorna kring buller och dagvatten behöver dock uppmärksammas även i det fortsatta arbetet. Detta för att säkerställa att bostäderna får en god ljudmiljö samt att det dagvatten som når recipient är av sådan kvalitet att den inte bidrar till att försämra kvaliteten på recipient och därmed försvårar möjligheterna att uppnå satta miljökvalitetsnormer. Tillstånd till ingrepp i berörda fornlämningar kommer att behöva sökas från Länsstyrelsen.

Vid markarbeten i den del av området som berörs av Uppsala-Vattholmaåsarnas vattenskyddsområde skall erforderliga skyddsåtgärder vidtas utifrån de skyddsföreskrifter som finns för vattenskyddsområdet, t ex att ett skyddsavstånd om minst en meter skall hållas till grundvattenytan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I Översiktsplan 2010 för Uppsala kommun utpekas Storvreta som ett nytt större utvecklingsområde för såväl bostäder som verksamheter. Fullerö ingår i detta område. Detaljplanen strider inte mot översiktsplanen.

Fördjupad översiktsplan

Fördjupad översiktsplan 2012 för Storvreta antogs hösten 2012 av kommunfullmäktige. Enligt denna skall utbyggnaden av utvecklingsområdet ske i etapper. Den nu aktuella bostadsutbyggnaden ingår i den första utbyggnadsetappen.

Detaljplaner

Detaljplan saknas för området. Planområdet ansluter i väster till detaljplan för Sydöstra Fullerö, dnr 201/20019. Denna detaljplan antogs 2012-05-28, men beslutet har överklagats.

Andra kommunala beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslöt 2012-11-15, § 367, att påbörja detaljplaneläggning med normalt planförfarande för Fullerö parks bostäder inom Fullerö 21:66 och 21:33.

I beslutet medges också att sökanden utarbetar planförslaget.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Planområdets läge och areal



Planområdet, som omfattar fastigheterna Fullerö 21:66 och Fullerö 21:33, är 21,0 ha stort och är beläget cirka 7 km norr om Uppsala centrum och 1,5 km söder om samhället Storvreta. Området ansluter i väster till detaljplanen för Sydöstra Fullerö (handels- och verksamhetsområde).

I det sydöstra hörnet gränsar planområdet mot järnvägen (Ostkustbanan).

Markägoförhållanden

Fastigheterna Fullerö 21:66 och Fullerö 21:33 är till en del belägna inom planområdet. Ägare till båda fastigheterna är Fullerö Park AB

Tidplan

Planarbetet bedrivs med inriktning mot en antagen detaljplan under andra halvåret 2014.

För att erhålla samordningsvinster, avses utbyggnad av gator och ledningar påbörjas parallellt med utbyggnaden av detaljplanen för angränsande handels- och verksamhetsområde (Sydöstra Fullerö).

Genomförandetid

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

Landskapsbild

Planområdet ligger på en höjd som utgör en del av ett större barrskogsbeklätt område som i norr möter odlingslandskapet kring Fyrisån och Björklingeåns dalgångar.



Flygfoto över planområdet sett från nordost

Planområdet är som högst i områdets östra delar och sluttar mot Fyrisån och Björklingeån i nordväst.

Större delen av planområdet består av ett hygge med enstaka dungar av sparad barrskog av tall och gran. Området är småkuperat med storblockig terräng och förekomst av berg i dagen. Marknivåerna varierar från +30,5 till +43,5 m.

Inom planområdet förekommer främst blandad löv och barrskog.

Planområdet gränsar i söder till ett barrskogsbeklätt småkuperat landskap och i norr mot ett parti med barrskog och bryn som möter det öppna odlingslandskapet i norr. I öster avgränsas området av järnvägsspår och en liten remsa med uppodlad åkermark.

Planområdet korsas av en mindre enskild grusväg och i utkanten av områdets östra del finns en bilbro över järnvägsspåren mot Storskogen. Öster om planområdet finns en kraftledning.

Planområdet saknar bebyggelse. Bebyggelsen utanför tätorten Storvreta består av större gårdar och mindre byar. Norr om planområdet finns två gårdar, belägna i kanten på det öppna odlingslandskapet.

Naturmiljö

Inom planområdet förekommer främst blandad löv och barrskog, berg i dagen och moränmark med stora lösdrivande stenblock. Förekommande växter inom planområdet är typiska för ett avverkat område med kruståtel, örter, lingon och näringskrävande växter som rallarros och hallon. Trädvegetationen består i den avverkade delen av björksly och ungträd av gran och tall. I områdets centrala del finns ett låglänt parti som utgör en del av ett öppet stråk som sträcker sig i nordöst – sydvästlig riktning och mynnar ut i öppna odlingsmarker nordväst om området.

De skogbeklädda delarna mot järnvägen i öster består av tät blandskog med gran, tall och enstaka lövträd. Undervegetationen består huvudsakligen av ris och mossor. I anslutning till åkermarken i områdets östra delar finns brynvegetation med större inslag av löv.

Vad gäller arter av en något mer värdefull kärlväxtflora har några sådana inte påträffats vid genomgång av databaser över skyddsvärda områden, rödlistade eller andra sällsynta arter. Några nyckelbiotoper finns inte utpekade inom området.

Planområdets norra del som till viss del utgörs av betesmark har inventerats med hänsyn till det generella biotopskyddet. Enligt inventeringen finns det inte några objekt som är skyddade utifrån det generella biotopskyddet inom planområdet.



Foto över planområdets centrala del

Rekreation

Inom planområdet finns få stigar. Området är idag avverkat och används huvudsakligen till närrekreation för boende i närområdet. Den bilbro som förbinder området med Storskogen öster om järnvägen gör dock att området kan fungera som en viktig länk till naturområden öster om järnvägen då det finns få förbindelser mellan järnvägens båda sidor.

Norr och nordost om planområdet finns två gårdar belägna. Vid en av dessa bedrivs hästverksamhet och delar av tillhörande mark är inhägnade hästhagar. Befintliga stigar i bland annat området som är beläget mellan planområdet och järnvägen används som ridstigar för att komma över till naturområdena öster om järnvägen.

