

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
2013-000314Handläggare:
Marie-Louise Elfström

Planbeskrivning

Detaljplan för Kalle Blanks väg

Normalt förfarande



Det här är ett förslag till detaljplan

GRANSKNINGSHANDLING

Innehåll

Inledning	3
Sammanfattning.....	3
Ändringar efter samråd	3
Vad är en detaljplan?	5
Planprocessen.....	5
Granskningshandlingar.....	6
Tidigare ställningstaganden	6
Översiktsplan	6
Detaljplaner	7
Planens innehåll	8
Planens syfte	8
Planens huvuddrag.....	8
Planområdet	9
Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning.....	10
Skola, förskola och offentlig service	19
Kulturmiljö.....	21
Natur och park	23
Strandskydd	29
Trafik och tillgänglighet	30
Sociala frågor	38
Mark och geoteknik	39
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten	40
Hälsa och säkerhet	49
Teknisk försörjning.....	51
Motiv till detaljplanens regleringar	53
Användning av ALLMÄN PLATS	53
Genomförandefrågor.....	63
Fastighetsrättsliga frågor.....	63
Tekniska frågor	67
Ekonomiska frågor	70
Organisatoriska frågor	72
Planens konsekvenser.....	74
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	74
Miljöaspekter	75
Hälsa och säkerhet	77
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken.....	78
Översiktsplanen	78

Miljöbalken	78
Medverkande	80

Inledning

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra cirka 255 - 275 bostäder och en förskola i ett större skogsområde i Länna. Planen skapar utrymme för en variation av bostadsformer med en struktur som anpassas efter områdets terrängförhållanden och till natur- och kulturmiljövärden.

Ny infrastruktur krävs inom området för att förse den föreslagna bebyggelsen med vägar och ledningar för vatten och avlopp och andra tekniska anläggningar. Planområdet föreslås ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanen.

Ändringar efter samråd

Förslaget för Marma 4:11 (byggherre är Holmen Energi AB) har omarbetats efter samrådet. En ny huvudgata möjliggörs inom planområdet med angöring från väg 282 (tidigare Kalle Blanks väg). Förslaget behåller i stora delar den ursprungliga bebyggelsestrukturen. I de centrala delarna har förslaget omarbetats mer med anledning av att behovet av grundskola och idrottshall inte längre är aktuellt. Inom detta område föreslås en förskola på fyra avdelningar. I flera områden har planen ändrats så att det är möjligt att uppföra fler bostadstyper, och i ett område möjliggörs kontor på bottenplan i flerbostadshus. Holmens område omfattar cirka 200 bostäder.

Förslaget för Löt 1:97 (byggherre är Uppsalahem AB) har justerats så att två utbyggnadsalternativ möjliggörs. Det ena alternativet är att de befintliga flerbostadshusen behålls och två nya flerbostadshus tillkommer. I det andra alternativet ersätts ett befintligt flerbostadshus med ett nytt och ytterligare två nya flerbostadshus uppförs. Uppsalahems område omfattar cirka 55 – 75 bostäder.

Utöver detta har planområdet och förändringarna i planen utretts inom trafik, buller, vatten, avlopp, dagvatten och lokaliseringsprovning angöringsväg.

Nedan sammanfattas ändringar och kompletteringar som gjorts i planhandlingarna:

- Plankartan och planbeskrivningen: Omformuleringar och redaktionella ändringar. Dessa redovisas inte i detalj i listan nedan.
- Följande utredningar har tagits fram efter samrådet, och slutsatserna har arbetats in i planförslaget:
 - Samtliga illustrationer för Holmens område, Södergruppen arkitekter, december 2024.
 - Samtliga illustrationer för Uppsalahems område, Karavan landskapsarkitekter, november 2024.
 - Dagvattenutredning (Holmens område), Arctan, 2024-11-25
 - Dagvattenutredning (Uppsalahems område), Rejlers, 2024-11-14

- Trafikutredning (Holmens område), Tyréns, 2024-11-13.
- Trafikbulerutredningen (Uppsalahems område), Norconsult, 2024-05-24.
- Lokaliseringsprövning angöringsväg (inklusive karta), Arctan AB, 2022-03-29.

Plankartan

- Plankartan har justerats utifrån det omarbetade förslaget för Holmens område och de två utbyggnadsalternativen för Uppsalahems område.
- Den västra planområdesgränsen har justerats och lagts i befintligt vägområde till väg 659 (Kalle Blanks väg).
- Ett område för förskola med fyra avdelningar har tillkommit (S_1).
- I ett område har användningen kontor (K) på bottenplan i flerbostadshus (s_3) lagts till.
- Ett område för tryckstegringsstation (E_3) har tillkommit.
- Ett område för en ny transformatorstation (E_1) har tillkommit.
- Ett område för en befintlig transformatorstation i öster har planlagts för ändamålet.
- Området för alternativ räddningsväg (Tekniskt utförande₄) har flyttats till planområdets nordvästra del.
- Området för gångväg (gång₁) mellan planområdet och Lärkstaden har justerats.
- Området som avser spara befintlig mark (befintlig mark₃) i planområdets norra del har justerats.
- Befintlig telestation (E_2) i söder har preciserats gällande användning och byggrätten har minskats.
- Illustration ”damm” i det centrala parkområdet har tagits bort.
- Området för fördröjningsdamm i den centrala parken har tagits bort.
- Bestämmelser gällande bebyggelsens höjder, utnyttjandegrad, utformning och placering har justerats.
- Centralt i planområdet har vissa områden getts flexibla bestämmelser för att möjliggöra flera olika bostadstyper.
- Bestämmelser om störningsskydd har justerats i södra delen av planområdet (Löt 1:97).
- Bestämmelse att marken endast får förses med komplementbyggnad har lagts till i södra delen av planområdet (Löt 1:97).
- Bestämmelse om gångväg inom fornlämningsområdet i södra delen av planområdet har tagits bort.
- Den befintliga gång- och cykelvägen längs väg 282 har planlagts som allmän plats och enskilt huvudmannaskap (GCVÄG, a_1).
- Bestämmelse om vändhållplats, buss, i anslutning till väg 282 har tagits bort. Den befintliga gång- och cykelvägen i anslutning till vändhållplatsen har justerats för att möjliggöra en mer ändamålsenlig sträckning.
- Bestämmelser om utfartsförbud och max antal utfarter har lagts till.
- Bestämmelse om max antal lägenheter har lagts till.
- Bestämmelser om dagvatten- och skyfallshantering har lagts till.
- Bestämmelser om markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u_1) har lagts till.
- Bestämmelser om markreservat för gemensamhetsanläggningar (g_1) har lagts till.
- Bestämmelse att byggnad ska placeras i linje med förgårdsmark har lagts till.
- Bestämmelser har lagts till inom ett område i nordväst; Träd med stamdiameter över 30 centimeter, 1,3 meter över mark, får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk (n_1) och att det krävs marklov för fällning av träd över en viss storlek (a_2).

Planbeskrivningen

- Planbeskrivningen har kompletterats om fornlämningar.
- Planbeskrivningen har kompletterats gällande påverkan på fridlysta arters bevarandestatus, och gällande Länsstyrelsens kommentarer om fridlysta-, rödlistade- och invasiva arter.
- Planbeskrivningen har kompletterats om kollektivtrafik och skolskjuts.
- Planbeskrivningen har kompletterats angående markföroreningar.
- Planbeskrivningen har kompletterats om alternativ utrymningsväg, brandtekniska åtgärder och brandposter.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om förutsättningar för brandförsörjning.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om kända ledningsägare.
- Planbeskrivningen har kompletterats gällande vattenverksamhet.
- Planbeskrivningen har kompletterats med hur området ska bidra till att uppfylla klimat- och energimålen för kommunen.
- Planbeskrivningen har setts över och justerats gällande formaliafrågor.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan berättar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. 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.

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2013-07-04. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.

Detaljplaneprocessen



Detaljplaneprocessens olika steg för normalt förfarande.

Handlingar

Granskningshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse webbversion
- Samrådsredogörelse fullständig version*

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Inventering av större vattensalamander, Naturföretaget, 2016-06-23
- Naturvärdesinventering, Ecocom, 2017-09-15
- Arkeologisk utredning etapp 1 och 2, Arkeologerna, 2017-11-10
- Lokaliseringsprovning angöringsväg, Arctan AB (inklusive karta), 2022-03-29
- Trafikbullerutredning (Uppsalahems område), Norconsult, 2024-05-24
- Trafikutredning, Tyréns, 2024-11-13
- Dagvattenutredning, Arctan (Holmens område), 2024-11-25
- Dagvattenutredning (Uppsalahems område), Rejlers, 2024-11-14

Granskningshandlingarna finns tillgängliga digitalt i Stadshusets Kontaktcenter på Stadshusgatan 2 samt på stadsbiblioteket. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se/kalleblanks-vag. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Översiktsplan 2016 pekas Länna ut som en prioriterad tätort. Detta innebär bland annat att orten ska vara basservice för tätorten och omgivande landsbygd med koncentration av bebyggelse, service samt bostäder i kollektivtrafiknära lägen. Översiktsplanen stödjer en befolkningsutveckling i dessa orter.

