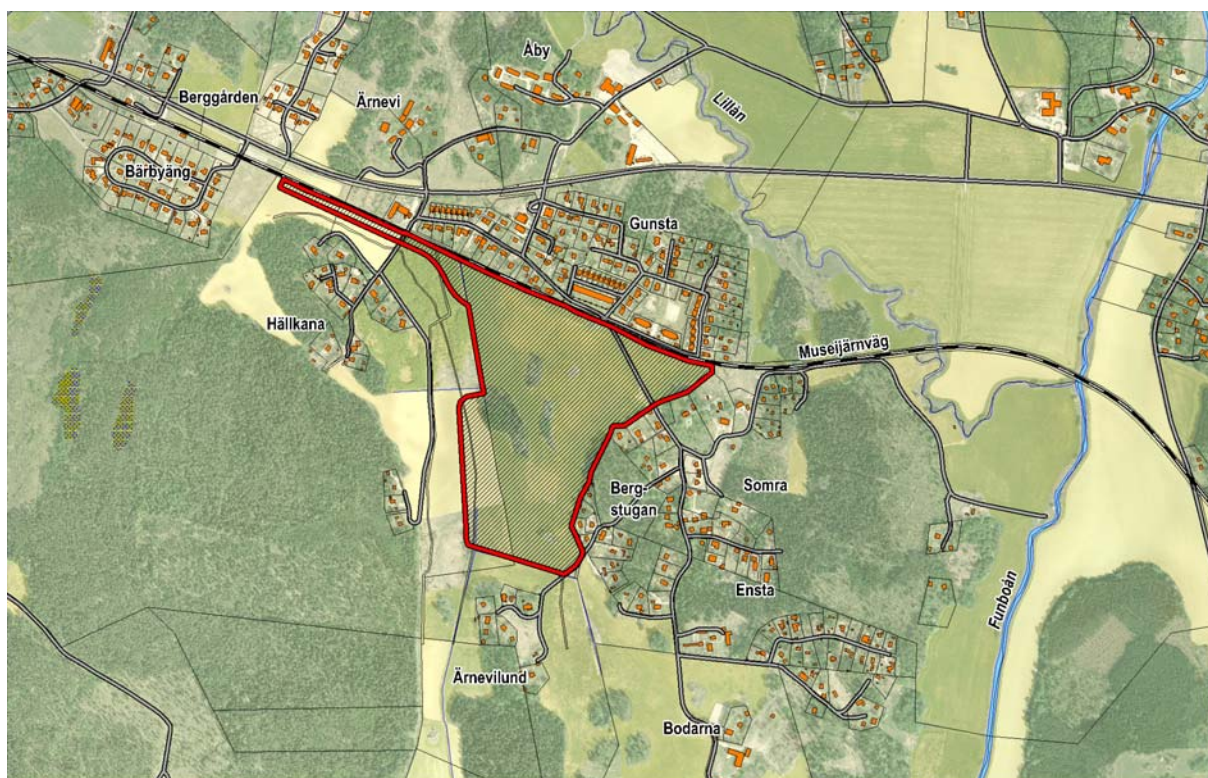


Diarienummer
PLA 2012-020040

Detaljplan för Södra Gunsta, Uppsala kommun

Normalt planförfarande

LAGA KRAFT 2016-06-21



Handläggare: Sara Lindh, telefon: 018-727 87 32

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	1
Antagandehandlingar	1
Övriga handlingar.....	1
Läshänvisningar	1
Medverkande	1
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	2
MILJÖBALKEN (MB)	2
Miljöbalken 3, 4, 5 och 7 kap.....	2
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap.....	2
KULTURMILJÖLAGEN (KML)	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	3
Översiktsplan.....	3
Fördjupad översiktsplan (FÖP)	3
Detaljplaner	3
Andra kommunala beslut	3
STADSBYGGNADSVISION	3
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	4
Plandata	4
Allmän områdesbeskrivning	4
Landskapsbild, stadsbild	5
Kulturarv	5
Naturmiljö och parkområden	6
Bebyggelse och gestaltning.....	7
Offentlig och kommersiell service	10
Friytor.....	11
Tillgänglighet	11
Mark och geoteknik.....	11
Trafik och tillgänglighet.....	11
Teknisk försörjning	15
Dagvatten, dikesföretag och Natura 2000	16
PLANENS GENOMFÖRANDE	17
Organisatoriska åtgärder	17
Avtal.....	17
Tekniska åtgärder	18
Ekonomiska åtgärder.....	19
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	19
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet	19
PLANENS KONSEKVENSER	20
Nollalternativ.....	20
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	23
Fördjupad översiktsplan (FÖP)	23
Miljöbalken	24

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Utlåtande*

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 - behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Övergripande bullerutredning
- Dagvattenutredning med utlåtande om påverkan på Natura 2000

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m.m.

Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

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

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 Skanska och BoKlok Housing AB, fastighetsägare och byggherre. Situationsplan och illustrationer har tagits fram av Reierstam arkitektur och projektutveckling. Översiktlig bullerutredning har utförts av Vectura. Översiktlig dagvattenutredning har utförts av Bjerking och fördjupad dagvattenutredning har utförts av ÅF-Infrastructure AB.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i form av flerfamiljshus, radhus, kedjehus och enfamiljshus i södra Gunsta. Planen omfattar cirka 300 nya bostadsenheter och en ny gatustruktur. Bostäderna ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4, 5 och 7 kap

Planen berör inga riksintressen enligt 3 och 4 kap. Planen berör miljö kvalitetsnormerna enl. 5 kap. Dagvatten från planområdet avrinner till Funbosjön, som är Natura 2000-område (enligt Miljöbalken 7 kap. 28a §) till skydd för utter och för fiskarterna asp, nissöga och stensimpa (se kap. Planens förenlighet med översiktsplan och miljöbalken).

Ett flertal åkerholmar finns inom planområdet. Dessa kan omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap 11 § miljöbalken. De festa åkerholmar inom planområdet bevaras som natur. En mindre åkerholme planläggs som förskola, intentionen att den ska bevaras som förskolegård. Om ingrepp görs i ett objekt som omfattas av det generella biotopskyddet ska det föregås av en särskild redovisning av objektet och en dispensansökan, länsstyrelsen avgör om dispens kan medges.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Miljöbalken 6:11– 6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. En behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2012-09-20, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att planens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan. Bedömningen visar att planens genomförande:

- Står i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner.
- Avviker delvis från föreslagen markanvändning i fördjupad översiktsplan för Funbo.
- Inte berör känslig eller värdefull landskapsbild eller stadsbild
- Inte påverkar skyddade kultur- och naturvärden internationellt, nationellt eller lokalt eller känsliga mark- och vattenområden. Några fornlämningar har noterats i närområdet.
- Inte påverkar områden som är värdefulla för rekreation och friluftsliv.
- Inte berör områden av betydelse för hushållning med natur- och samhällsresurser nationellt eller lokalt.
- Inte leder till några ökade störningar på omgivningen. Omgivningen medför inga störningar på planområdet .
- Inte motverkar några nationella, regionala eller lokala mål.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för Södra Gunsta inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 inte krävs. Plan- och byggnadsnämnden beslutade 2013-05-16 att detaljplanen inte kan antas leda till betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2012-10-08 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

KULTURMILJÖLAGEN (KML)

Planområdet omfattar två fornlämningsområden som innehåller ett flertal fornlämningar. Alla former av markingrepp i fornlämningar eller fornlämningsområden är förbjudna utan tillstånd enligt lagen (1988:950) om kulturminnen (se kap. Kulturarv).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan ingår planområdet i ett större utvecklingsområde längs väg 282.