Kulturmiljö

Området angränsar till Fyrisån och Björklingeåns dalgång som är rikt på fornlämningar. Fyrisån och Björklingeåns dalgångar ingår också i riksintresseområde för kulturmiljövården (*Gamla Uppsala samt Fyrisåns och Björklingeåns dalgångar (Björklinge, Bälinge, Gamla Uppsala, Lena, Tensta och Ärentuna sn)*). Gränsen för riksintresseområdet ligger som närmast cirka 700 meter nordväst om planområdet. Fullerö är beläget i en av de fornminnestätaste trakterna i Sverige, med lämningar från främst brons- och järnålder och i mindre utsträckning från stenålder.

En arkeologisk utredning genomfördes inom planområdet under hösten 2013. Vid utredningen hittades fyra fornlämningar i form av tre boplatser och en härd, troligen från den äldsta delen av bondestenåldern och från brons - järnålder. Vid ingrepp i fornlämning krävs tillstånd från länsstyrelsen enligt 2 kap 12 § Kulturmiljölagen (KML).

Kulturhistoriska lämningar hittades också i form av lämningar efter torpet Stentorp, rester av uthus från 1800-talet samt ett gränsmärke. Biologiskt kulturarv i form av fruktträd och snöbär har också hittats.

En preliminär avgränsning har gjorts av fynden. För att kunna avgöra fornlämningsområdenas riktiga omfattning, måste en förundersökning i avgränsande syfte genomföras.

En sådan förundersökning och eventuell slutundersökning/utgrävning kan, enligt länsstyrelsen, inte påbörjas förrän planen har vunnit laga kraft och skall genomföras inför plangenomförandet.

Planen har utformats och avgränsats på sådant sätt, att ingreppen i fornlämningarna - så långt möjligt - begränsas.

Hydrologi

Planområdet ligger delvis inom yttre vattenskyddsområde Uppsala - Vattholma-åsarna enligt Länsstyrelsens beslut 1989-11-27. Området ligger även inom avrinningsområde för Fyrisån.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Området, som huvudsakligen består av skog, är obebyggt.

Förändringar

Den nya bebyggelsen består huvudsakligen av småhus (rad-, kedjehus och villor) (B), i en eller två våningar (I II) huvudsakligen grupperade kring cirkelformade gårdar. Längst i väster finns fyra flerbostadshus. I dessa hus medges handel och kontor i bottenvåningen (BHK₁).

Parker och kvarterslekplatser

I områdets centrala del föreslås ett grönt samlande stråk för lek och rekreation. Det öppna stråket utgör idag områdets lägst belägna delar med en koppling till öppen odlingsmark i norr. De gröna kopplingarna mot norr och söder bevaras och förstärks genom det gemensamma parkområdet.

Ett gång- och cykelstråk placeras genom parkområdet och möjliggör att området kan nyttjas även av människor som inte direkt bor i området. Parkstråket blir också en naturlig plats för uppsamling av områdets dagvatten. Plats för bollplan och aktiva lekytor för större barn föreslås i anslutning till parkstråket.

Inom varje kvarter finns en central samlande grönyta, lämplig för småbarnslek och ytor för samvaro med nära koppling och uppsikt från bostadshusen.

Bostäder med naturkaraktär

I det projekt som ligger till grund för detaljplanen är bostadsområdet tänkt att ge ett naturanpassat intryck med gott om sparad natur mellan kvarteren. Byggnaderna planeras och anpassas för att så långt som möjligt följa befintlig terräng.

Markområdena mellan de avstyckade tomterna skall vara samfälld mark och består huvudsakligen av naturmark som kan utnyttjas för rekreation för de boende i området. Områdets blockiga terräng ger karaktär och skapar naturliga lekplatser mellan bostadskvarteren. Den befintliga förekommande vegetationen i området som tall, gran och björk är karaktärsskapande i området och återplantering med för området typiska arter eftersträvas.

Flerbostadshusen

De fyra flerbostadshusen i områdets västra del är främst tänkta att innehålla mindre hyreslägenheter samt lokaler för handel och kontor i bottenvåningen.

De två sydligaste husen ligger i en sluttning som utnyttjas för att skapa en dold parkering öster om husen, genom ett parkeringsdäck i souterräng. Bostäderna ges en direkt förbindelse med parkeringsplanet.

Ovanpå parkeringen skapas en grön gårdsmiljö med lekytor samt en körbar gång- och cykelväg, som även kan användas som brandväg och för angöring till de angränsande radhusen.

För de två nordliga flerbostadshusen anläggs parkering på mark på den östra sidan, blandat med grönytor, planteringar och gårdsmiljö.

Husen utförs som sk loftgångshus, med bullerdämpande loftgångar mot väster.

Projektet planeras för att uppfylla kraven enligt LEED:s certifiering, klass "silver".

Småhusen

I projektet är merparten av småhusen tänkta att placeras i cirkelformade klungor av olika storlekar, beroende på hustyp (*se nedanstående exempelbild*). Där terrängförhållanden inte medger denna gårdsform, placeras husen i bågformade längor, anpassade till terrängen. För att erhålla en god terränganpassning, bör husen i vissa fall byggas med suterrängvåning (V₁).

V₁



Inhägnad i form av trästaket, upp till cirka två meters höjd, kan godtas på tomternas långsidor/strålrättning, medan utsidan - mot naturen - tänks avskärmad med buskvegetation, lägre plank eller trådstängsel, om det inte finns särskilda behov med anledning av bulleravskärmning etc.

Gestaltningsprogram

Ett särskilt gestaltningsprogram har upprättats och utgör bilaga till detaljplanen. Här beskrivs de bärande tankarna kring planstrukturen, byggnadernas utformning, färgsättning, materialval mm.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