Uppsala kommuns pågående utbyggnad av vatten och avlopp längs väg 282 kommer möjliggöra en större utbyggnad inom Länna. Totalt sett finns kapacitet för cirka 2 500 bostäder i hela stråket fram till Almunge. Inriktningen för Länna under planperioden är att på sikt utvecklas med totalt cirka 500 bostäder, främst i form av småhus men också med inslag av flerbostadshus närmast väg 282. Planområdet finns beskrivet under rubriken *Pågående planläggning* i översiktsplanen. Där står det att Länna bör expandera västerut, norr om väg 282, då området utgör en naturlig fortsättning på orten.

Enligt översiktsplanen ingår Väg 282 som *Gatu- och vägreservat*. Planerade utbyggnader av stråket fram till Almunge ökar behovet av framkomlighet, tillgänglighet och trafiksäkerhet för gång- och cykeltrafik, kollektivtrafik och övrig fordonstrafik. Preciserade åtgärder tas fram i åtgärdsvalsstudie. Mellan Länna och Funbo ska möjlighet till spårbunden kollektivtrafik beaktas. Enligt översiktsplanen ingår också Väg 282 ingår också i *Almungestråket*, som syftar till en utveckling av kollektivtrafikstråk och cykelstråk på landsbygden.

I södra delen av planområdet ingår ett område (Marma 4:66) som Grönområde.

Detaljplaner

Södra delen av planområdet omfattas av två detaljplaner. *Byggnadsplan för Löt 1:7 och Marma 4:11 m.fl. fastigheter i Länna bruk från 1970* (03-ALM-580), anger att marken är avsett för allmänt ändamål och får bebyggas i två våningar (turkos färg, se bild nedan med planbestämmelser). *Byggnadsplan för del av Länna Bruk, Almunge från 1979* (03-79:767), anger park eller plantering (vågig grön färg, se bild nedan med planbestämmelser) och bostad- och handelsändamål i två våningar (gul färg, se bild nedan med planbestämmelser) samt område för tele- och transformatorstation (rosa färg, se bild nedan med planbestämmelser). Kalle Blanks väg ligger inom område som enligt gällande plan är angiven som park och bostadsändamål och inte enligt angiven plats i planen (vit färg, se bild nedan med planbestämmelser).



Bild 1 Karta som visar gällande detaljplaner (ljusblå färg) och planområdet (röd linje).



Bild 2 Karta som visar planbestämmelser för de två gällande detaljplanerna som berör planområdet. Planområdet är markerat med röd linje.

Planens innehåll

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra cirka 255 - 275 bostäder och en förskola i ett större skogsområde i Länna. Planen ger utrymme för en variation av bostadsformer med en struktur som anpassas efter områdets terrängförhållanden och till natur- och kulturmiljövärden.

Planens huvuddrag

Planen innebär att cirka 255–275 bostäder och en förskola på fyra avdelningar får uppföras. Holmens område omfattar cirka 200 bostäder. Uppsalahems område omfattar cirka 55–75 bostäder.

Bebyggelsen ska vara en blandning av enbostadshus, radhus, parhus, kedjehus och flerbostadshus som placeras och utformas med god hänsyn till områdets kuperade terräng, naturvärden och fornlämningar. I ett område möjliggör planen också kontor på bottenplan i flerbostadshus. Mellan bebyggelsen sparas passager i form av grönstråk och utblickar. I en central del av området planläggs ett parkområde. För att skapa en bebyggelse som harmoniserar med områdets naturnära läge föreslås att bebyggelsen utformas med fasadmateriäl i trä. Längst i söder, närmast väg 282, ska ny bebyggelse också utformas med sadeltak för att ansluta väl till omgivande bebyggelse i Länna. De nya flerbostadshusen närmast väg 282 får uppföras i tre till fyra våningar. Flerbostadshusen som ligger centralt i området får uppföras i högst tre våningar.

Inom området skapas förutsättningar för ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät som kopplas samman med väg 282 och Lärkstaden. Planen innehåller en huvudgata i nordsydlig riktning. Övriga gator utformas som lokalgator.

Ny infrastruktur krävs inom planområdet för att förse den föreslagna bebyggelsen med vägar, gång- och cykelvägar samt ledningar för vatten och avlopp och andra tekniska anläggningar. Planområdet föreslås ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger i Länna, på norra sidan av väg 282 och östra sidan av Kalle Blanks väg, cirka 2 mil öster om centrala Uppsala. Planområdet utgörs till största delen av skogsmark i kuperad terräng. Planområdet är cirka 25 hektar.

Allmän områdesbeskrivning

Länna är beläget längs väg 282, mellan Lötsjön och Långsjön, och har utvecklats kring det gamla järnbruket från mitten av 1700-talet. Den omgivande bebyggelsen i Länna består huvudsakligen av villor och flerbostadshus i två våningar.

Länna har god tillgång till högkvalitativa rekreativvärden i form av sjönära natur, bad, motionsspår, vandringsleder och närhet till Fjällnora friluftsområde. Museijärnvägens trafikering på Lennabanan, tillsammans med bruksmiljön med värdshus och rekreativ- och badmöjligheter vid Lötsjön, lockar till många besök. Länna har ett medelgott serviceutbud och god förbindelse med kollektivtrafik till Uppsala finns med buss.



Bild 3 Översiktskarta som visar Länna tätort. Planområdet är markerat med röd linje.



Bild 4 Flygfoto som visar planområdet och dess omgivning. Planområdet är markerat med röd linje.

Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Landskapet i Läna är småbrutet med omväxlande öppna åker- och skogsmarker och bebyggelsen är belägen i nära anslutning till väg 282 (Almungevägen). Terrängen är kuperad med ett flertal hållmarker och omväxlande större och mindre höjdskillnader. Kalle Blanks väg är en smal grusväg i nordsydlig riktning som avgränsar planområdet i väster. Planområdet utgörs till största delen av obebyggd skogsmark och till en mindre del av öppen mark med flerbostadshus längst i söder.

Den omgivande bebyggelsen i Läna består huvudsakligen av villor med inslag av flerbostadshus i två våningar längs väg 282. Planområdet utgörs till största delen av obebyggd skogsmark och en mindre del öppen mark med två flerbostadshus längst i söder (Uppsalahems område, fastigheten Löt 1:97).



Bild 5 Vy från Kalle Blanks väg mot norr. Bilden visar befintlig bebyggelse inom Uppsalahems område i södra delen av planområdet (fastigheten Löt 1:97). Karavan landskapsarkitekter.



Bild 6 Vy från Kalle Blanks väg mot söder med planområdet till vänster i bilden.



Bild 7 Vy sedd från höjden längst upp i norra delen av planområdet. Härifrån finns utsikt mot Långsjön i norr.

Förändringar

Det obebyggda skogsområdet omvandlas till ett småskaligt bostadsområde väl anpassat till den kuperade terrängen och natur- och kulturmiljövärdena.

Detaljplanen innebär att cirka 255 - 275 bostäder och en förskola på fyra avdelningar får uppföras. Holmens område (Marma 4:11) omfattar cirka 200 bostäder. Uppsalahems område (Löt 1:97) omfattar cirka 55–75 bostäder.

Bebyggelsen ska vara en blandning av enbostadshus, radhus, parhus, kedjehus och flerbostadshus. I vissa områden är det möjligt att uppföra flera olika bostadstyper, och i ett område möjliggörs kontor på bottenplan i flerbostadshus. Planen ger förutsättningar för en trygg, småskalig och naturnära boendemiljö.

I södra delen av planområdet (inom fastigheten Löt 1:97) möjliggörs två utbyggnadsalternativ. I det ena alternativet kommer två befintliga flerbostadshus sparas, och kompletteras med två nya flerbostadshus. I det andra alternativet ersätts ett befintligt flerbostadshus med ett nytt och ytterligare två nya flerbostadshus uppförs.

I en central del av området planläggs ett större parkområde och omgivande skogsmark planläggs som natur. Mellan bebyggelsen och omgivande natur- och parkområden sparas passager i form av grönstråk/utblickar.

För att åstadkomma en bebyggelse som harmoniserar med områdets naturnära läge ska bebyggelsen utformas med fasadmaterial i trä.

För radhus, parhus, kedjehus och flerbostadshus regleras en största byggnadsarea. För friliggande enbostadshus och parhus regleras en största byggnadsarea till 130 kvadratmeter per fastighet. Det finns även en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek för friliggande enbostadshus och parhus.

Enbostads-, parhus, radhus och kedjehus tillåts uppföras med en högsta nockhöjd som motsvarar två våningar. Flerbostadshus centralt i området tillåts uppföras med en

högsta nockhöjd som motsvarar tre våningar. I södra delen av planområdet (inom Löt 1:97) får flerbostadshus uppföras med en högsta nockhöjd som motsvarar tre och fyra våningar, samt utformas med sadeltak för att ansluta väl till den omgivande bebyggelsen i Länna. I stora delar av planen finns en bestämmelse som anger att nockhöjd ska mätas från marknivå vid fasad mot gata. För flerbostadshus finns bestämmelse som anger att byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade med takets gestaltning. Teknikrum, hissöverbyggnad och trapphus får bryta takfallet.

Enbostadshus ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet. Parhus ska sammanbyggas i gemensam fastighetsgräns, och placeras minst 4 meter från övriga gränser. Planen reglerar att parhus endast får bestå av två sammanbyggda enbostadshus.

Garage/carports angöringssida ska placeras minst 6 meter från gata. Komplementbyggnader får utföras med en högsta nockhöjd på 4 meter och 5 meter inom fastigheten Löt 1:97. Komplementbyggnader till friliggande enbostadshus och parhus ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet, alternativt byggas ihop i fastighetsgräns.