Fördjupad översiktsplan (FÖP)

Planområdet ingår i FÖP för Funbo som antogs 2011. Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Funbo anger kommunens intentioner för området och ger vägledning för bebyggelseutvecklingen. Planområdet utpekats för ny bostadsbebyggelse i norra delen, med typerna villastad och trädgårdsstad. Södra delen pekats ut som öppet landskapsrum. (se kap. Planens förenlighet med översiktsplan och miljöbalansen).

Detaljplaner

Planområdet är inte tidigare detaljplanelagt.

Andra kommunala beslut

Byggnadsnämnden gav 2007-08-30 dåvarande stadsbyggnadskontoret i uppdrag att med normalt planförfarande pröva förutsättningarna för att upprätta detaljplan för Gunsta 1:1 och Ärnevi 2:14 under förutsättning att vatten och avlopp kan ordnas samt att värmeförsörjning sker med lokal fjärrvärmeanläggning.

STADSBYGGNADSVISION

Bebyggelsen struktur ska underlätta för hållbart resande genom att de flesta nya bostäder möjliggörs inom nära avstånd till kollektivtrafiken. Bebyggelsen ska anknyta till tätorten Gunsta genom att de flesta bostäder koncentreras kring Lennabanan. Gunsta karaktäriseras av närhet till naturen och småskalighet, den karaktären ska bevaras genom låg bebyggelse och plats för grönområden.

Den speciella natur- och kulturmiljön med åkerholmar och fornlämningar ska

utgöra en tillgång för boende och besökare. Tillgängliga grönområden kopplas ihop med omgivningen och bildar större sammanhängande rekreativsområden. Spåren från forntiden ska bevaras, synliggöras och integreras med grönområdena.

OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet är beläget omedelbart söder om museijärnvägen Lennabanan i Gunsta, cirka en mil öster om centrala Uppsala. Det tar 12 minuter med bil, 25 minuter med buss och ca 40 minuter med cykel till Uppsala centrum. Avståndet till Stockholm är cirka 7 mil.



Orienteringskarta. Planområdes läge markerat med röd ring.

Areal

Planområdet omfattar cirka 21 hektar.

Markägoförhållanden

Ärnevi 1:28 är i kommunal ägo. Ärnevi 3:10 är i privat ägo. Ärnevi 2:14 ägs av BoKlok Housing AB. Ärnevi S:1 och Gunsta S:1 är vägsamfälligheter.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen ska kunna antas under andra kvartalet 2014. Om planen vinner laga kraft tre veckor efter antagande kan byggstart ske snart därefter.

Genomförandetid

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

Allmän områdesbeskrivning

Det finns i dagsläget cirka 500 bostäder i hela Funbobygden. Gunsta består huvudsakligen av villabebyggelse från senare hälften av 1900-talet som ligger i en kil mellan museijärnvägen Lennabanan och länsväg 282.

Landskapsbild, stadsbild

Förutsättningar

Området består av flack öppen dalgång med åkerholmar. Några av de större åkerholmarna är skogsbeklädda.



Del av planområdet idag sett från söder mot norr. I fonden skymtas bebyggelsen på norra sidan av Lennabanan.

Förändringar

Den flacka åkermarken omvandlas till ett småskaligt bostadsområde med inslag av sparade åkerholmar.

Kulturarv

Förutsättningar

Funboområdet har varit bebott kontinuerligt under lång tid, därför är planområdet rikt på fornlämningar från järnåldern.

Det finns ett gravfält med tio synliga gravar på en åkerholme i planområdets centrala/norra del. Det finns ett stensträngssystem i planområdets centrala del. I östra delen av planområdet finns en cirka 30 meter lång stensträng.

En förstudie, två arkeologiska utredningar och en arkeologisk förundersökning har tagits fram som berör planområdet (rapporter från Arkeologikonsult 2009:2234, AK 2009:2299 och 2010:2419 samt AK rapport 2013:2619 och 2013:2665). En arkeologisk utredning för det föreslagna naturområdet med dammar är under framtagande och beräknas vara färdigställd under våren 2014.

Lennabanan finns inte upptagen som kommunalt kulturmiljöområde, men lyfts fram i den kommuntäckande översiktsplanen som en viktig kulturmiljökorridor att arbeta vidare med.

Förändringar

forn

Ett större fornlämningsområde bevaras som park inom planområdets centrala del och ett mindre fornlämningsområde bevaras i områdets östra del. Marken planläggs som parkmark, med en upplysning om att det är ett fornlämningsområde.

Fornlämningarna bevaras i ett sammanhang så att de blir lättare att uppleva och förstå. Informationsskyltar om fornlämningarna bör sättas upp.

Allt arbete som innebär ingrepp i fornlämning eller i fornlämningsområde kräver tillstånd från länsstyrelsens kulturmiljöenhet. Ytterligare arkeologiska insatser i avgränsande syfte kan komma att bli nödvändigt i samband med åtgärder inom fornlämningsområdet.

Naturmiljö och parkområden

Förutsättningar

Nära planområdet är tillgången till tätortsnära friluftsmark stor. I närheten finns bland annat Fjällnoraområdet vid sjön Trehörningen, Upplandsleden och en Linnéstig.

Inom planområdet finns ett antal åkerholmar i varierande storlek. Biotopskydd gäller generellt för småbiotoper i odlingslandskapet såsom åkerholmar.



Åkerholmar och odlingsrösen inom planområdet som kan omfattas av biotopskydd.

Förändringar

PARK
forn

Åkerholmarna planläggs som parkmark. Tre större åkerholmar bevaras inom en sammanhängande fornlämningspark i planområdets centrala del. Fornlämningsparken utgör viktig närrekreation, det kommer därför att anläggas exempelvis gångvägar/motionsspår, sittplatser, skyltar mm inom parken. Sådana åtgärder kan påverka fornlämningarna och är tillståndspliktiga.

Väster om fastigheten Gunsta 1:1 sparas ett större sammanhängande parkområde där dammar ska anläggas för att rena och fördröja dagvattnet (se kap Teknisk försörjning). Dammarna ska integreras i en parkmiljö så att de kan fylla en estetisk såväl som praktisk funktion.

Fornparken och dagvattendammsparken ska kopplas ihop med omgivande natur och idrottsområden för att möjliggöra stora sammanhängande rekreationsområden.

Ett odlingsröse planläggs som förskola. Intentionen är att den ska bevaras som en naturlig lekyta. Ingrepp på odlingsröset bedöms kräva dispens från biotopskyddet.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Planområdet är obebyggt. Den omgivande bebyggelsen öster om planområdet ligger på en höjd och består i huvudsak av småhus som är anpassade efter topografin. På norra sidan Lennabanan är bebyggelsen något tätare, där finns några radhus. I väst gränsar planområdet mot åkermark.

Förändringar

B Bebyggelsen inom planområdet ska i huvudsak användas för bostadsändamål (**B**).

Begränsning av markens bebyggande



Inom prickmarken får inga byggnader uppföras. Marken ovanpå VA-ledningen i planområdets norra del (u-område) får användas till parkering. Inget hindrar att plank och stängsel uppförs mot järnvägen.

Plank får inte uppföras mot gatan, så att den allmänna platsen och området som helhet blir trivsamt att vistas i. I den södra delen av området där bebyggelsen ska utgöras av småhus är det särskilt viktigt att plank inte uppförs eftersom landskapet ska behålla en öppen karaktär.

Förändringar - illustrationsplan



Illustrationsplanen visar ett av flera sätt att bebygga fastigheten inom ramen för planbestämmelserna. Det slutgiltiga strukturen kan dock bli annorlunda (illustration: Reierstam arkitektur och projektutveckling).