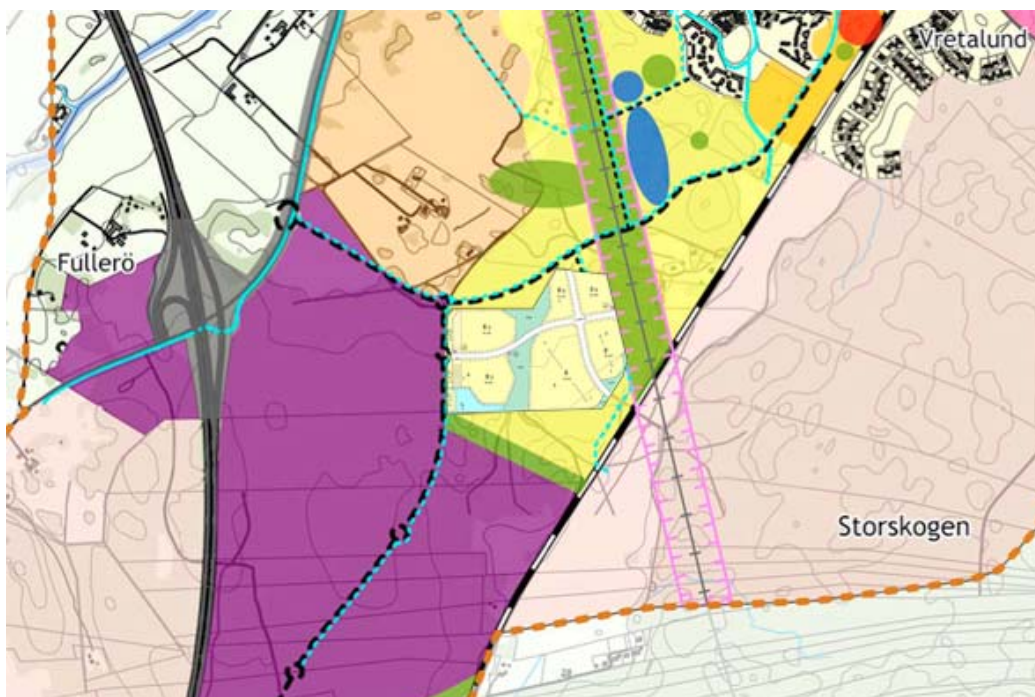
Planområdet gränsar till den antagna detaljplanen för Sydöstra Fullerö. Denna detaljplan medger bland annat byggande av en galleria, innehållande handel, restauranger, bank mm samt hotell och en sporthall. Det nu aktuella planområdet blir således väl försörjt med framförallt kommersiell service.

I Storvreta, ca 1,5 km norr om planområdet, finns såväl kommersiell som offentlig service, såsom bibliotek mm.

Förändringar

Enligt den Fördjupade översiktsplanen råder brist på förskoleplatser i Storvreta och en förskola skall vara ett inslag i varje område. I den sydvästra delen av planområdet har därför ett område om cirka 7000 m² reserverats för en förskola (S₁). Byggnaden är tänkt att innehålla sex förskoleavdelningar, men planen medger en utbyggnad med flera avdelningar. Förskolan, som har anslutning till huvudgatan i väster, är belägen i direkt anslutning till såväl bostäderna som till naturområde. Befintliga träd kan med fördel behållas som solskydd.

S₁



Kartutdrag från den fördjupade översiktsplanen med planområdet inlagt

Enlig den fördjupade översiktsplanen för Storstora, planeras ett större område för handel och verksamheter sydväst om planområdet. Mellan den nu aktuella förskolan och det framtida handels- och verksamhetsområdet har ett, ännu inte planlagt, område avsett för bostäder samt ett grönstråk, redovisats i den fördjupade översiktsplanen. Förskolans verksamhet bedöms därmed inte störas av eventuella framtida verksamheter.

BS₁ För att säkerställa att behovet av förskoleplatser kan tillgodoses inom planområdet vid en eventuell framtida toppbelastning, ger planen möjlighet att -helt eller delvis - också utnyttja ett av bostadskvarteren för förskola (BS₁).

Utrymme för ytterligare en förskola bedöms finnas omedelbart norr om planområdet. Detta anges på den illustrationskarta som tillhör detaljplanen, men ingår inte i denna plan.

PARK *Friytor* Centralt i planområdet finns ett parkområde som utgör allmän plats (PARK) och som sträcker sig i nord-sydlig riktning genom området. Här kan gångstigar, lektytor, bollplan, dagvattendammar och angoringsvägar till dessa finnas.

I övrigt utgörs marken runt de avstyckade småhustomterna huvudsakligen av naturmark.

Friytor inom kvartersmark, som inte utgörs av avgränsade tomter, avses utgöra gemensam mark och överförs till en bildad samfällighetsförening. Omfattningen av gemensamhetsanläggningarna fastställs i samband med avstyckning av bostadstomterna.

Friytorna i den västra delen anordnas närmast bostadshusen samt på en bostadsgård på en överdäckad parkeringsanläggning.

Tillgänglighet

Enligt gällande lagstiftning skall nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler eller lokaler till vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Dessa krav gäller även utemiljön.

Samtliga bostäder och miljöer utformas med god tillgänglighet för rörelsehindrade, vilket skall beaktas i samband med prövning av bygglov.

Geotekniska förhållanden

I samband med planläggningen av angränsande område - Sydöstra Fullerö - genomfördes en geoteknisk undersökning, som även omfattar nu aktuellt planområde.

För planområdet gäller att området är småkuperad och utgörs främst av skogsmark som nyligen till stora delar är avverkad.

De centrala delarna utgörs av blockig morän med rikligare inslag av berg i dagen. Fortsatt österut är skogen delvis under avverkning.

Insprängt i den kuperade moränterrängen samt i områdets nordöstra hörn förekommer mindre partier med lera. Leran är av glacial typ och mäktigheten bedöms vara begränsad. Möjligen kan större lerdjup förekomma i anslutning mot järnvägen.

De geotekniska förutsättningarna för bebyggelse bedöms vara goda.



Trafik och angöring

Förutsättningar

Angöring till området avses ske från väster, via den nya vägen som ansluter till Fullerö Park samt från norr, via den planerade nya vägen mot Storvreta. En förutsättning för trafikförsörjningen av planområdet är därmed att den planerade nya infartsvägen till Fullerö Park byggs.



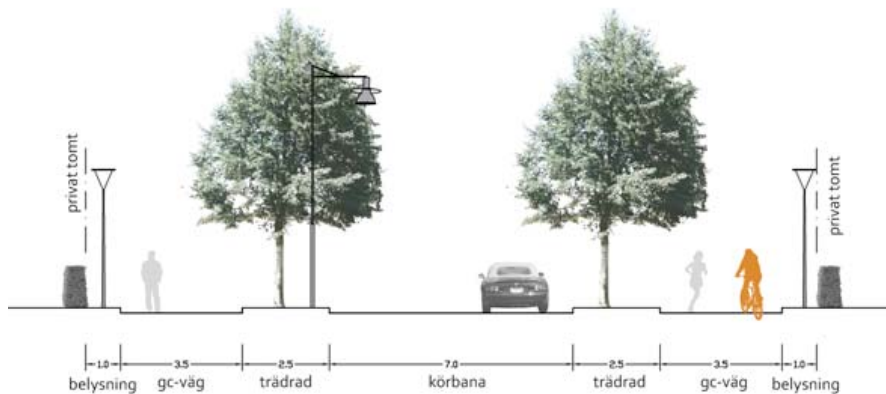
HUVUDGATAN VÄSTER OM PLANOMRÅDET
Sektion

Förändringar

Vägar och biltrafik

HUVUD- GATA

Centralt genom området löper en huvudgata med genomfartstrafik. Till huvudgatan ansluter kvartersgator från respektive bostadskluster. Huvudgatan är allmän gata, med kommunen som huvudman, medan kvartersgatorna är belägna på kvartersmark och ägs och förvaltas av en samfällighetsförening.