I södra delen av planområdet (inom Löt 1:97) finns bestämmelser som syftar till att säkerställa att byggnader utformas i enlighet med gällande riktvärden för utomhusbuller.

Eftersom det finns begränsningar i vatten- och avloppskapaciteten regleras områden med flexibla byggrätter (möjliggör flera olika bostadstyper) med bestämmelse som anger maximalt antal lägenheter.

Hus i natur

Längst upp i nordväst finns en höjd omgiven av kraftigt sluttande terräng i norr och väster. Från höjden finns utsikt mot Långsjön i norr. För att åstadkomma en sammanhållen bebyggelse inom detta område, som är väl anpassad till den kraftigt kuperade terrängen, får bebyggelsen uppföras med suterrängvåning, grundläggas med plintar eller med grundmur som följer befintlig marknivå. Byggnad ska placeras i linje med förgårdsmark. Syftet är att spara kringliggande mark och vegetation. Bebyggelsen tillåts uppföras med en högsta nockhöjd som motsvarar två våningar mot gatan. Största byggnadsarea per fastighet är 150 kvadratmeter. Det finns en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek på 700 kvadratmeter. Altan i trä på max 100 kvadratmeter får ordnas utefter två sidor av huvudbyggnad, med ett minsta avstånd på 2 meter från tomtgräns. Utrymmet under altan som är högre än 0,5 meter ovan mark får inte kläs in. Garage/carports angöringssida ska placeras minst 6 meter från gata. Komplementbyggnader ska utformas med högsta nockhöjd på 4 meter. Komplementbyggnader ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet, alternativt byggas ihop i fastighetsgräns. Inom område som inte får bebyggas (så kallad prickmark) får träd med stamdiameter över 30 centimeter, 1,3 meter över mark endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk (n₁). Marklov krävs för fällning av sådana träd (a₂).

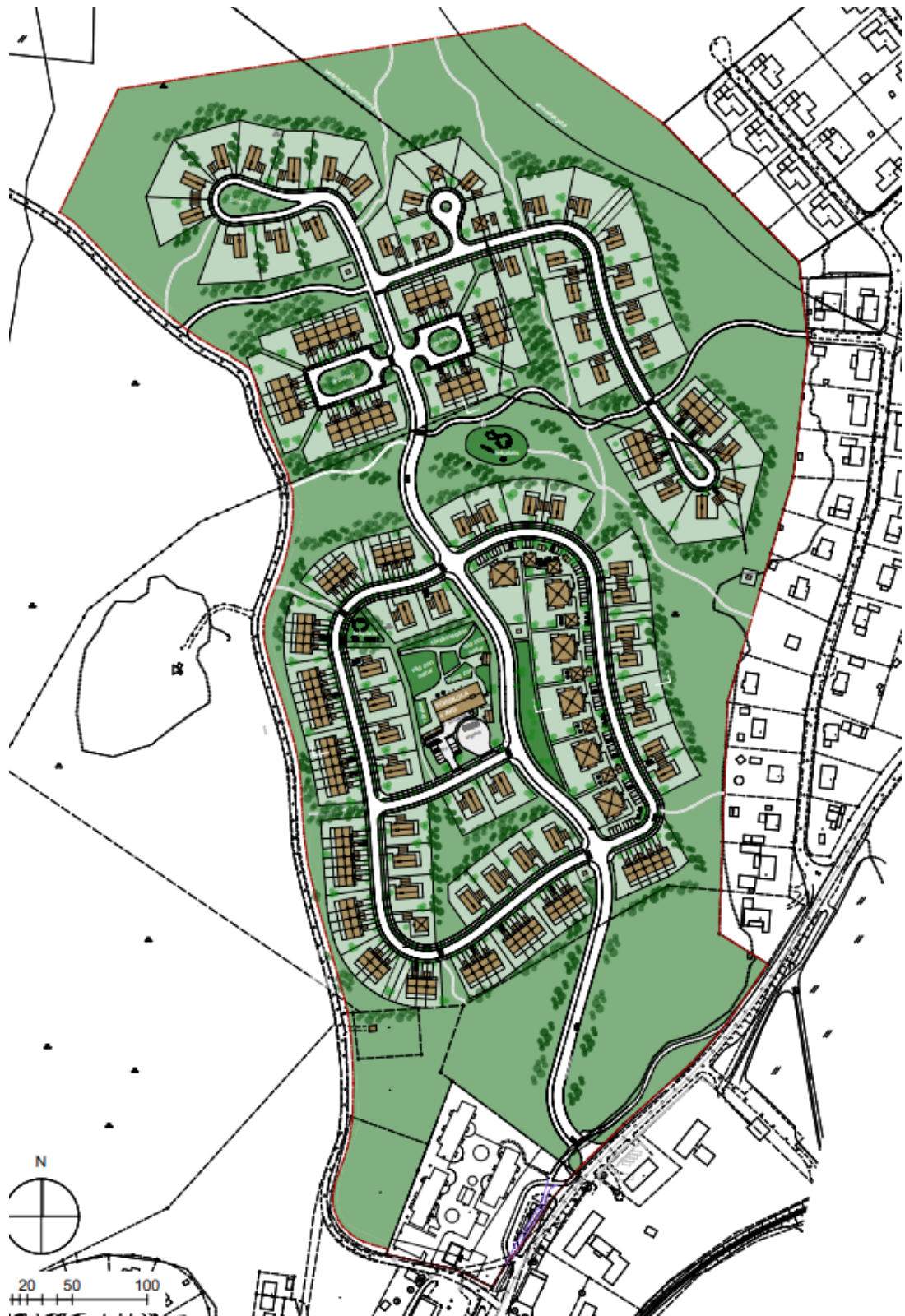


Bild 8 Illustrationsplan som visar förslag till utbyggnad inom planområdet (Holmens område, Marma 4:11).
Södergruppen arkitekter.



Bild 9 Illustration över centrala delen av planområdet. Bilden illustrerar att planen är flexibel och möjliggör flera olika bostadstyper inom vissa områden. Områden som medger även parhus är markerad med röd linje. Södergruppen arkitekter.



Bild 10 Illustration över centrala delen av planområdet. Bilden illustrerar att planen är flexibel och möjliggör flera olika bostadstyper inom vissa områden. Områden som medger även enbostadshus (villor) är markerad med röd linje. Södergruppen arkitekter.



Bild 11 Perspektiv som visar ett förslag på utformning av flerbostadshus (parkvillan) i den centrala delen av planområdet. Södergruppen arkitekter.

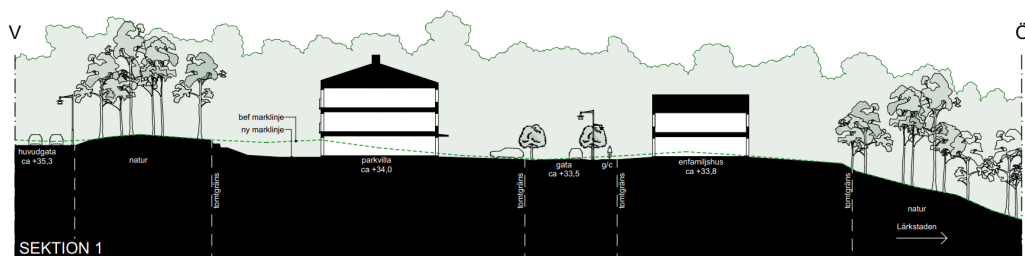


Bild 12 Sektion 1 som visar förslag på utformning av nya flerbostadshus (parkvillan) och enbostadshus. Bilden visar också befintlig och ny marknivå och utrymme för gata. Södergruppen arkitekter.

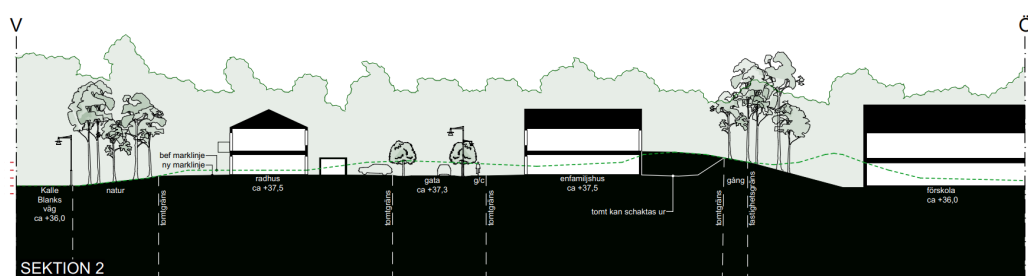


Bild 13 Sektion 2 som visar förslag på utformning av nya radhus, enbostadshus och förskola. Bilden visar också befintlig och ny marknivå och utrymme för gata. Södergruppen arkitekter.

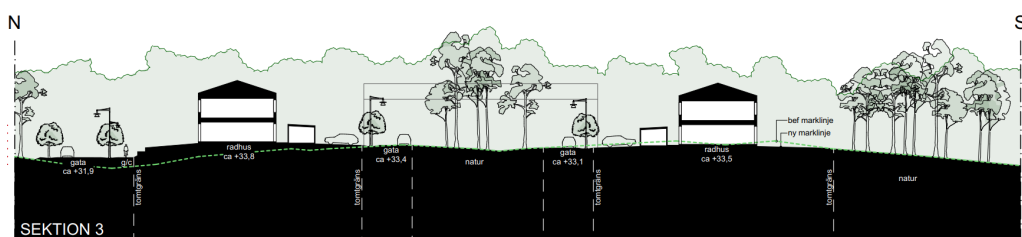


Bild 14 Sektion 3 som visar ett möjligt förslag på utformning av nya radhus. Bilden visar också befintlig och ny marknivå och utrymme för gator. Södergruppen arkitekter.