Norra delen av planområdet

Detaljplanen möjliggör en struktur där den tätaste bebyggelsen koncentreras till

II



p₃

e₁

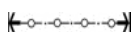
norra delen av planområdet där det är nära till kollektivtrafik. Låga flerbostadshus alternativt enbostadshus med hög täthet möjliggörs mellan Lennabanan och den nya östvästliga gatan. Bebyggelsen får uppföras i högst två våningar (II) med en högsta nockhöjd på 9 meter. Byggnaderna som uppförs närmast den östvästliga gatan ska huvudsakligen placeras med långsida alternativt gavel i linje med förgårdsmarken för att skapa en ordnad karaktär längs med gatan (p₃). Utnyttjandegraden reglerar hur många kvadratmeter som får bebyggas (e₁). Inom den sammanlagda byggnadsarean ingår även komplementbyggnader. Begränsningen av byggnadsarean ger plats för friytor.

e₂

Planen möjliggör radhus eller kedjehus i den nordvästra delen av planområdet samt mellan den östvästliga gatan och småhusområdet, därför regleras byggrätten på dessa delar genom byggnadsarea i procent per fastighetsarea (e₂). Planen möjliggör även mindre flerbostadshus på dessa delar. Bebyggelsen får uppta högst 40 procent av fastighetsarean.

p₂

Det ska finnas tillräckligt utrymme inom respektive radhus eller kedjehustomt för bilparkering med god sikt mot gatorna. Om bebyggelsen utformas som kedjehus ska utrymme för parkering finnas mellan kedjehusen, garage ska därför placeras minst 6 meter från allmän eller samfällad gata. Fristående huvudbyggnader för en eller flerbostadshus ska placeras minst 4 meter från gatan, och garage 6 meter från gatan. Om bebyggelsen utformas som sammanbyggda radhus ska utrymme för parkering finnas framför huvudbyggnaden, radhus ska därför placeras minst 6 meter från gata (p₂). Övriga komplementbyggnader, som ej är garage, får placeras i linje med förgårdsmarken. Den sträcker sig två meter in från gatan för att skapa god sikt, ifall det blir direktutfarer mot gatorna.



Utfarsförbudet mot den östvästliga gatan medför att framsidor på kedjehus och radhus huvudsakligen kommer att orienteras mot de mindre lokalgatorna. Motivet är att begränsa antalet utfarer mot den östvästliga gatan för att tillförsäkra god framkomlighet så att det på sikt blir möjligt att trafikera den östvästliga gatan med kollektivtrafik.



Exempel på BoKloks typhus för flerbostäder (källa: BoKlok).



Exempel på BoKloks typhus för radhus (källa: BoKlok).

Södra delen av planområdet

I områdets södra delar möjliggör detaljplanen en glesare bebyggelse i form av friliggande småhus i högst två våningar. Nockhöjden begränsas till 8 meter för huvudbyggnaderna. För komplementbyggnader är högsta byggnadshöjd är 3,5 meter. Området ska ha karaktären av trädgårdsstad, tomtstorlekarna får inte understiga 1000 m² i söder och 800m² i mitten av området. (**e₄**). Den största byggnadsarean för huvudbyggnader är 150 m² och den största byggnadsarean för komplementbyggnader är 50 m² (**e₃**). Komplementbyggnader inkluderar även garage carport och skärmtak.

fril

e₄

e₃

p₁

Garage ska placeras minst 6 meter från gatan för att ge utrymme för bilparkering. Huvudbyggnader får placeras 4 meter från gatan och övriga fastighetsgränser för att göra det möjligt att placera huvudbyggnaden närmare gatan och garage längre in på tomten. Övriga komplementbyggnader får uppföras vid förgårdsmarken som är två meter från gatan. Samtliga komplementbyggnader inklusive garage ska placeras minst 1,5 meter från fastighetgräns mot granne eller annan fastighetgräns (**p₁**).

Eftersom småhusområdet ligger synligt i landskapet från vissa utblickar regleras takfärgen. Färgen på taken ska vara tegelröd, takens material regleras inte (**f₁**).

f₁

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

I Gunsta finns tillgång till småskalig service. I närområdet finns arbetsplatser som jordbruk, plantskola samt djurhållning vid Lövsta och Bläckhornet samt arbete inom vård, skola och förskola. Närmaste större service finns i Fyrislund och Boländerna som ligger ca en mil västerut.

I Funboområdet finns fyra förskolor och en grundskola i Funbo åk F–3.

Förändringar

S₁

e₁



p₄

De nya bostäderna medför behov av utbyggd förskoleverksamhet. En förskola (**S₁**) möjliggörs centralt i områdets. Området för förskola har en totalyta på ca 5000 m², som beräknas vara tillräckligt stort för 72 barn. Största möjliga byggnadsarea är 1500 m² (**e₁**) vilket ger en flexibilitet ifall förskolan behöver byggas ut ytterligare i framtiden. Förskolan är i första hand tänkt att uppföras i en våning, men detaljplanen möjliggör upp två våningar. Nockhöjden får uppgå till 12 meter för att ge förutsättningar för en flexibel disposition av ytorna. Huvudbyggnad ska placeras med långsida mot och parallellt med gatan i norr delvis för att dämpa trafikbuller på föreskolegården och delvis för att rama in det östvästliga gaturummet (**p₄**).

Friytor

Byggnadsarean regleras för både småhus och flerfamiljhus för att säkra utrymme för friytor. Intentionen är flerbostadshusen ska ordnas i en struktur som bildar vistelseytor mellan husen och några lite större gårdsbildningar. Bostadsgårdarna till flerbostadshusen ska vara bilfria platser för utevistelse.

Inom planområdet möjliggörs större sammanhängande grönområden (se kap Naturmiljö och parkområden).

Tillgänglighet

Planområdet är flackt med undantag för åkerholmarna, vilket ger goda förutsättningar att utföra gator och gång- och cykelbanor så att kraven på en högsta lutning på 5 % uppfylls. Några gångvägar inom parkområdena bör utformas så att de är tillgängliga för funktionshindrade. På allmän plats är det möjligt att anlägga bänkar med mera.

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

Mark och geoteknik

Jordarten består huvudsakligen av glaciärra, med undantag för åkerholmarna som utgörs av berg. Ett litet parti i mitten av området utgörs av morän. Generellt gäller att där marken till största del består av lera är infiltrationsbenägenheten för dagvatten låg.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Den gamla landsvägen norr om väg 282 och Lennabanan har historiskt varit en viktig led genom bygden. Väg 282 byggdes ut och breddades på 1960-talet och är idag den viktigaste trafikleden till området. Cykelväg finns utmed väg 282 mellan Uppsala och Gunsta.

Gunstavägen leder trafik mellan Ensta och väg 282, vägen passerar genom området. Norr om järnvägen övergår Gunstavägen till Gunsta villaväg. Vägen korsar Lennakatten i en plankorsning som regleras med bommar. Plankorsningen är sned, vilket inte är optimalt ur trafiksäkerhets- och framkomlighets-

synpunkt. Gunsta villaväg trafikeras i dagsläget med cirka 1700 fordon per dygn.