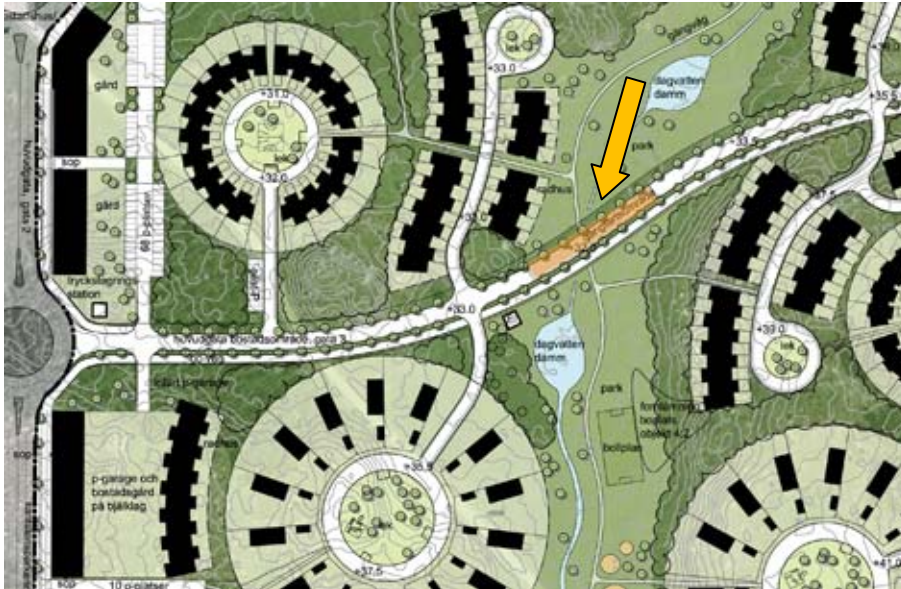


HUVUDGATAN GENOM OMRÅDET
Sektion

Huvudgatan

Huvudgatan genom området utformas med en 7 meter bred körbana och en separat 3,5 meter bred gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen föreslås avgränsad av en gräs- eller buskplanterad yta med en sammanhängande trädrad, som tydligt annonserar att gatan är områdets samlande gemensamma gata.

Ett avsnitt av huvudgatan genom området - där gatan korsar parkområdet - föreslås utgöras av s k gångfartsområde (se fig). Gatan utformas här med en förhöjd köryta och fordonstrafiken anpassas till fotgängarnas villkor.



Kvartersgator

Körvägarna som leder från huvudgatan till respektive bostadsgrupp utformas med en 5,5 m bred körbana som manar till långsamma hastigheter.

Kollektivtrafik

Huvudgatan i väster samt den planerade vägen norr om planområdet, mot Storvreta, avses trafikeras med buss. Det maximala gångavståndet från de planerade bostäderna inom planområdet till tänkta lägen för busshållplatser uppgår till ca 400 meter.

Busstrafik genom området är inte aktuell, men huvudgatans sektion medger att den trafikeras med buss om behov skulle uppstå i framtiden.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafiken till bostadsområdet är prioriterad. Prioriterat är också att skapa ett säkrare gång- och cykelstråk mellan temaparken och sport-/ handelsområdet i väster och bostäderna.

Längs huvudgatan genom området föreslås en separerad gång- och cykelväg på södra sidan. Cykelflödet för området är uppskattat till ca 500-700 resor/dygn. Gångtrafiken längs gator antas dock vara låg då gångstigar finns inom området.

Gång- och cykelvägen följer huvudgatans sträckning genom området och ansluter till övriga vägnätet vid samma punkter. Vid anslutningen mot Fullerö park föreslås passage i plan till park- och handelsområdet. Utanför planområdet i nordöst, vid korsningen med den planerade nya vägen till Storvreta föreslås en planskild passage. Detta bör studeras vidare för att se till vilken grad stråket kan komma att användas. I nuläget är gång- och cykelvägen i området inte tänkt som genomfart för dessa trafikanter.

Enligt Trafikverkets krav och gällande rekommendationer, bör en 2,5 meter bred gång- och cykelväg vara tillräcklig genom området utifrån de cykelflöden som antas uppstå här. Det har dock beslutats att gång- och cykelvägen skall byggas med en bredd på 3,5 m för att klara möte mellan två cyklar och en fotgängare med barnvagn i bredd.

Trafikfrågorna beskrivs närmare i ett upprättat Trafik-PM som utgör underlag för detaljplanen.

Angöring och parkering

Småhusen i området nås via kvartersgatorna. Parkering sker på kvartersmark, dels inom de cirkelformade gårdarna i anslutning till husen, dels som besöksparkering utmed kvartersgatorna.

Angöring till flerbostadshusen i väster sker från gatan, där även kantstensparkering för besökare finns. Parkering för fastigheternas eget behov sker dels som markparkering, dels i en överdäckad parkeringsanläggning öster om husen.

Förskolan nås också från huvudgatan i väster och parkering sker på tomtmark.

Dagvatten

En vattendelare skär genom det planerade planområdet, som delas i två avrinningsområden. Båda avrinningsområdena avvattnas via Fyrisån till Mälaren.

Planområdet ligger inom Fyrisåns yttre vattenskyddsområde, därför har valet av separering av ytorna med olika föroreningsgrad bedömts med hänsyn till risker för utsläpp till grund- eller ytvatten.

Inom området planeras diken och öppna dammar som kommer att ha en fördröjande effekt på dagvattnet samt ha en viss renande effekt. Utloppen från dammarna kan anpassas i nivå för att kunna styra utflödet, som i sin tur leds via ledningssystem genom området åt nordväst och ansluts till ledningssystem i allmänplatsmark som leds vidare norrut med recipient Fyrisån.