Bild 15 Exempel på bebyggelse som utformas som Hus i natur. Fotot är från Kvarnskogen i Sollentuna. Brunberg & Forshed.



Bild 16 Illustrationsplan för den södra delen av planområdet (Löt 1:97, Uppsalahems område) som visar utbyggnadsalternativ med två nya byggnader och två befintliga byggnader. Karavan landskapsarkitekter.



Bild 17 Illustrationsplan för den södra delen av planområdet (Löt 1:97, Uppsalahems område) som visar utbyggnadsalternativ med tre nya byggnader. Den befintliga byggnaden "Krogen" bevaras. Karavan landskapsarkitekter.

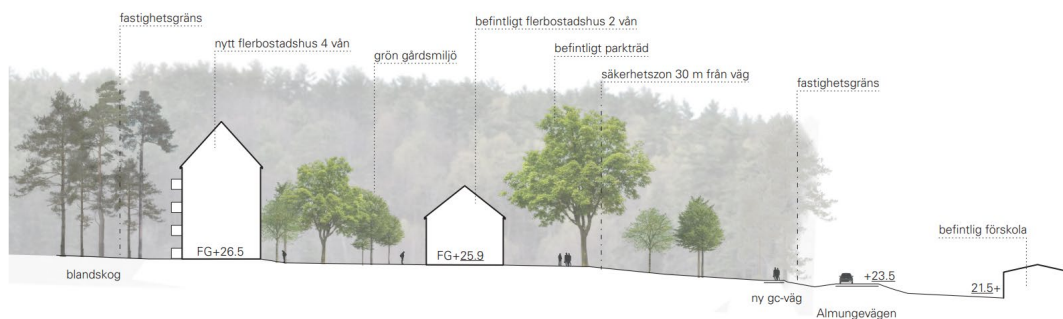


Bild 18 Sektion A-A som visar utbyggnadsalternativ med ny och befintlig byggnad i den södra delen av planområdet (Uppsalahems område, Löt 1:97). Karavan landskapsarkitekter AB.



Bild 19 Sektion B-B som visar utbyggnadsalternativ med nya byggnader i den södra delen av planområdet (Uppsalahems område, Löt 1:97). Karavan landskapsarkitekter.

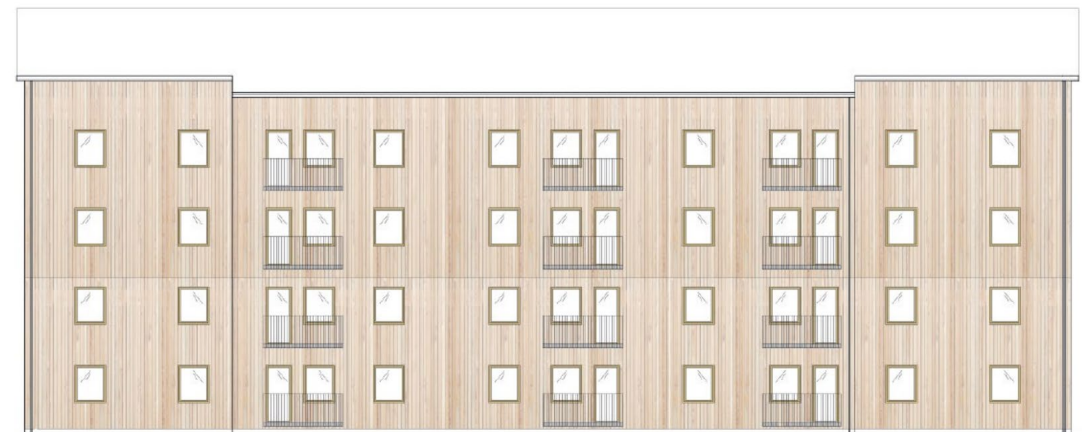


Bild 20 Fasadrättning som visar möjlig utformning av flerbostadshus i den södra delen av planområdet (Uppsalahems område, Löt 1:97). Lindbäckets Tetris Horisontell med träfasad.

Skola, förskola och offentlig service

Förutsättningar

I Länna finns en förskola samt grundskola från förskoleklass till årskurs tre. Här finns även en vårdcentral och en bensinmack med viss försäljning av dagligvaror samt en restaurang. Hållplats för regionbuss finns på flera platser längs väg 282. Övrig service finns i Uppsala stad, som ligger cirka två mil väster om planområdet.

För den aktuella detaljplanen, som startade 2014, gäller Uppsala kommuns riktlinje om friyta från 2011. Friytekravet för grundskola och förskola är 30 kvm/barn. Där det finns närhet till park eller grönområde kan den egna gården minskas till 20 kvm/barn. För planen ska Uppsala kommuns riktlinje om gårdskvaliteter från 2020 tillämpas.

Uppsala kommun har tagit fram nya riktlinjer för hämta- och lämnafunktion vid förskolor och skolor. Följande eftersträvas enligt riktlinjerna:

- Vid etablering av nya skolor och förskolor ska placering väljas med hänsyn till en infrastruktur som främjar möjligheten att gå, cykla och åka kollektivt.
- Hämta-lämnplatser ska planeras med tillräcklig geografisk distans för att möjliggöra för bilfria zoner vid skolor och förskolor.
- Hämta-lämnplatser vid förskolor ska anpassas så att vårdnadshavare eller annan vuxen kan följa barnet in i byggnaden.
- Vid placering av en hämta-lämnplats ska det finnas, eller finnas möjlighet att anlägga, en säker och trygg gång- och cykelväg fram till förskolan och skolan.
- Nödvändiga informationsinsatser och arbete med beteendeförändring ska kombineras med fysiska åtgärder och/eller trafikregleringar för att öka andelen som går, cyklar och åker kollektivt till förskolan och skolan och minska biltrafiken i dess närhet.

Att tänka på vid cykelparkering vid förskolor

Cykelparkeringsbehovet kan vara något lägre än vid skolor men behöver finnas för personal och för förskolebarn som själva cyklar till förskolan. Cykelparkeringen

behöver planeras och gestaltas så att det fungerar smidigt att lämna och hämta barn. Plats att låsa fast cykelvagnar, om möjligt väderskyddat, över dagen skapar mervärde.

Parkering av barnvagnar

Ett barnvagnsförråd för barnens egna vagnar eller cykelvagnar kan förenkla logistiken för många familjer och därigenom uppmuntra till att välja andra transportslag än bil till förskolan. Dock behöver barnvagnar förvaras/parkeras under tak. Det är en fördel om barnvagnarna kan låsas fast.

Förändringar

I ett centralt läge i området planläggs ett område för en förskola för totalt 72 barn med fyra avdelningar. Förskolan får uppföras med en högsta nockhöjd som motsvarar två våningar.

Infart till förskolan sker från en lokalgata i söder. Förskolans placering möjliggör en trafiksida/angöringszon närmast lokalgatan och en trygg och lugn förskolegård på norra sidan av tomten.

Området gränsar mot grönstråk och villabebyggelse i norr och väster, områdets huvudgata i öster och en lokalgata i söder. Längs med huvudgatans västra sida planeras en gång- och cykelväg. På norra sidan av lokalgatan planeras en gångbana på 1,8 meter. Detta innebär att det skapas trygga och säkra gång- och cykelvägar till förskolan inom planområdet.

Det finns också möjlighet för förskolebarn och pedagoger att röra sig tryggt och säkert inom planområdets grönområden. De angränsande grönstråken i norr och väster ansluter till ett mindre parkområde i nordväst. Norr om det mindre parkområdet och lokalgatan skapas öppningar/grönstråk mellan bebyggelsen. På så sätt är det möjligt att röra sig i grönområden mellan förskolan och områdets större centrala park. Söder om förskolan och lokalgatan skapas också öppningar/grönstråk mellan bebyggelsen, så att det är möjligt att röra sig i grönområden till södra delen av planområdet.

Parkeringsplatserna avses för behov som hämta/lämna-funktion, besökande och personalparkering. Leveranser till och från köket samt sophämtning är tänkt att ske via en vändplan. Cykelparkering är planerad i anslutning till parkering för bil.

Ett förråd för barnvagnar är planerat i anslutning till cykelparkeringen. Inom detta område finns också utrymme för cykelkärror och dylikt. Ett staket ska uppföras mellan vändplanen och parkeringsplatserna för att säkerställa en trygg och säker zon för barn och övriga gående att röra sig i.

Förskolegården uppskattas till minst 2 500 kvadratmeter vilket innebär cirka 35 kvadratmeter gårdsyta per barn. Enligt riktlinjen ska gården erbjuda en varierad miljö och innehålla grönska av naturkaraktär, vidare ska gården ha ett bra mikroklimat som möjliggör vistelse i både sol och skugga. Det finns goda möjligheter att uppnå riktlinjens krav på grönska av naturkaraktär samt goda sol- och skuggförhållanden.

Illustrationen nedan visar att förskolegården kan utformas så att olika zoner bildas, till exempel trygg-, rörelse- och vild zon.