Förändringar

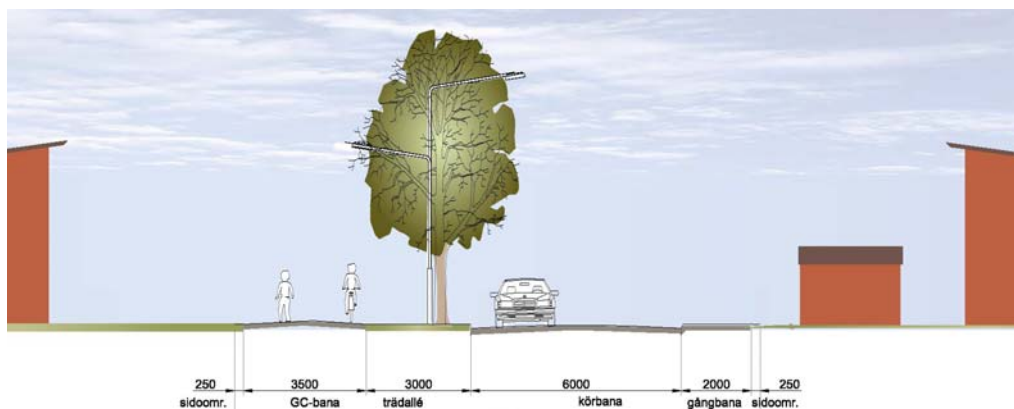
Huvudgata, östvästlig gata

GATA
[NATUR]

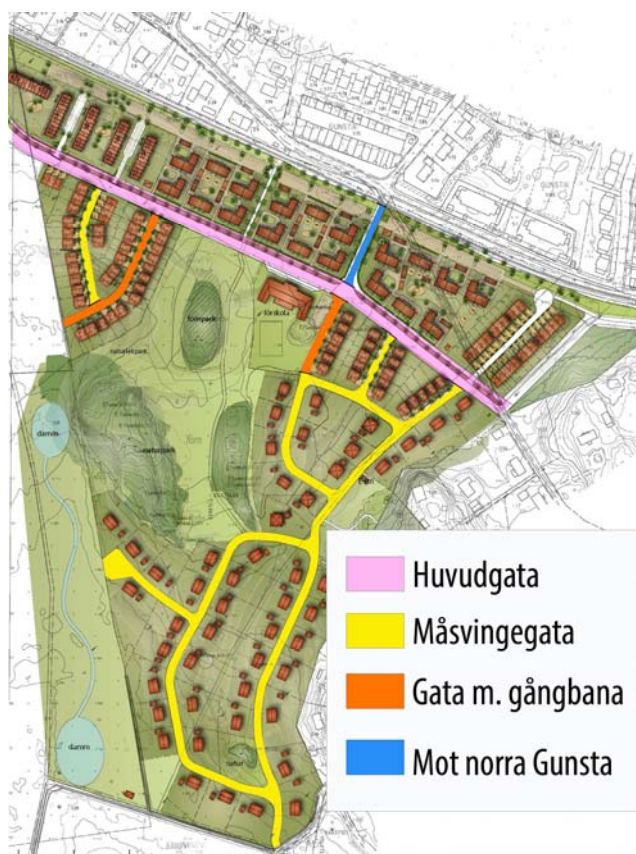
Detaljplanen ger utrymme för en ny östvästlig gata som utgör stommen i den nya gatustrukturen. Gatan ska utformas med gång- och cykelbana på ena sidan och gångbana på andra sidan. Gatans mått och utformning gör det möjligt att på sikt trafikera området med buss. På sikt kan det bli aktuellt med en gatu-koppling österut mot Marielund. I den nordvästra delen av planområdet planläggs ett gatureservat. Gatan byggs ut när det blir aktuellt med en förlängning, till dess får området användas som natur. I väst kommer gatan att ansluta till den planerade Gunsta huvudgata, som i sin tur ansluter till väg 282.

Den nya bebyggelsen beräknas ge upphov till cirka 1150 fordonsrörelser per dygn (årsmedeldygn). Även befintlig trafik från Gunstavägen beräknas ledas via den östvästliga gatan. Den totala trafikmängden på den östvästliga gatan beräknas uppgå till cirka 1250 fordonsrörelser per dygn. Scenariot baseras på att 80 % av den totala trafiken belastar den östvästliga gatan istället för Gunsta villaväg.

Detaljplanen möjliggör ett gaturum på totalt 15 meter. Initialt fördelas gatan på följande mått i meter: sidokant 0,25 + gång- och cykelbana 3,5 + plantering 3,25 + körbana 6 + gångbana 1,75 + sidokant 0,25. När underlaget är tillräckligt för en kollektivtrafiklinje på gatan finns möjlighet att bredda körbanan med en meter och minska ned ytan för plantering.



Princip för den östvästliga gatan som har karaktären av huvudgata med möjlighet att trafikeras med buss (illustration: Reierstam arkitektur och projektutveckling).



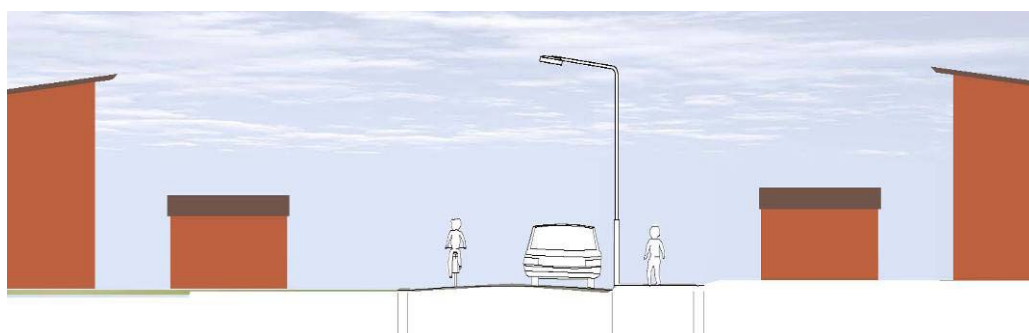
Typgator, gatornas innehåll beskrivs nedan.

Måsvingegata

I södra delen av planområdet möjliggörs mindre lokalgator för småhusbebyggelsen. Detaljplanen möjliggör ett gatuområde med en bredd på totalt 7 meter. Gatorna ska utformas med en körbana på 5 meter och 1 meter "måsvinge" (sidoområde), på var sida körbanan.

Gata med gångbana

Vissa gator är förstärkta med gångbana. Det är gator som som förväntas bli viktiga gångstråk. Den totala gatubredden är 8,5 meter fördelat på följande innehåll i meter: sidokant 0,25 + körbana 6 + gångbana 2 + sidokant 0,25.



Principskiss för gator med gångbana.

Gata mot norra Gunsta

Anslutningen till Gunsta villaväg ska utformas som en vinkelrät korsning. Vid detaljutformningen av gatan ska hastighetsdämpande åtgärder studeras så att

trafiken mot Uppsala huvudsakligen leds västerut via den nya östvästliga gatan istället för att belasta Gunsta villaväg. Gaturummets totala bredd är 7,25 meter fördelat på: sidokant 0,25 + körbana 5 + gångbana 1,75 + sidokant 0,25.

Parkering

Parkering för radhus, kedjehus och enbostadshus sker inom de egna tomterna. Det ska finnas tillräckligt utrymme inom respektive enbostadshus-, radhus- eller kedjehustomt för en bilparkeringsplats. Parkering för radhus får även ske samlat. Parkering till flerfamiljshusen kan ske på samlade parkeringsplatser. Uppsala kommuns aktuella parkeringsnorm ska uppfyllas för bil- och cykel-parkering.

Gång- och cykeltrafik

Cykelvägen som finns utmed väg 282 mellan Uppsala och Gunsta ska kopplas till området. En gång- och cykelväg möjliggörs längs den nya östvästliga gatan och kan förlängas vidare österut mot Marielund. Inom parkmarken är det möjligt att anlägga gång- och cykelvägar. Lokalgatorna i småhusområdet utformas för blandtrafik.