Dikenas snittarea kommer att variera med minsta botten bredd på en meter för att sedan bredda ut till bredare områden på vissa ställen. I de bredare områdena kan större stenblock placeras ut för möjlighet till lek och passage (*se exempelbild*).



Rening av dagvattnet kommer endast att krävas för avvattningen av parkeringsgaraget, där oljeavskiljare skall installeras och därefter kopplas till spillvattennätet. För övriga ytor såsom naturmark, gångstråk, takytor och lätt belastade trafikytor krävs ingen särskild rening av dagvattnet.

Dagvatten från de trafikerade ytorna kommer att avvattnas mot de öppna dammarna med hjälp av dikessystem och ytavrinning. Viss infiltration av vattnet kommer att ske på vägen. Även deposition av partiklar kommer ske både i diken och slutligen i dammarna.

Vatten från takytor på bostäder infiltreras lokalt vid respektive byggnad. Från takytor på flerbostadshusen leds vattnet till dagvattendammarna.

På ej hårdgjorda ytor, såsom gångvägar och naturstråk, infiltreras vattnet och överskottsmängder leds till dagvattendammarna i området. Detta vatten bedöms inte bidra med några föroreningar av betydande grad.

Spillvatten

Kommunalt spillvatten finns utmed väg 290. Spillvattenledningarna inom området förläggs till gatumark och ansluts till kommunens ledningsnät via självfallsledningar. Anslutningen till det kommunala ledningsnätet sker via en ledning utmed planområdets norra gräns. I de fall allmänna ledningar bedöms behöva korsa kvartersmarken, har u-områden (u) har lagts in för att underlätta eventuell ledningsdragning inom kvartersmark.

Vatten

I likhet med spillvatten, finns kommunalt vatten utmed väg 290 och vattenledningarna inom området förläggs till gatumark. Utrymme för en tryckstegringsstation (E₂) har reserverats i planen.



Tryckstegringsstationernas höjd begränsas till 3,0 meter.

Avfallshantering

Hushållssopor källsorteras och lämnas för avhämtning i sopkärl på kvartersmarken i anslutning till bostadstillfarterna. Hämtställen för avfall skall anordnas så att de uppfyller kraven på god arbetsmiljö enligt Arbetsmiljöverkets riktlinjer.

Frågor rörande den tekniska försörjningen av planområdet, inklusive dagvatten, spillvatten och vattenförsörjning, beskrivs närmare i *PM Dagvatten och övrig media*, som utgör underlag för planen.

Hälsa och säkerhet

Buller

Den sydöstra delen av planområdet gränsar mot järnvägen (Ostkustbanan). För att riktvärdena för buller inte skall överskridas i de bostadshus som är belägna närmast järnvägen, krävs - enligt en utförd bullerutredning - bullerskyddsåtgärder i form av bullervall, plank, eller en kombination av dessa.

skydd

De delar av kvarteretsmarken som är belägna närmast järnvägen har därför reserverats för bullerskydd (*skydd*). Skyddet skall uppföras till den höjd som anges i bullerutredningen.



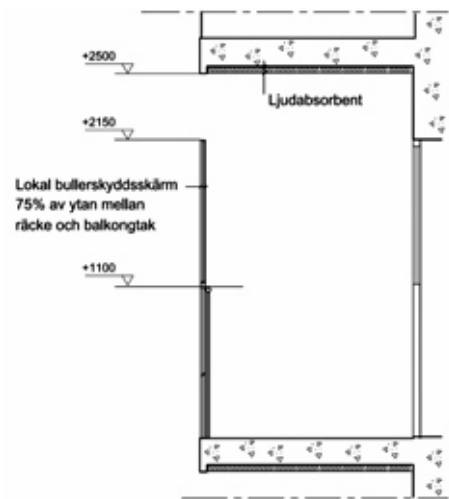
För att säkra en god inomhusmiljö med avseende på buller, begränsas också byggnadshöjden till en våning för de bostadshus som är belägna närmast järnvägen.

Lamellhusen i planområdets västra del är utsatta för buller från huvudgatan väster om planområdet. Husen har en viktig avskärmande funktion för bostäderna öster om husen, men för att bullerriktheterna inte skall överskridas för bostäderna i dessa hus, förses husen med loftgångar.

Loftgångarna skall - enligt bullerutredningens förslag - vara delvis inglasade och taken skall förses med ljudabsorberande material.

Loftgångarna, som utgör kommunikationsutrymme, fungerar därmed som skärm mot de bakomliggande bostadslägenheterna. Planen innehåller en bestämmelse om att den ekvivalenta bullernivån vid lägenhetsfasad inte får överstiga

m₁ 55 dB(A) (m₁).



Figurer hämtade u
bullerutredningen

För de bostäder som är belägna närmast den planerade vägen mot Storvreta, har den ekvivalenta ljudnivån beräknats till 57 dB(A) vid den fasad som är vänd mot vägen (norrfasaden).

Om riktvärdet 55 dB(A) inte skall överskridas, krävs - enligt bullerutredningen - en fyra meter hög och 100 meter lång skärm utmed vägen. Den mest effektiva skärmningen erhålls emellertid om skärmen placeras nära bullerkällan, vilket innebär att skärmen helst bör anläggas utanför planområdet och lämpligen i samband med att vägen byggs. Möjlighet finns dock att uppföra ett skyddsplank inom planområdet, utmed plangränsen enl figur.



För att riktvärdena för buller inte skall överskridas utmed väg och järnväg krävs höga avskärmningar, antingen som skyddsplank eller vall. I vissa fall en kombination av dessa. För att dessa skärmar inte skall upplevas som alltför störande, skall de utformas med hög arkitektonisk kvalitet. Detta gäller särskilt i de delar som gränsar mot allmän plats, där människor vistas.

Brandsäkerhet

Brandstationen i Storvreta har för närvarande inte tillgång till höjdfordon som möjliggör nödutrymning av höga hus. I händelse av brand, kan nödutrymning med bärbara stegar endast ske då höjden till karmunderstycket i lägenheterna inte överstiger 11 meter från markplanet. Lamellhusen skall därför förses med brand- och röksäkra trapphus, med trapplopp avskilt från trapplanet (typ Tr2).

Risker

Ostkustbanan är transportled för farligt gods.