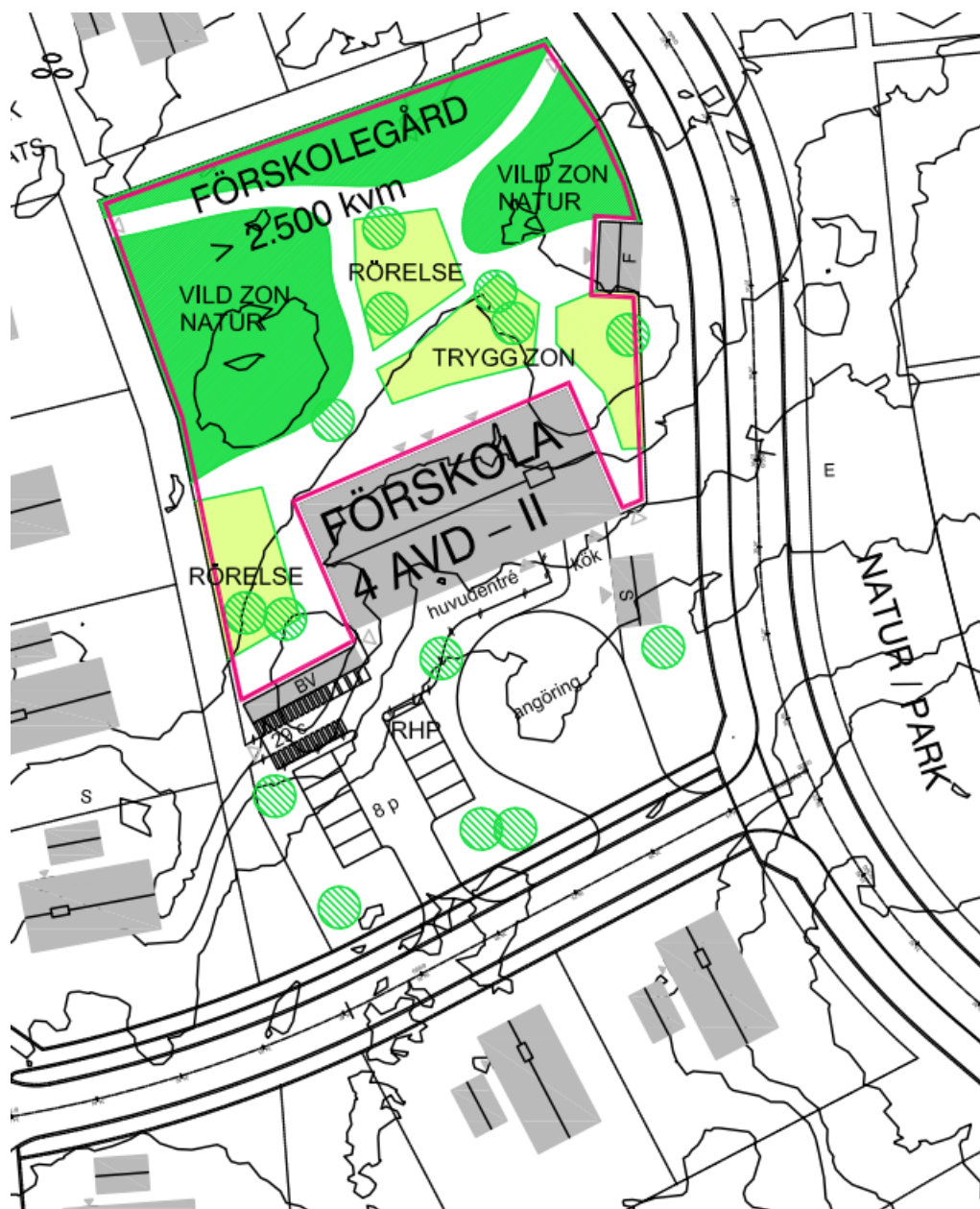


Bild 21 Förslag till utformning av förskolegården. Jois Arkitektur & Design.

Kulturmiljö

Förutsättningar

Södra delen av planområdet berörs av det kommunala kulturmiljöområdet och den kommunala värdekärnan U35. Kulturmiljöområdet omfattar Länna gård och den delvis bevarade bruksmiljön i Länna. Inom området finns fornlämningar från järnåldern.

Länna har utvecklats kring det gamla järnbruket från mitten av 1700-talet. Av den tidiga bruksmiljön finns få spår i dagens bebyggelse. Brukets blomstringstid inföll under 1870- och 80-talen, och vid den tiden tillkom också järnvägen. Till brukets tidigare bebyggelse infogades stationshus och värdshus. Efter 1904 övergick brukets produktion från järn till trä. Sedan blev monteringsfärdiga hus den industriella verksamhetens särskilda signum. Under 1900-talets första hälft byggdes tidstypiska småhus vid Lötsjön och på 1940-talet bebyggdes området Lärkstaden. I samband med detta uppfördes också en skola och ett ålderdomshem. Ytterligare bebyggelsetillskott

skedde under 1950-, 1960- och 1970-talet. I Länna finns en förhållandevis hög andel flerbostadshus. De nyare bostadsområdena ligger glest placerade mellan i huvudsak bergiga partier.

En arkeologisk utredning har tagits fram (*Arkeologisk utredning etapp 1 och 2, Arkeologerna*) som omfattar ett större område på båda sidor av Kalle Blanks väg, både inom och utanför planområdet. Målsättningen med utredningen är att klargöra om forn- eller kulturhistoriska lämningar finns inom området.

Planområdet berörs av fornlämningar i södra delen planområdet.

Objekt 5 är enligt utredningen: "ej kulturhistorisk lämning". Inom detta objekt finns en fornlämning i form av ett gränsmärke (objekt 11/Almunge 522). Fornlämningen har ett skyddsavstånd som omfattar minst fem meter.

Objekt 6 är enligt utredningen en fornlämning. Inom detta objekt finns en boplatslämning (objekt 6:1/Almunge 521) som är från brons- och järnålder och en bebyggelselämning (objekt 6:2/Almunge 520) som är från 1700-talet.

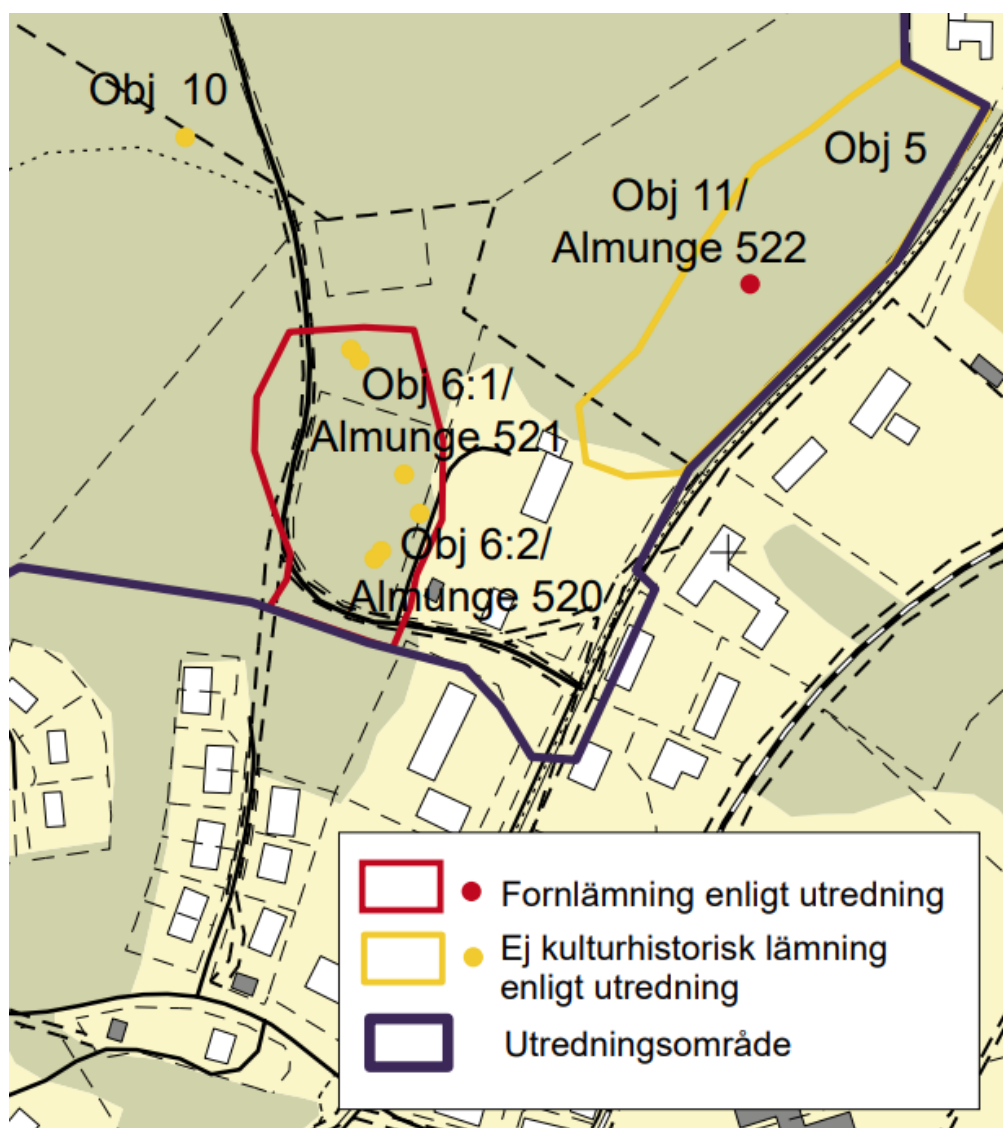


Bild 22 Karta som visar samtliga objekt inom planområdet. Utdrag från Arkeologisk utredning etapp 1 och 2. Arkeologerna.