Hälsa och säkerhet

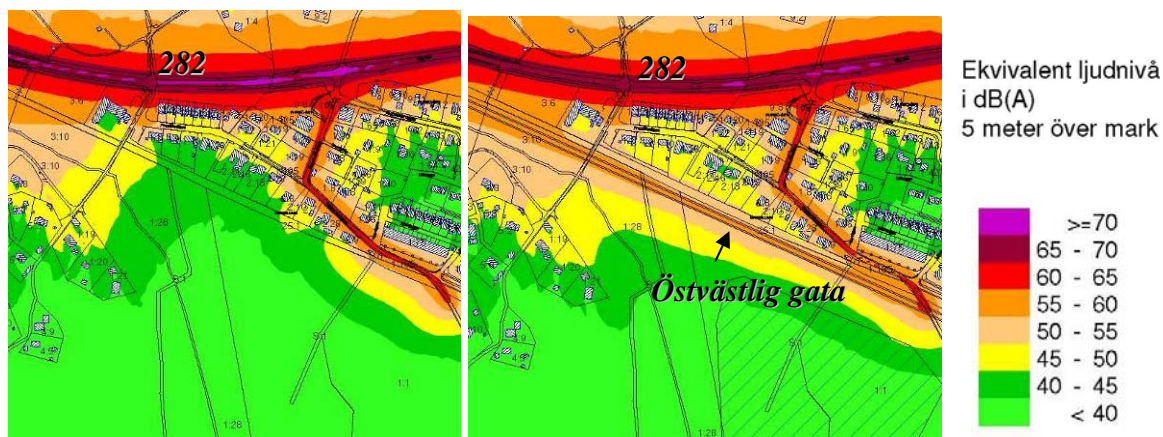
Ångloket på museijärnvägen på Lennabanan för med sig en del olägenheter i närområdet i form av ljud och rök. Bebyggelsen i planområdet håller ett skyddsavstånd på 30 meter från järnvägen.

Planområdet är obebyggt och endast svagt påverkat av trafikbuller kring Gunstavägen.

En bullerutredning har utförts. Utredningen utgår från prognostiserade trafikmängder för att uppskatta hur mycket trafikbuller som uppkommer till följd av en utbyggnad av planområdet (Vectura 2013-02-17, rev 2013 05-16). Trafikprognoserna baseras på att gatan som ansluter mot Gunsta villaväg ska utformas med hastighetsreducerande åtgärder så att 80 % av fordonsrörelserna trafikerar den östvästliga gatan. I det scenariot kommer trafikmängden att minska något på Gunsta villaväg, den ekvivalenta bullernivån förblir dock oförändrad.

Utifrån de prognostiserade trafikmängderna så kommer bullernivåerna kring den nya östvästliga gatuförbindelsen att ligga under Boverkets rekommenderade riktvärden för buller (55dBA ekvivalent ljudnivå) även efter att Gunsta utbyggnadsområde är fullt utbyggt.

- b₁ Bestämmelsen b₁ uppmärksammar att byggnader ska placeras och utformas så att gällande riktvärden för buller hålls. Det vill säga högst 55 dBA ekvivalent nivå i fasad och varje bostad ska ha tillgång till en uteplats med högst 55 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå i nära anslutning till bostaden.



Beräknade bullernivåer före (till vänster) respektive efter (till höger) genomförd exploatering (Vectura). Bullerberäkningen utgår från att den östvästliga är placerad invid Lennabanan, enligt detaljplanen ska gatan lokaliseras längre söderut vilket innebär lägre ljudnivåer för den befintliga bebyggelsen norr om planområdet än vad kartorna visar.

Teknisk försörjning

VA-ledningar

u

Huvudledningar finns i planområdets norra del. Ny bebyggelse ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Byggnader får inte uppföras ovanpå ledningarna, ett 12 meter brett område för allmänna underjordiska ledningar reserveras längs Lennabanan (u).

Två släpp för VA reserveras från huvudledningen och söderut genom bebyggelsen i norr. Ytterligare ett släpp reserveras mellan södra delen av planområdet mot öst. Byggnader får inte uppföras ovanpå ledningen.

Den befintliga nordsydliga dagvattenledningen kommer att tas ur bruk.

Avfall

Arbetsmiljöverkets krav ska uppfyllas i avseende avfallshämtning. Hämtställen ska kunna nå utan backningsrörelser och hämtfordon ska kunna angöra intill uppställningsplats för sopkärnen. Hämtställen för avfall ska ordnas på kvarteretsmark.

Flerbostadshusen i områdets norra del ska ha gemensamma soprum, angöringsker via den östvästliga gatan. Riktlinjen är att det ska vara högst 50 meter mellan soprum och bostad, antalet soprum bör dimensioneras efter det.

Småhusen i södra delen placerar sina individuella sopkärn utmed gatan för hämtning. Gatustrukturen möjliggör rundkörning, med ett undantag där lokalgatan avslutas med en vändplan med en diameter på 21 meter (18 meter gata, plus sveparea).

Kedjehusen/radhusen söder om den östvästliga gatan kommer att förses med antingen gemensamman soprum likt det norra området eller individuella kärn i gatuliv.

El och värme

Förutsättningar

Den övervägande delen av bebyggelsen utanför Uppsala stad försörjs av enskilda värmeanläggningar baserade på el, olja eller biobränsle. I nybyggda småhus utanför tätorten installeras ofta olika typer av värmepumpar. I äldre bebyggelse och på landsbygden är uppvärmning med olja vanlig, men särskilt på landsbygden förekommer ofta ved som bränsle. Dagens situation i Funbo är just en sådan blandning. Verksamhetsområdet i Bläckhornet försörjs med en lokal värmeanläggning. Den fördjupade översiktsplanens intentioner är att den tillkommande bebyggelsen i Gunsta utbyggnadsområde ska förses med närvarme. Detaljplanen reglerar inte vilken energikälla som ska användas.

- E** Elledningar finns i anslutning till befintlig bebyggelse. Två områden för teknisk anläggning är reserverade för elnätstationer (**E**).

Elektronisk kommunikation

Teleledningar finns i anslutning till befintlig bebyggelse.

Dagvatten, dikesföretag och Natura 2000

Förutsättningar

Dagvattnet avleds genom infiltration och ytavrinning mot ett dike som i sin tur avleder dagvattnet mot Funboån. Gunstavägen är en vattendelare. I området finns det två höga punkter som är belägna i västra respektive östra delen. Detta resulterar i att det avrinnande dagvattnet generellt har två olika flödesriktningar.

Planområdet omfattar befintliga dikesföretag (Ernevi-Bärby och Ernevi-Bodarna), vilket innebär att det finns juridiska dokument som reglerar hur de får användas. Vid exploateringen av området är det viktigt att säkerställa att det ökade dagvattenflödet ut från området inte överstiger det flöde som de diken som ingår i dikesföretagen är dimensionerade för. Om beslut tas om att överskrida ett dikesföretags regleringar om avrinning krävs en utrivning/omprövning av dikesföretagen.

Dagvattnet i diket avrinner till Sävjaån och vidare nedströms mot Fyrisån. Recipienterna Sävjaån-Funbosjön är utmärkta som Natura 2000-område (se kap Konsekvenser av planens genomförande, miljöbalken).

En fördjupad dagvattenutredning har gjorts för planområdet (*Dagvattenutredning för Gunsta*, ÅF-Infrastructure AB Miljö & VA-teknik). Utredningen syftar till att undersöka förorenings- och flödesbelastning vid den planerade exploateringen, samt att föreslå eventuella dagvattenåtgärder så att den planerade exploateringen inte påverkar det nedströms belägna Natura 2000-området. Undersökningen omfattar flödesberäkning, föroreningsberäkning, dimensionering av åtgärder och en analys av miljökonsekvensnormerna för området och hur de uppfylls vid en exploatering. Utredningen innehåller också information om Natura 2000- området Sävjaån-Funbosjön samt bedömning av om tillståndsplikt krävs.

Förändringar

Den planerade exploateringen kommer att öka dagvattenflödet till recipienten

och därför måste åtgärder vidtas. Exploateringen medför inte att föroreningshalterna i dagvattnet överstiger riktvärdet för föroreningar.

I *Dagvattenutredning för Gunsta* föreslås åtgärder för den framtida dagvattenhanteringen som baseras på principen att exploateringen inte ska öka dagvattenflödet. De föreslagna åtgärderna består av olika delar som dagvattnet ska passera, dessa är: ledningssystem, damm, dike, damm. Slutligen avrinner vattnet genom ett befintligt dike innan det når recipienten. Anläggning av dike samt dagvattendammar fungerar både som fördröjnings- och reningsåtgärd. Åtgärder syftar till att fördröja dagvattnet så att det nedströms belägna Natura 2000-området inte påverkas av exploateringen (se kap Konsekvenser av planens genomförande, miljöbalken).