Planområdet är beläget 100 meter från järnvägen och avståndet mellan järnvägen och närmast möjliga bostadshus är drygt 110 meter. Mellan järnvägen och bostäderna skall också en skyddsvall mot buller anläggas. Enligt en genomförd riskutredning bedöms planförslagets placering av bostäder väl uppfylla Plan- och bygglagens krav på hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

Vibrationer

Trafikverket och Naturvårdsverket har beslutat om att riktvärdet 0,4 mm/s för miljö kvalitet för vibrationer vid spårburen trafik skall eftersträvas i bostäder och utrymmen där människor vistas stadigvarande.

En genomförd utredning visar, att de geotekniska förhållandena gör att vibrationerna från järnvägen dämpas relativt snabbt och att vibrationsnivåerna bedöms bli mycket låga och vara väl under riktvärdena.

Skyddsavstånd

Öster om planområdet finns en luftburen kraftledning (220 kV). Planområdets östra gräns är belägen 80 meter från kraftledningen.

Teknisk försörjning

Elförsörjning

- E₁** Områdets elförsörjning sker via två nya nätstationer (E₁). Befintlig 10 kV luftledning genom området ersätts med markkabel, som förläggs i gatumark.



Nätstationernas höjd begränsas till 3,0 meter.

Värmeförsörjning

Fjärrvärmeledningar saknas i områdets närhet. Uppvärmning sker med el, alternativt med jord- eller bergvärme.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Preliminär tidplan för projektet

Utbyggnad av bostäderna beräknas kunna ske etappvis och inledas under det andra halvåret 2014.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är fem år från den tidpunkt då antagande av detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Byggherren har det samlade ekonomiska och administrativa ansvaret för genomförandet inom kvartersmark. Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Avtal

Exploateringsavtal

Planområdet utgör en del av den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Storvreta där tätortens framtida bebyggelsestruktur och etappvisa utbyggnad läggs fast. Utbyggnaden av Storvreta i enlighet med den fördjupade översiktsplanens intentioner medför att allmänna platser och anläggningar i form av väg- och gatunät samt park- och rekreationsområden måste anläggas för att skapa en väl fungerande och attraktiv tätortsutveckling. Kommunen skall ansvara för att iordningställa den allmänna gatu- och parkmarken. Kostnaderna fördelas på exploateringsprojekt inom den fördjupade översiktsplanens geografiska område genom uttagande av en exploateringsavgift.

Enligt tidigare tecknat exploateringsavtal mellan Uppsala kommun och exploatören avseende detaljplan för sydöstra Fullerö skall kostnaden för ombyggnaden av Fullerö Trafikplats samt ny huvudgata fördelas mellan projektet inom detaljplan för sydöstra Fullerö och kommande exploateringsprojekt för 800 bostäder inom den fördjupade översiktsplanen för Storvreta. Aktuellt projekt inom detaljplanen för Fullerö bostäder bidrar till finansieringen av trafikplatsens ombyggnad samt utbyggnad av ny huvudgata till Storvreta utifrån den fördelningsmodell som fastlades i exploateringsavtalet för detaljplan sydöstra Fullerö.

Ett exploateringsavtal skall tecknas innan detaljplanen antas av kommunen. Exploateringsavtalet skall bl a reglera marköverlåtelse, ansvarsfördelning vid genomförande av detaljplanen samt byggherrens ekonomiska ansvar för allmänna anläggningar.

Planavtal

Ett planavtal har upprättats mellan exploatören och kommunen.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovprövning/bygganmälan

Byggherren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Arkeologi

Byggherren bekostar nödvändiga arkeologiska utredningar.

Ledningar

Området korsas av en 10 kV luftledning, tillhörande Vattenfall. Denna ledning skall ersättas med en markkabel som förläggs i gatumark. Avtal om ledningsomläggningen skall träffas mellan byggherren och Vattenfall.

Det kan finnas ytterligare, av KSU okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

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

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Kostnaderna för transformatorstationer och flytt av ledningar regleras i separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som kan bli aktuella inför planens genomförande.

Befintlig gemensamhetsanläggning för vägar

Delar av gemensamhetsanläggningen Fullerö ga:23, förvaltd av Stenbrons samfällighetsförening, går genom planområdet. Delar av de vägsträckor som ingår i Fullerö ga:23 kommer inom planområdet att ersättas av kommunala gator. Fastighetsägaren kommer att ansöka om en lantmäteriförrättning för omprövning av gemensamhetsanläggningen så att den utgår inom planområdet och att anslutande vägar anpassas till det nya gatunätet.

Fastighetsbildning, nya gemensamhetsanläggningar

Den allmänna platsmarken inom detaljplanen, bestående av huvudgata och parkmark, skall överföras från Fullerö 21:33 och 21:66 till av kommunen ägd fastighet. Detaljplanen möjliggör avstyckning av en eller flera fastigheter för flerbostadshus i planens västra del. Om det bildas flera fastigheter skall gemensamhetsanläggning inrättas för gemensamt parkeringsgarage och infart. Även vissa ledningar, grönytor m.m. kan i det fallet komma att ingå i gemensamhetsanläggningen.

Detaljplanen möjliggör avstyckning av en fastighet för skoländamål. Skolfastighetens in- och utfart samt vatten- och avloppsledningar kan rymmas inom den nybildade fastigheten.

All kvartersmark som inte utgör tomtmark, skall vara samfällad mark. Omfattningen av kommande gemensamhetsanläggningar fastställs i samband med avstyckning av bostadstomter.

Gemensamhetsanläggningarna skall överlämnas gratis till samfällighetsföreningen.

Inom övriga delar av detaljplanen möjliggörs ett antal nya bostadsfastigheter för småhusbebyggelse. Antalet småhusfastigheter är beroende av framtida projektering samt om husen kommer att säljas med äganderätt eller som bostadsrätter. Inom kvartersmarken för småhusbebyggelse kommer gemensamhetsanläggningar att behöva inrättas för kvartersgator samt vatten- och avloppsledningar. Inrättande av gemensamhetsanläggningar kommer troligen också att omfatta avfallshantering, dagvattenhantering, parkeringsplatser, lekplatser, grönytor m.m.

Tekniska anläggningar (E_1 och E_2 inom kvartersmark)

Tre nya fastigheter kan bildas för tekniska anläggningar alternativt kan marken ingå i den allmänna platsmarken eller rättighet upplåtas med ledningsrätt. Ledningsägare är Uppsala Vatten och Avfall AB för tryckstegringsstationen och Vattenfall för transformatorstationerna.