Förändringar

Fornlämningen (gränsmärke) inom objekt 5 påverkas inte av exploateringen. Placeringen av den föreslagna huvudgatan har anpassats till den aktuella fornlämningen så att den inte påverkas. Det är cirka 25–30 meters avstånd mellan gatans slänt och fornlämningen. Omkringliggande mark till gränsmärket planläggs som natur (se bild nedan).

Fornlämningarna inom objekt 6 sparas och planläggs som natur. Fornlämningarna inom detta område skulle kunna göras allmänt tillgängliga och utvecklas till ett attraktivt besöksmål och ge kunskap kring bygdens historia.

Det kan bli aktuellt med påföljande arkeologiska undersökningar och borttagning av delar av fornlämningar som berörs av planerad exploatering.

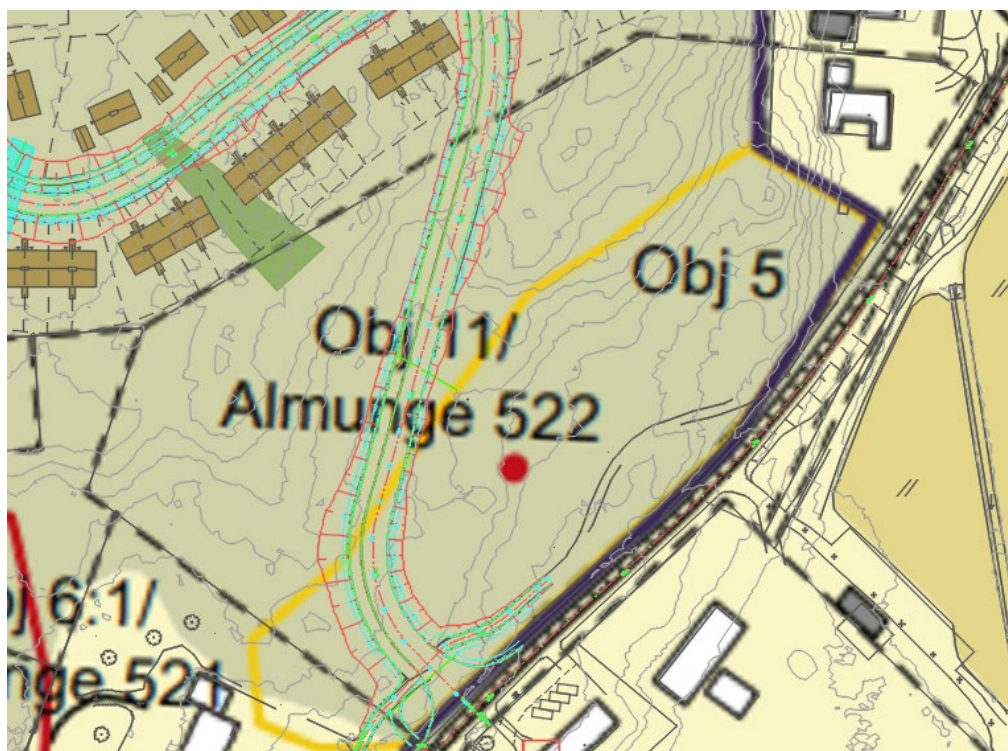


Bild 23 Bild som visar den föreslagna gatan inklusive slänter i förhållande till gränsmärket (röd prick, objekt 11/Almunge 522). Holmen Energi.

Natur och park

Förutsättningar

Länna har god tillgång till högkvalitativa rekreativvärden i form av sjönära natur, bad, motionsspår, vandringsleder samt närhet till Fjällnora friluftsområde. Museijärnvägens trafikering på Lennabanan, tillsammans med bruksmiljön med värdshus samt rekreativ- och badmöjligheter vid Lötsjön, lockar många besökare.

Planområdet ligger nära Långsjön, som ingår i ett större å- och sjöstråk som utgörs av Långssjöarna i Almunge och Länna, Lötsjön, Trehörningen och Ramsen samt mellanliggande småsjöar och vattendrag fram till inflödena i Funbosjön respektive Funboån.

Naturvärdesinventering

En naturvärdesinventering för planområdet har tagits fram (*Naturvärdesinventering öster om Kalle Blanks väg, Länna, Uppsala kommun, 2017, Ecocom AB*) med tillägg av detaljerad redovisning av artförekomst och fördjupad artkartering av fladdermöss, fåglar och insekter.

Planområdet utgörs till stora delar av produktionspåverkad barrskog, men i området finns också partier med gammal barrskog, ett bryn med gamla ekar, yngre till medelålders blandskog och flera mindre våtmarker. Flera partier med hållmarker förekommer.

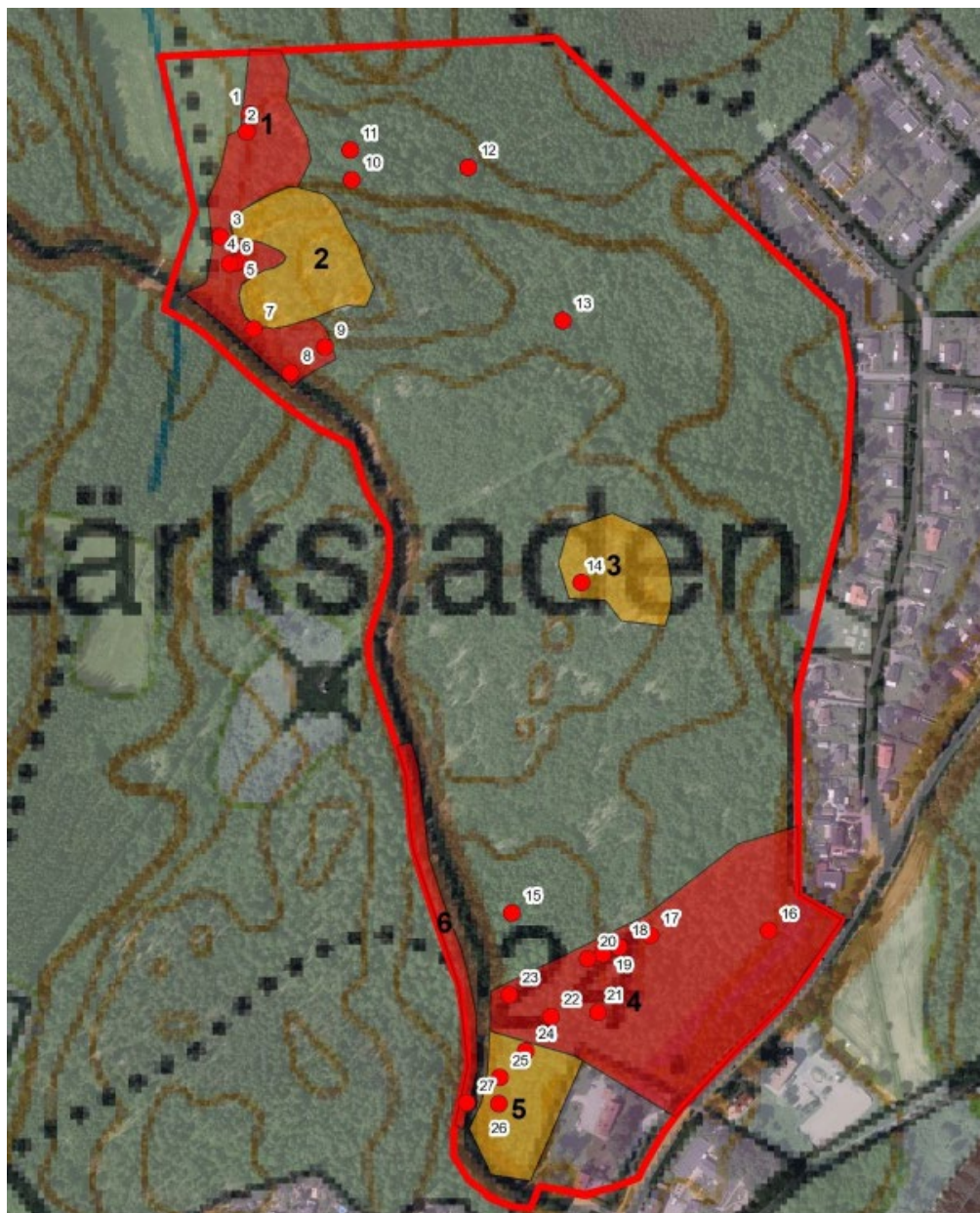
Av naturvärdesinventeringen framgår att planområdet inte hyser några naturvärden av högsta naturvärde (klass 1). Sammanlagt påträffades sex naturvärdesobjekt inom planområdet. Tre av dessa bedömdes ha påtagligt naturvärde klass 3, medan resterande tre bedömdes ha högt naturvärde (klass 2). Naturvärdena i de identifierade naturvärdesobjekten är i huvudsak skogliga och knutna till förekomster av gammal ek och gamla barrträd.

Det finns också flera partier i området som har vissa naturvärden, men som inte uppnår klass 3. Detta gäller bland annat flera små våtmarker och sumpskogspartier med bland annat asp och björk, samt ett parti med ett fåtal äldre tallar. Flera naturvårdsarter påträffades i området, bland annat tallticka, lunglav, ekticka, gropig brunbagge och klubbhornsbaggen. Stora delar av området är påverkat av modernt skogsbruk och saknar högre naturvärden.