Dagvattnet behöver inte renas för att klara gällande riktvärden. Föroreningshalterna efter exploatering uppfyller riktvärdena redan innan vattnet har passerat dagvattendammar och befintligt dike.

PARK n₁

Inom västra delen av parkmarken (n₁) ska dagvattendammar anläggas. Pumpanordningar för spillvatten får anläggas inom området, pumpanordningarna får byggas över. Tillfartsvägar till dammarna och andra anordningar kan anläggas inom området. Tillfartsvägarna kommer att anslutas till gatunätet. Bestämmelsen reserverar yta för dagvattenhanteringen, men lämnar detaljutformningen av naturområdet till ett senare skede. Ett stort område reserveras för dammar för att skapa hög fördröjningskapacitet som förhindrar ökade flöden till befintliga dikningsföretag. Inom parkmarken får även motionsspår och dylikt anläggas.

Dagvatten ska först tas om hand nära källan, lokalt på tomten. Infiltrationskapaciteten inom planområdet är inte utredd. Detaljplanen reglerar inte hur vattnet ska hanteras lokalt på tomten, men exempelvis kan byggnaderna förses med stuprörsutkastare som leder dagvattnet ut från byggnaderna till en stenkista. Ytterligare reningsåtgärder i form av exempelvis magasin eller oljeavskiljare rekommenderas i anslutning till parkeringsytor eller andra större hårdgjorda ytor för att skapa extra säkerhetsåtgärder innan avledning till Natura 2000-området.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för åtgärder inom allmän plats. Byggherren ansvarar för åtgärder inom kvartersmark. Uppsala Vatten och Avfall AB ansvarar för Vatten, avlopp samt dagvattenanläggningar.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Avtal

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal skall upprättas och föreligga innan planen antas av

kommunen.

Avtalet ska bland annat reglera marköverlåtelse och kostnader för detaljplanens genomförande. Kommunen tar ut en exploateringsavgift för sina åtaganden på allmän plats.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Markföroreningar

Risk för att okända föroreningar påträffas kan finnas. Om föroreningar påträffas ska Miljö- och hälsoskyddsnämnden kontaktas. Byggherren ansvarar för att marken saneras.

Byggskedet

Om det bedöms finnas risk för att den befintliga bebyggelsen kan påverkas av byggnationen ska en riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna göras innan byggstart. Den bekostas av byggherren. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i byggherrens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

Biotopskydd

Odlingsröset inom förskoletomten kan innefattas av biotopsskydd. Byggherren ansvarar för att ansöka om dispens från biotopskyddet enligt 7 kap 11§ miljöbalken. Länsstyrelsen kan medge dispens från biotopskyddet om det finns särskilda skäl. En prövning av om det finns särskilda skäl avgörs från fall till fall.

Arkeologi

Arkeologiska utredningar i steg 1 och 2 arkeologisk förundersökning som berör planområdet har gjorts. Resultaten redovisas i rapporter från Arkeologikonsult 2009:2234, 2010:2019 samt AK rapport 2013:2619 och 2665. Allt arbete som innebär ingrepp i fornlämning eller i fornlämningsområde kommer att kräva tillstånd från Länsstyrelsens kulturmiljöenhet.

Ledningar

Kända ledningsägare inom planområdet är:

- Uppsala Vatten och Avfall AB
- Uppsala kommun, (gatubelysning)
- Skanova (tele)
- Vattenfall Eldistribution (el)

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

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

Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas inom planområdet via ledningar, diken och anlagda dammar. De föreslagna dagvattendammarna ska regleras så att flödena inte överstiger det flöde dikesföretagen Ernevi-Bärby och Ernevi-Bodarna är dimensionerade för (se kap Teknisk försörjning).

Byggtrafik

Byggtrafik till planområdet ska ledas via en östvästlig byggväg istället för att belasta befintliga samfälliga gator.

Ekonomiska åtgärder

Planeekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Vatten och avlopp

Planområdet kommer att ingå i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen. Anslutningsavgift ska betalas enligt gällande taxa.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning med mera

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

Fördröjningsåtgärder ska begränsa påverkan på dikesföretagen Ernevi-Bärby och Ernevi-Bodarna så att de inte behöver omprövas.

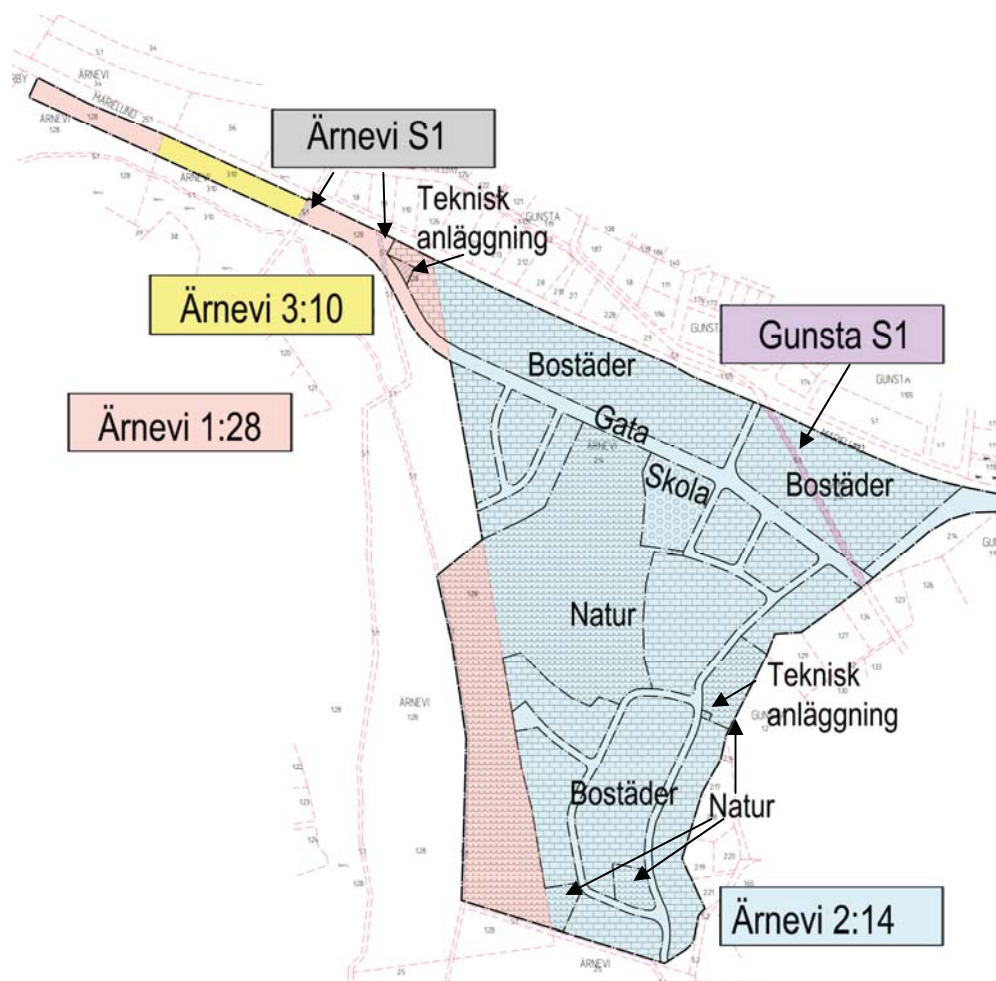
Den allmänna platsen och kommer att byggas ut i etapper. Utbyggnaden av vatten- och avlopp påverkar utbyggnadsordningen av gatorna. Kvartersmarkens utbyggnadsordning är i sin tur beroende av gatornas utbyggnad. Intentionen är att den nordvästra delen av planområdet samt parkområdet med dagvattendammar och pumpanordningar byggs ut först.