Ledningsrätt (u-område inom kvartersmark)

Inom mark som skall vara tillgängligt för underjordiska ledningar (u-område) skall ledningsrätt upplåtas till förmån för Uppsala Vatten och Avfall AB.



Karta utvisande konsekvenserna för fastigheterna inom planområdet

PLANENS KONSEKVENSER

Stadsbild/ landskapsbild

Den nya bebyggelsen kommer att förändra landskapsbilden från att vara ett obebyggt naturmarksområde, som idag till största delen består av ett kalhygge med delvis blockig och svårtillgänglig terräng, till att bli ett anlagt bostadsområde med övervägande småhusbebyggelse, anlagda gator, trädplanteringar och en anlagd allmän park. Bebyggelsen kommer att på längre sikt bli en fortsättning på den planerade utbyggnaden av Storvreta enligt FÖP Storvreta.

Området ligger avskilt och uppfattas inte visuellt från väg 290. Det kommer inte heller att bli synligt från den nya planerade vägförbindelsen mellan väg 290 och Storvreta. Den planerade bebyggelsen är småskalig med låga hushöjder och generösa mellanliggande naturmarksytor.

Kulturarv

Detaljplanen innebär att ny bostadsbebyggelse anläggs i ett område ca 700 m - 1 km från Fyrisåns dalgång som är område av riksintresse för kulturmiljövården, omfattas av landskapsbildskydd samt där delar utgör kommunala kärnområden för kulturmiljön.

Föreslagen bebyggelse är av begränsad höjd och exponeras inte mot den öppna dalgången. Någon påverkan på riksintressets värden och uttryck bedöms därmed inte uppkomma. Dessutom är avståndet till de skyddade kulturområdena relativt långt.

Planområdet omges av odlingslandskap, men skogsridåer kommer att sparas mellan området och odlingslandskapet vilket kommer att bidra till att upplevelsen av både odlingslandskap och skogspartier bibehålls.

Genom planområdet går en i delar äldre vägsträckning. Under arbetets gång har möjligheten att bibehålla vägsträckan och ta upp den i planerat vägnät studerats. Detta har dock inte varit möjligt. Den äldre vägsträckningen, och därigenom delar av områdets historia, kommer därför inte längre att kunna urskiljas i planområdet.

I planområdet har fyra fornlämningar påträffats samt ett antal kulturhistoriska lämningar. Utformning och avgränsning av planerad bebyggelse har skett så långt som möjligt utifrån att begränsa ingreppen i fornlämning och fornlämningsområde. Trots detta kommer objekt 3:2 att påverkas liksom delar av objekt 4:2 och objekt 5. Vid ingrepp i fornlämning krävs tillstånd från länsstyrelsen enligt 2 kap 12 § Kulturmiljölagen (KML).

Naturmiljö

Inom området finns inga kända utpekade naturvärden som kommer att påverkas.

Naturmiljön inom området kommer att förändras till att bli ett område med mer anlagda gräs och parkytor. Målsättningen är att bostadsområdet skall ligga inbäddat i naturmark med en stor andel sparad natur. Den täta barrskogen kommer att gallras för att bli mer tillgänglig för närrekreation. De befintliga arterna kommer även i framtiden att vara karaktäristiska för området, men andelen lövträd inom området kommer sannolikt att öka i förhållande till andelen gran och tall.

Genom området planeras ett grönt sammanhängande park- och naturstråk som kan fungera som spridningskorridorer för djur och växter.

Rekreation och friluftsliv

Den grusade väg som korsar området idag kommer att ersättas av en ny väg, vilket möjliggör rekreativa förbindelser för gång och cykel mot Storvreta. Området kommer att bli mer tillgängligt än idag med anlagda gångvägar, ett allmänt parkstråk, bollplan och lekplats.

Det sammanhängande gröna parkstråket som korsar området kommer att förbinda planområdet med omgivande natur och bli en tillgång både för boende i området och för kringboende. Detta parkområde bedöms vara ett tillskott som kan utgöra en ny målpunkt och mötesplats i Storvreta/Fullerö och i samband med genomförandet av planen kommer denna plats att utformas till att vara en rekreationsyta som klarar belastningen från både tillkommande boende och eventuella besökare.

Området närmast järnvägen förblir obebyggd, vilket innebär att detta område även fortsättningsvis kommer att vara tillgängligt för rekreation, både för boende i det nya bostadsområdet samt för kringboende. Norr om planområdet bedrivs hästverksamhet och de stigar som finns i skogsområdet mellan planområdet och järnvägen används i denna verksamhet. Då området mellan planområdet och järnvägen bibehålls, kommer det fortfarande vara möjligt att använda dessa stigar i ridverksamheten.

Det skall också säkerställas att det även med den nya detaljplanen går att röra sig på häst från den västra till den östra sidan av järnvägen, där det finns större sammanhängande naturområden.

Vattenmiljö

Detaljplanen bedöms medföra att en ökad mängd dagvatten av annan kvalitet än i dagsläget kan nå Fyrisån, vilket kan påverka kvaliteten på Fyrisåns vatten. Under förutsättning att de åtgärder som föreslås för dagvattenhanteringen genomförs (se avsnitt om dagvatten) samt i och med att delar av dagvattnet inte bedömts vara av den kvaliteten att det behöver renas, bedöms möjligheterna att nå satta miljökvalitetsnormer inte påverkas till följd av detaljplanen. Planen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormer för grundvatten under förutsättning att det dagvatten som kan vara förorenat (trafikytor) inte tillåts infiltrera i för hög grad, utan samlas upp och ledas till de planerade dagvattendammarna. Någon påverkan på befintliga omkringliggande brunnar bedöms inte ske, men ytterligare undersökningar kan komma att krävas i samband med kommande bygglovprocess.

Markarbeten i den del av området som berörs av vattenskydd innebär en ökad risk för påverkan på Uppsala-Vattholmaåsarnas vattenskyddsområde. Vid grävarbeten skall därför ett skyddsavstånd på minst 1 meter hållas till grundvattenytan.

Buller

Ambitionen är, att samtliga bostäder skall klara gällande riktvärden för buller och att avstegsfall inte skall behöva tillämpas. Den genomförda trafikbullerutredningen visar också att detta är möjligt, förutsatt att vissa bulleravskärmande åtgärder vidtas. Detaljplanen har utformats utifrån dessa förutsättningar (se sid 16).