Områdena med *högt naturvärde* (klass 2) är belägna i den nordvästra och södra delen av planområdet, samt i anslutning av Kalle Blanks väg (objekt 1, 4 och 6). Området i nordväst (objekt 1) utgörs av en brynmiljö med asp och ek, samt inslag av tall, enbuskar och vårtbjörk. Området i söder (objekt 4) utgörs av en barrblandskog, med inslag av björk, där gamla tallar förekommer rikligt. Området i söder närmast Kalle Blanks väg, (objekt 6) utgörs av en remsa med gammal blandbarrskog med inslag av björk väster om Kalle Blanks väg.

Områdena med *påtagligt naturvärde* (klass 3) är belägna i den nordvästra delen, centrala delen och den sydvästra delen av planområdet (objekt 2, 3 och 5). Området i nordväst (objekt 2) utgörs av hållmarkstallskog med gamla tallar sparsamt till allmänt förekommande. I objektet finns även inslag av gran, ek och björk. Det centralt belägna området (objekt 3) utgörs av ett parti med hållmarkstallskog med inslag av björk, enbuskar och gran, där gamla tallar förekommer sparsamt. Området i sydväst (objekt 5) utgörs av en fuktig och näringsrik trivallövskog av klibbal, vårtbjörk och sälj med inslag av barrträd och äldre hasselbuskar.

Naturvärdesinventeringens rekommendationer är att de tre påträffade identifierade naturvärdesobjekten med högt naturvärde (klass 2) bör undantas exploatering och de tre identifierade naturvärdesobjekten med påtagligt naturvärde (klass 3) bör i möjligaste mån undantas exploatering. Skulle exploatering ske inom objekten är det viktigt att naturvärdena i möjligaste mån bevaras, exempelvis genom att gamla träd och död ved sparas. I hela inventeringsområdet bör medelålders och äldre lövträd, samt äldre barrträd i möjligaste mån bevaras. Detta är speciellt viktigt när det gäller träd med förekomst av rödlistade kryptogamer. Exploatering bör, så långt det är möjligt, ske på ett sådant sätt att våtmarker och sumpskogspartier inte avvattnas. I naturvärdesobjekten kan död ved placeras för att ytterligare utveckla naturvärden när träd tas ned vid exploatering av övriga delar av inventeringsområdet.



Naturvärdesobjekt

Klass 2 - högt naturvärde

Klass 3 - påtagligt naturvärde

Naturvårdsarter

Inventeringsområde

Bild 24 Karta som visar identifierade naturvärdesobjekt (röda och gula områden) och naturvårdsarter (röda prickar). Röda linjen visar inventeringsområdet. Utdrag från Naturvärdesinventering. Ecom.

En detaljerad redovisning av artförekomst har genomförts och 9 naturvårdsarter (växter) inom kategorin rödlistad art eller signalart. En fördjupad artinventering av insekter har genomförts som artbestämde 92 skalbaggsarter samt några få arter från andra ordningar. Två av arterna är rödlistade. De flesta av dessa arter påträffades i det nordvästra hörnet samt i den sydligaste delen av planområdet.

En fördjupad artkartering av fladdermus har genomförts som identifierade minst 6 arter av fladdermöss. Inga rödlistade arter påträffades vid inventeringen. Aktiviteten av fladdermöss var förhållandevis låg vid inventeringen.

En fördjupad artkartering av fåglar har genomförts som identifierade 41 fågelarter. Häckfågelfaunan består av de förväntade arterna i ett tätortsnära blandskogsområde, som till exempel bofink, rödhake, svarthätta, taltrast och lövsångare. Samtliga observerade arter förekommer i livskraftiga populationer i Sverige. Arter som har hävdat revir inne i området har bedömts som häckande, men flera andra observerade arter kan också mycket väl häcka i området.

En inventering av större vattensalamander (*Inventering av större vattensalamander inför detaljplan Kalle Blanks väg, Länna, Naturföretaget*) har utförts inom ett större område som omfattar både planområdet och ett område väster om Kalle Blanks väg. Syftet med inventeringen var främst att registrera eventuell närvaro av större vattensalamander men övriga fynd av groddjur i eller i anslutning till våtmarkerna registrerades också. I övrigt noterades även egenskaper i terrängen i området som kunde verka positivt för eventuella salamandrar. Under inventeringen gjordes inga fynd av större vattensalamander, dock gjordes fynd av mindre vattensalamander i en lokal. Inga andra groddarter återfanns vid inventeringen. Terrängen i området hade gott om död ved och stenig/klippig terräng i anslutning till våtmarkerna, vilket verkar lovande som övervintringsområden. Eftersom inventeringen utfördes under den tid då större vattensalamander är som mest aktiv och fynd av andra salamandrar gjordes är det högst troligt att större vattensalamander borde ha noterats om den varit närvarande.

Fridlysta arter

Syftet med fridlysning är att skydda en växt- eller djurart som riskerar att försvinna eller utsättas för plundring. Fridlysning kan också ske för att uppfylla internationella åtaganden.

Rödlistan används ofta som indikator inom artskyddsarbete, och beskriver hur stor risken är för en arts utdöende i Sverige. I Sverige är det SLU Artdatabanken vid Sveriges lantbruksuniversitet som tillsammans med en expertgrupp bedömer risken för att en art ska dö ut nationellt. Listan uppdateras i regel vart femte år, den senaste är från 2020 års bedömning. Rödlistningen är ett bra mått för att förstå hur känslig arten är och vilken hänsyn man behöver ge arten för att bevara den.

Skulle den planerade verksamheten bedömas störa en art (häckningsplats- eller rastplats) i den grad att det inte saknar betydelse för att bibehålla eller återupprätta populationen på en tillfredsställande nivå, särskilt om det är en prioriterad skyddad art, kan verksamheten behöva använda skyddsåtgärder eller anpassa sin verksamhet för att minska skadan på arten och på så sätt landa i en verksamhet som inte längre utlöser förbud enligt § 4 m.fl. i artskyddsförordningen (2007:845), som härefter anges AF.

Enligt 14 § AF får länsstyrelsen i det enskilda fallet ge dispens från förbuden i 4–5 och 7 §§, men endast om:

1. det inte finns någon annan lämplig lösning,
2. dispensen inte försvårar upprätthållandet av en gynnsam bevarandestatus hos artens bestånd i dess naturliga utbredningsområde och
3. dispensen behövs enligt punkterna a-g,

Enligt 15 § AF får länsstyrelsen i det enskilda fallet ge dispens från förbuden i 6, 8 och 9 §§ om det inte finns någon annan lämplig lösning och dispensen inte försvårar upprätthållandet av en gynnsam bevarandestatus hos artens bestånd i dess naturliga utbredningsområde.

Därför gäller det att i första hand försöka se över anpassningar eller skyddsåtgärder som minskar störningen.

Enligt 4 § AF är alla vilda fåglar fridlysta. Alla fladdermöss är fridlysta enligt 4a § AF. Fladdermöss är skyddade och får inte fångas, dödas eller flyttas. Man får inte heller förstöra deras boplatser. Bestämmelserna om fridlysning av blåsippa finns i 8 och 9 §§ AF. Enligt Artportalen är Blåsippan frekvent förekommande inom hela Uppsala kommun även i direkt anslutning till planområdet. Vid inventeringen påträffades fyra lokaler med blåsippa, dels i den norra, dels i den södra delen av planområdet.

Invasiva arter

Invasiva arter är ett av de största hoten mot biologisk mångfald i Sverige. Vid naturvärdesinventeringen påträffades Jätteloka. Arten är upptagen på EUförteckningen över invasiva arter och har stor spridning i Sverige. Det finns bestämmelser gällande hantering av arten för att hindra spridning. Det är viktigt att hantera jordmassor som kan innehålla frön med försiktighet för att undvika spridning till ytterligare områden.

Förändringar

Stora delar av skogsmarken inom planområdet kommer att tas i anspråk för ny bebyggelse. Planområdet ska fortsatt präglas av närheten till naturen och områdets kuperade terräng, vilket utgör en av områdets främsta kvaliteter. Bebyggelse- och infrastruktur anpassas i stor utsträckning till terrängen och till de naturvärden som identifierats i naturvärdesinventeringen.

Mark som utgörs av mycket branta terrängpartier och omkringliggande mark till den föreslagna bebyggelsen planläggs som natur.

Området med höga naturvärden i nordvästra delen av planområdet (klass 2, objekt 1) planläggs som natur. En del av området med höga naturvärden i södra delen av planområdet (klass 2, objekt 4) kommer tas i anspråk för en huvudgata inklusive gång- och cykelbana, som ansluter till befintlig infrastruktur i söder. Övriga delar av mark inom objekt 4 planläggs som natur.

Två av områdena med påtagliga naturvärden (klass 3, objekt 2 och 3) kommer till stor del försvinna och planläggas som kvartersmark för bostäder och gator.

Området med påtagliga naturvärden i sydväst (klass 3, objekt 5), inom vilket skyddsområde för fornlämningar ingår, planläggs som natur.