I norra delen möjliggörs radhus, kedjehus och flerbostadshus. Om flerbostadshus eller radhus uppförs är det sannolika att det blir bostadsrätter, men detaljplanen styr inte upplåtelseform. Om kedjehus uppförs kan det även bli aktuellt med flera små fastigheter. Förskoletomten bildas till en egen fastighet. Detaljplanens möjliggör friliggande enbostadshus i södra delen, största byggnadsarea per fastighet och minsta tomtstorlek regleras, vilket leder till det södra området kommer att delas in i flera fastigheter, med en storlek på högst 800 respektive 1000 kvadratmeter, men de kan även vara större (se kap. Bebyggelse och gestaltning).

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Förutsättningar

Den största delen av planområdet utgörs av Ärnevi 2:24. Västra delen av området omfattar fastigheten Ärnevi 1:28. Ärnevi 1:28 är i kommunal ägo. Ärnevi 2:14 ägs av BokKlok. Planområdet omfattar en liten del av Ärnevi 3:10 som är i privat ägo. Ärnevi S:1 och Gunsta S:1 är vägsamfälligheter som går genom området.



Fastigheter innan exploatering och detaljplanens markanvändning.

Förändringar

Se bild ovan. Del av Ärnevi 3:10 och två delar av samfälligheten Ärnevi S:1 avses föras till allmän gata. En del av samfälligheten Gunsta S:1 avses föras till Ärnevi 2:14 som kvartersmark och en liten del blir allmän gata. En del av Ärnevi 2:14 och en del av Ärnevi 1:28 avses föras till område för teknisk anläggning. Ärnevi 2:14 avstår delar av fastigheten till allmän plats. En del av den kommunala fastigheten Ärnevi 1:28 i väst där gatan svänger mot Lennabanan planläggs som kvartersmark. Avsikten är att kvartersmarken ska bytas mot annan kvartersmark som tillhör Ärnevi 2:14.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ ska utgöra ett referensalternativ till den studerade detaljplanen. Ett nollalternativ innebär ett beskrivet scenario av vad som händer då detaljplanen inte genomförs. Nollalternativet innebär i det här fallet att inga bostäder tillkommer och att marken fortsätter att användas som åkermark eller nedlagd åkermark.

Landskapsbild, stadsbild

Denna plan tillsammans med kommande planläggning kommer att förändra miljön från öppet landskap till bostadsområde, särskilt i den norra delen av planområdet. Utbyggnaden av Gunsta innebär att Lennakatten i framtiden

kommer att passera förbi ett tätortsområde.

Det öppna landskapsrummet förändras från nedlagd produktionsmark till låg trädgårdsstad/villastad. Siktlinjer från gårderna behålls. Planens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan på värdefulla landskapsrum eller stadsbild.

Kulturarv

Två fornlämningsområden inom planområdet exploateras inte. Detaljplanen möjliggör att fornlämningarna blir mer tillgängliga för allmänheten.

Naturmiljö

En utbyggnad av planområdet leder till att åkerholmar inte längre omges av stora ytor med åkermark, vilket kan påverka biotoperna. Åkerholmarna sparas som natur. Ett odlingsröse planläggs som kvartersmark, förskola, det finns möjlighet att spara odlingsröset som en del av gården.

Rekreation och friluftsliv

Fler bostäder i området medför att fler personer får tillgång till alla de rekreations- och friluftsmöjligheter som finns i närområdet. Tillgängligheten till den sparade naturmarken och åkerholmarna ökar.

Mark och vatten

Den planerade exploateringen kommer att öka dagvattenflödet till recipienten som är ett Natura 2000-område (se kap Konsekvenser av planens genomförande, miljöbalken samt kap Teknisk försörjning, dagvatten). Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte leda till negativ påverkan på mark eller vatten om föreslagna åtgärder som renar och fördröjer dagvatten vidtas.

Hållbarhet

Eftersom planområdet ligger på landsbygden tyder mycket på att området blir bilburet. För att motverka bilburenhet ger detaljplanen utrymme för bussgata och gång- och cykelvägar genom området med koppling mot Uppsala centrum och på sikt vidare österut. Detaljplanen möjliggör samlad bebyggelse i anslutning till ett stråk som ger goda möjligheter till vardagsresande med kollektivtrafik. Den nya tätortsbyggelsen lokaliseras inom relativt nära avstånd från kollektivtrafikhållplats. Ett bebyggelsetillskott ökar även underlaget för en ny kollektivtrafiklinje längs den östvästliga gatan.

Resurshushållning

En utbyggnad enligt detaljplanen leder till ett ökat uppvärmningsbehov och ökad avfallsmängd. Förändringen är liten och bedöms inte leda till betydande miljöpåverkan. Tillskottet av bebyggelse sker i ett område där det finns kommunalt VA. Det innebär att det går att ta vara på redan gjorda investeringar. Underlaget för kollektivtrafik ökar genom det tillskott på bostäder som en utbyggnad av området medför.

Hälsa och säkerhet

Utbyggnaden av planområdet kommer att ge upphov till tillfälliga störningar som byggtrafik. Byggtrafik till planområdet föreslås ledas via en byggväg längs med Lennabanan så att Gunsta villaväg inte belastas under byggskedet.

Planområdet är obebyggt, eftersom det tillkommer trafik så tillkommer även trafikbuller. Den del av den befintliga bebyggelsen nordväst om Lennabanan som kommer närmast den östvästliga gatan har ett avstånd på cirka 30 meter till körbanan. Vid dessa fastigheter beräknas ljudnivåerna öka med cirka 5 dBA vid uteplatserna. Utifrån de prognostiserade trafikmängderna kommer dock bullernivåerna för både ny och befintlig bebyggelse att ligga under Boverkets rekommenderade riktvärden för buller (55 dBA ekvivalent ljudnivå), även efter att Gunsta utbyggnadsområde är fullt utbyggt.

Bebyggelsen närmast Lennabanan kan drabbas av olägenheter i form av ljud och rök från tågen. För att minska konflikter lämnas en skyddszon på 30 meter längs järnvägen där det inte ska etableras bostäder

Trafiksäkerhet

De tillkommande bostäderna och förskolan ger upphov till ökade trafikmängder. Den tillkommande trafiken bedöms främst belasta den planerade östvästliga gatan och väg 282. Ett genomförande av detaljplanen kan minska trafiken på Gunsta villaväg eftersom boende i områden sydost om planområdet kan fortsätta längs med den nya allmänna gatan istället för att korsa Lennabanan vid Gunsta villaväg. Detta förutsätter att den anslutande gatan mot Gunsta villaväg får en detaljutformning som begränsar hastigheten och genomfartstrafiken.

Tillgänglighet

Terrängen inom planområdet är relativt flack, med undantag för åkerholmarna inom parkmarken varför tillgänglighet på allmän plats bedöms kunna ordnas på ett enkelt sätt.

Nyproducerade lägenheter med modern standard erbjuder fler alternativ till boenden i bygden som i huvudsak utgörs av småhus. Det ökade utbudet underlättar för äldre och funktionshindrade att bo i Gunsta.

Barnperspektiv

Detaljplanen möjliggör en ny förskola. Det blir möjligt för fler barn att gå i förskola nära sina hem. Inom den östvästliga gatan finns utrymme för separerad gång- och cykeltrafik som kan erbjuda en säker skolväg. Det finns möjlighet för barn att röra sig inom området utan att korsa några stora vägar.

Området ligger nära lekplats, grönområden och en planerad skola. Det finns möjlighet att anordna en lekplats inom kvartersmarken.

Det bedöms finnas möjlighet till goda miljöer för barn och ungdomar.