Övriga störningar

Risker

Detaljplanen gränsar i öster till Ostkustbanan där transporter sker av farligt gods. Öster om planområdet går även en kraftledning på 220 kV.

En riskutredning har utförts med avseende på transporter av farligt gods på järnvägen. Utredningens slutsats är, att ingen del av planområdet är utsatt för risk i samband med eventuella olyckor i samband med järnvägstransporter (se sid 16).

Avståndet mellan kraftledningen och planområdet är 80 meter, vilket motsvarar det avstånd som ledningsägaren - Svenska Kraftnät - rekommenderar.

Vibrationer

Enligt en utförd utredning, överstiger vibrationerna från järnvägstrafiken inte gällande riktvärde (se sid 17).

Utsläpp till luft

Det nya bostadsområdet kommer att generera ökad trafik till och från området. I dagsläget underskrids miljökvalitetsnormerna för PM10 och NO₂, både längs tillfartsvägar och inom planområdet. Planområdet är en del av ett större utbyggnadsområde kring Storvreta och utbyggnaden i enlighet med den fördjupade översiktsplanen för Storvreta innebär sammantaget en avsevärd ökning av trafiken. Halterna luftföroreningar kommer därmed att öka.

Den trafik som aktuell detaljplan kommer att alstra bedöms dock inte vara av den omfattningen att miljökvalitetsnormer för luft påverkas, eller att utsläpp av växthusgaser sker på en sådan nivå att klimatpåverkan sker. I detaljplaneområdet finns goda möjligheter till utspädning av de avgaser som genereras och en utgångspunkt i planarbetet är att gång- och cykeltrafiken till bostadsområdet skall vara prioriterad. För att ytterligare minska behovet av biltransporter krävs att området förses med kollektivtrafik.

Hästverksamhet

Ungefär 300 meter öster om planområdet finns en gård där det bedrivs hästverksamhet. Delar av tillhörande mark norr om planområdet är inhägnade hästhagar. Här betar även får. Gårdens permanenta hagar är belägna mellan 50-100 m norr om planområdet och betas av 7 stycken islandshästar som går utomhus året om. Enligt fastighetsägarna/hästägarna används även skogsmarken som angränsar till planens nordöstra del som inhägnad betesmark under vissa år när det är dåligt bete i de två permanenta hagarna. Skogsmarken utgör inte några permanenta hagar utan används endast någon månad (ofta höst och vår) under vissa år. Senast denna mark användes för bete var cirka 4-5 år sedan. Betesmarken i norra delen av planområdet är också instängslat och används huvudsakligen för bete av får.

Boverket har tagit fram en vägledning gällande planering för och invid djurhållning (Boverket. Rapport 2011:6). Vägledningen innehåller inte några rekommenderade skyddsavstånd då dessa är svåra att tillämpa i praktiken. Istället studerar man plats-specifika förutsättningar för att bedöma vilket avstånd som är rimligt mellan djurhållning och bostäder.

Enligt Boverket visar ett antal studier att höga koncentrationer av hästallergen kan uppmätas i och mycket nära stall och hagar, medan halterna snabbt sjunker med avståndet från hästarna. Förhöjda värden kunde uppmätas i närområdet, men efter 50-100 m från källan var halterna mycket låga eller under detektionsgränsen. De permanenta hästhagarna ligger som närmast 50-100 m från planerad bostadsbebyggelse. Stall är beläget på längre avstånd, medan befintliga stigar i området, som är belägna mellan planområdet och järnvägen, används som ridstigar. I området mellan permanenta hästhagar, stall, ridvägar och övrig ridverksamhet kommer det att bibehållas vegetation, vilket kommer att utgöra skydd mot störningar från hästverksamheten och som kommer att ta upp eventuella allergener. Planområdet ligger dessutom högre än de permanenta närliggande hästhagarna och gården där hästverksamheten bedrivs, vilket också är positivt ur störningssynpunkt. Utöver detta är den förhärskande vindriktningen i området sydvästlig, vilket innebär att det huvuddelen av tiden blåser åt nordost, d.v.s. bort från planområdet.

Några högre halter av hästallergener från hästverksamheten bör därmed inte uppstå i planområdet. Att skogsmarken i anslutning till planområdets nordöstra del under vissa år används för bete kan medföra en något ökad risk för spridning av hästallergener i den närmsta delen av planområdet. Spridningen bedöms dock vara begränsad eftersom skogsmarken endast används under begränsad tid under vissa år, att bete sker i skogsmark där vegetation kan ta upp eventuella allergener och att den förhärskande vindriktningen är sydvästlig. Enligt Boverket bör det vara mer acceptabelt med hästar i närheten av bebyggelse på landsbygden, men det är viktigt att det i det fortsatta arbetet framgår att området kan betraktas som ett lantligt boende och att det finns hästverksamhet i närområdet. Detta kan även betraktas som en tillgång för den nya bebyggelsen.

Barnperspektiv

Inom området finns skyddade gångstigar samt utrymme för lek- och andra friytor i anslutning till bostäderna. Förskolan i området kan också nås till fots från en stor del av bostäderna utan att någon gata behöver korsas.

Gatorna har utformats för att inte inbjuda till höga hastigheter. Den skyltade hastigheten avses att vara 30 km/h. Tillgängligheten till gång- och cykelbanan är god i området och möjligheterna att använda stigarna inom kvartersmarken för att ta sig mellan bostäderna, till förskola m.m. är goda.

Sett ur trafiksäkerhetsperspektiv skapas goda förutsättningar för barns säkerhet inom området.

Upplåtelseformer

Småhusen upplåts med äganderätt, medan bostäder och lokaler i flerbostadshusen i väster upplåts med bostadsrätt.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Detaljplanen överensstämmer med Översiktsplan 2010 för Uppsala kommun.

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. Planområdet berörs heller inte av riksintressen enligt MB kap 3 och 4 och miljökvalitetsnormer enligt MB kap5 påverkas inte negativt

PLAN- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

Uppsala i oktober 2014

Ulla Britt Wickström
Planeringschef

Godkänd av plan- och byggnadsnämnden för:	samråd	2013-11-12
	granskning	2014-07-03
Antagen av plan- och byggnadsnämnden:		2014-10-14
Laga kraft:		2015-01-07