Mötesplatser, stadsliv och trygghet

Den östvästliga gatan utformas för kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafik, vilket bidrar till att människor kan röra sig genom området. Detaljplanen ger förutsättningar för en trygg, småskalig och naturnära boendemiljö.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

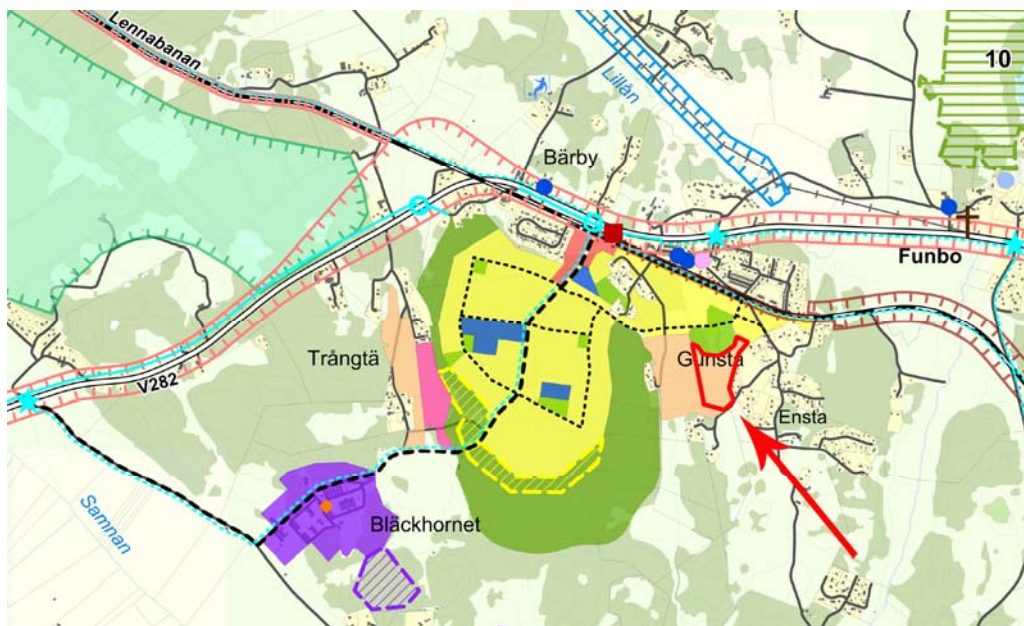
Fördjupad översiktsplan (FÖP)

Enligt FÖP Funbo ska avgränsningen av området för tätortsutveckling tolkas som översiktlig, plankartans skarpa gräns mellan bebyggelse och grönområde är inte exakt. Enligt FÖP Funbo bör det vara möjligt att pröva detaljplaner av områden som ligger delvis eller helt utanför tätortsutvecklingsområdet under förutsättning att det inte strider mot allmänna intressen och kan knytas till övrig bebyggelse och infrastruktur. Detaljplanen avviker från gränsdragningar och rekommendationer från FÖP Funbo i några avseenden som redovisas nedan, men bedöms i helhet vara i överrensstämmelse med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen.

Detaljplanen avviker från rekommendationer i FÖP Funbo i den norra delen av planområdet. Den sammanbindande lokalgatan har fått en något annorlunda förläggning i förhållande till den fördjupade översiktsplanen. För att undvika olägenheter i närområdet i form av ljud och rök är det enligt FÖP Funbo rimligt att ha en skyddszon längs järnvägen på 50 meter där det i normalfallet inte ska etableras bostäder.

Museitrafiken kör endast säsongvis, huvudsakligen under dagtid och trafiken är begränsad. Detaljplanen möjliggör bebyggelse 30 meter från järnvägen för att bättre knyta ihop den befintliga med den nya bebyggelsen i Gunsta och öka närheten till kollektivtrafiken. Trafikverket anser generellt att ny bebyggelse inte bör tillåtas inom ett område närmare än 30 meter från järnvägen. Enligt Trafikverket möjliggör ett avstånd på 30 meter eventuella räddningsinsatser, ger en viss bullerreduktion samt möjliggör viss utveckling av järnvägsanläggningen.

Detaljplanen avviker från gränsdragningen i FÖP Funbo i den södra delen där planområdet är utpekad som bevarandevärt öppet landskapsrum. Motiven för bevarande är bl.a. att spara siktlinjer, avgränsa tätortsmiljön och spara odlingsmark. Gränsdragningen i FÖP:en mellan ny bebyggelse och öppet landskapsrum baserades även på ambitionen att hålla all ny tätortsbebyggelse inom nära avstånd från kollektivtrafikhållplats.



Utdrag från FÖP Funbo - föreslagen markanvändning. Området som är markerat med rött är angivet som öppet landskapsrum, detaljplanen möjliggör villabebyggelse inom en stor del av det området.

Landskapsbilden bedöms vara måttligt öppen och känslig. Upplevelsen av öppet landskapsrum varierar från olika utblickar, stora vegetationsbevuxna åkerholmar bryter av siktlinjerna från några utblickar. Tillkommande bebyggelse i områdets norra del begränsar sikten från Lennabanan söderut. Ett naturområde med åkerholmar sparas centralt i området, vilket motverkar att den nya bebyggelsen upplevs som allt för dominerande mot omgivningen. Området som avviker från gränsdragningen på plankartan i FÖP Funbo är begränsat till ytan och får byggas med friliggande småhus. Siktlinjer från gårderna väster om planområdet behålls.

Intentionen i den kommunövergripande översiktsplanen är att det bostadsbyggande som sker på landsbygden främst ska ske i anslutning till de stråk som ger goda möjligheter till vardagsresande med kollektivtrafik, som längs stråket vid väg 282 där planområdet ingår. Enligt översiktsplanen bör viss jordbruksmark som har betydelse för stads- och tätortsutveckling få exploateras.

Bedömning av detaljplanens förenlighet med fördjupad översiktplan

I några avseenden avviker detaljplanen från gränsdragningen på plankartan och rekommendationer i FÖP Funbo, men bedöms vara förenlig med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen.

Miljöbalken

Detaljplanen 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.

Detaljplanen berör inte riksintressen inom området eller miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden, detaljplanen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3 och 4. Detaljplanen bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap.

Natura 2000

Sävjaån-Funbosjön är Natura 2000-område (enligt miljöbalken 7 kap. 28a §) till skydd för utter och för fiskarterna asp, nissöga och stensimpa. Målet för ”Sävjaån-Funbosjön” som Natura 2000-område är att naturtyperna och arterna skall ha en gynnsam bevarandestatus (Uppsala län, 2012). Den planerade exploateringen förväntas öka det totala dagvattenflödet samt förändra den befintliga sammansättningen av föroreningar som avleds till Natura 2000-området.

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med detaljplanen som föreslår åtgärder för att fördröja dagvattnet, och som även kan ha en renande effekt. (se kap. Teknisk försörjning). De planerade åtgärderna förhindrar att flödena ökar. Efter att de planerade åtgärderna har genomförts bedöms inte föroreningsbelastningen öka hotbilden mot ekosystemet i skyddsområdet.

Utifrån den förväntade förändringen av dagvattnets sammansättning samt potentiella hot mot dokumenterade vandringsleder och lekplatser har sakkunniga på ÅF-Infrastructure gjort den samlade bedömningen att tillstånd för exploatering enligt miljöbalken 7 kap. 28a § inte är nödvändigt (*Dagvattenutredning för Gunsta*, ÅF-Infrastructure AB Miljö & VA-teknik 2013-09-26).

KONTORET FÖR SAMHÄLLSUTVECKLING

Uppsala i december 2013, rev april 2014

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Sara Lindh
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

Samråd

2013-05-06

Granskning

2013-11-12

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:

2014-04-01

Laga kraft:

2016-06-21