Centralt i planområdet planläggs ett större parkområde, som ska fungera som en mötesplats och vistelseyta för alla boende i området. I parkområdet ska platser ordnas för gemensamma aktiviteter, till exempel gångstigar, sittplatser och lekplatser och utrymmen för dagvattenhantering. Inom parkområdet, och till viss del naturområde, ska en gångväg anläggas som ansluter till Stolpbacksvägen i bostadsområdet Lärkstaden (öster om planområdet). Inom parkområdet säkerställs att en alternativ insatsväg/räddningsväg ska anläggas med utfart mot Kalle Blanks väg.

Inom planområdet skapas också flera mindre parkområden. Planen reglerar att öppningar/grönstråk skapas mellan bebyggelsen och omgivande natur- och parkmark. Den föreslagna grönsstrukturen bidrar till ett bostadsområde nära till natur med möjlighet att röra sig inom grönområden/grönstråk i stora delar av planområdet.

Fridlysta arter

Enbart ett fynd av blåsipppa (nummer 15) berörs av detaljplanen genom vägbyggnation, se karta nedan över naturvärden och planförslaget.

Med tanke på de anpassningar som har gjorts i planförslaget och arten är frekvent förekommande inom hela Uppsala kommun, är bedömningen att den planerade utvecklingen är förenlig med bestämmelserna i AF och att dispens därmed inte krävs. Syftet med artskyddet är enligt miljöbalken (1998:808) (MB) 8:1–2 §§ att skydda arter. Artskyddet syftar således inte till att skydda varje enskild individ av arterna utan syftar till att säkerställa att arternas bevarandestatus inte påverkas. I det aktuella ärendet bedöms arternas lokala bevarandestatus inte försämrats som en följd av planens genomförande.

Rödlistade arter

Generellt kan följande sägas att äldre skyddsvärda lövträd och tallar med stor betydelse för rödlistade arter och signalarter sparas om möjligt inom planområdet. Om träd måste tas bort (avverkas) inom planområdet ska dessa ersättas och placeras ut på lämplig plats i angränsande lämpliga marker. Den nya huvudgatan har anpassats utifrån redovisade fynd vid naturvärdesinventeringen.

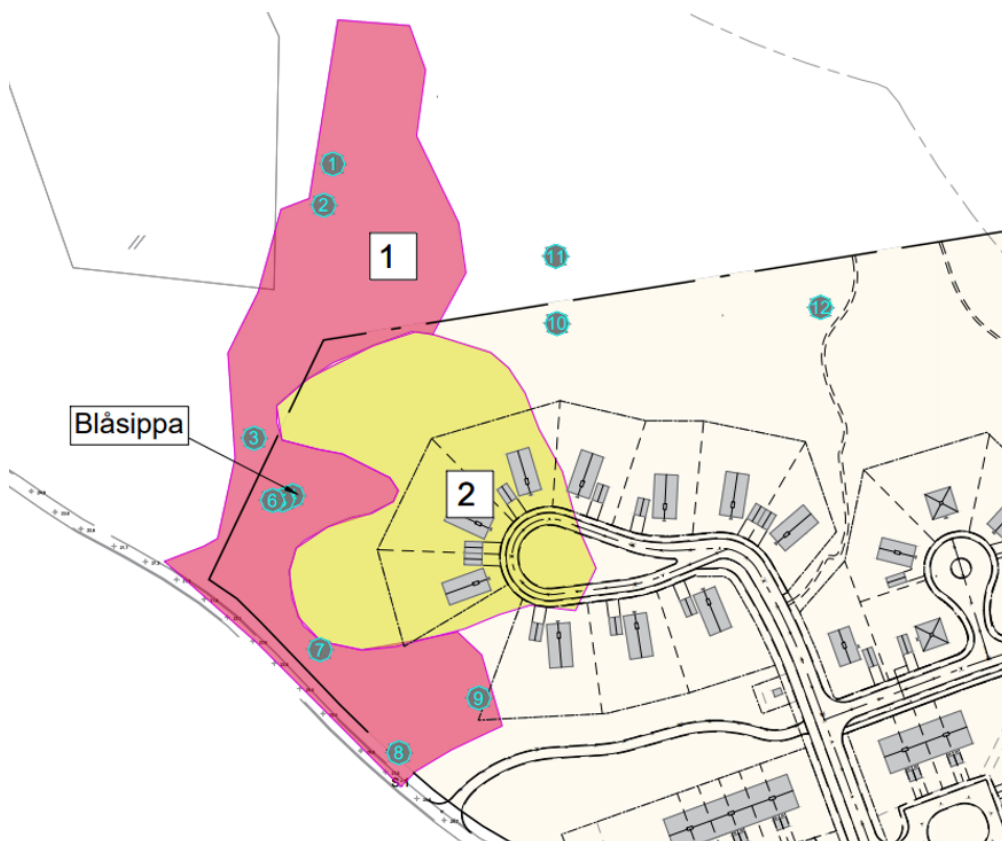


Bild 25 Utdrag ur karta som visar hur naturvärdena i nordvästra delen av planområdet påverkas i förhållande till planerad bebyggelse (högt naturvärde, objekt 1 – rött område och påtagligt naturvärde, objekt 2 – gult område). Holmen Energi.

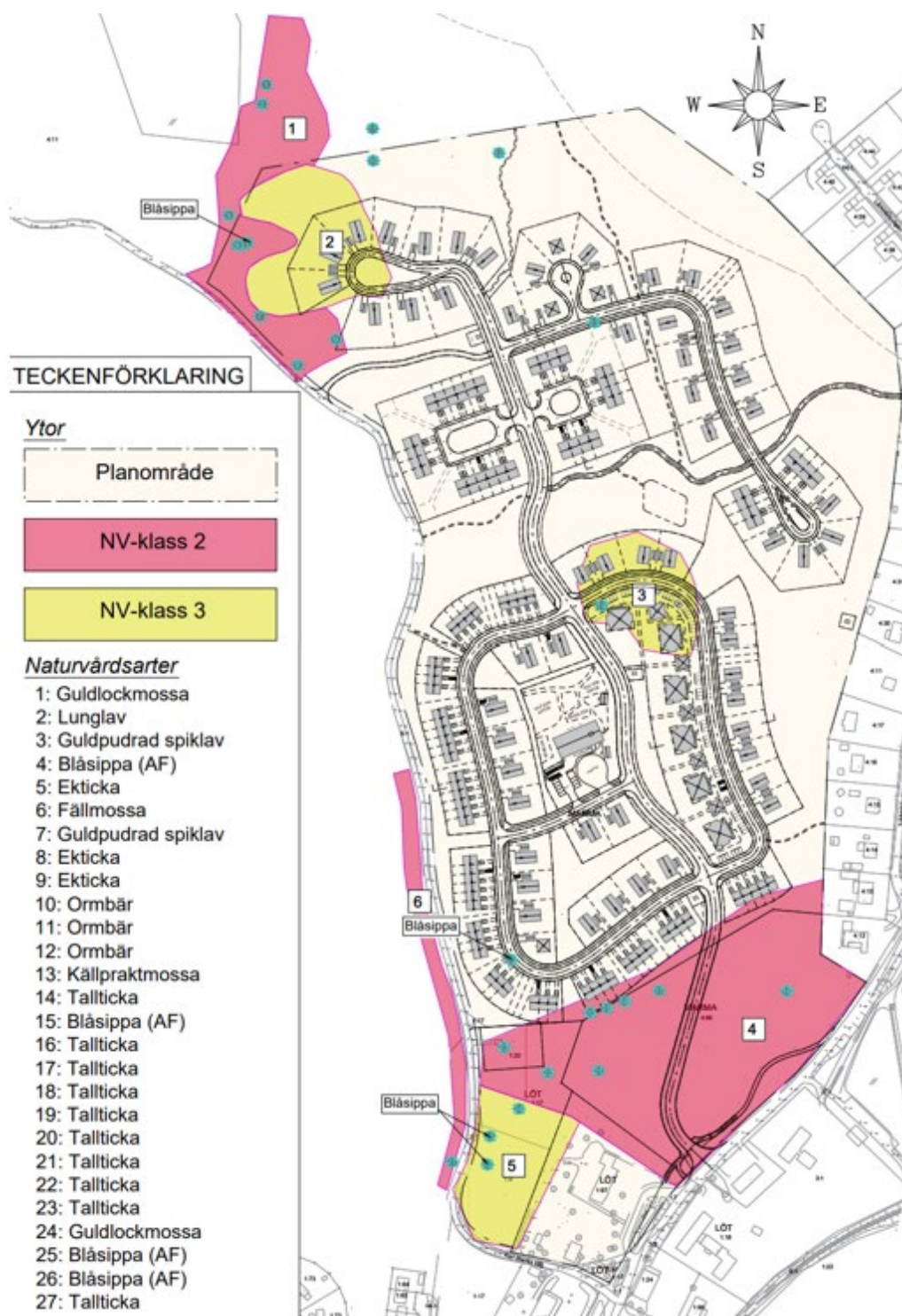


Bild 26 Karta som visar naturvärden och planförslag. Holmen Energi AB.

Strandskydd

Strandskyddsbestämmelserna i 7 kapitlet miljöbalken syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan om det finns så kallade särskilda skäl enligt 7 kapitlet 18 c § punkt 1–6 miljöbalken.

Strandskyddsområdet för Långsjön uppgår till 300 meter.

Planområdets nordöstra del berörs av Långsjöns strandskyddsområde och planläggs som natur. Inom en begränsad del av strandskyddsområdet finns en bestämmelse som syftar till att säkerställa att fördröjningsåtgärder för dagvatten och skyfall ska utföras/anläggas.

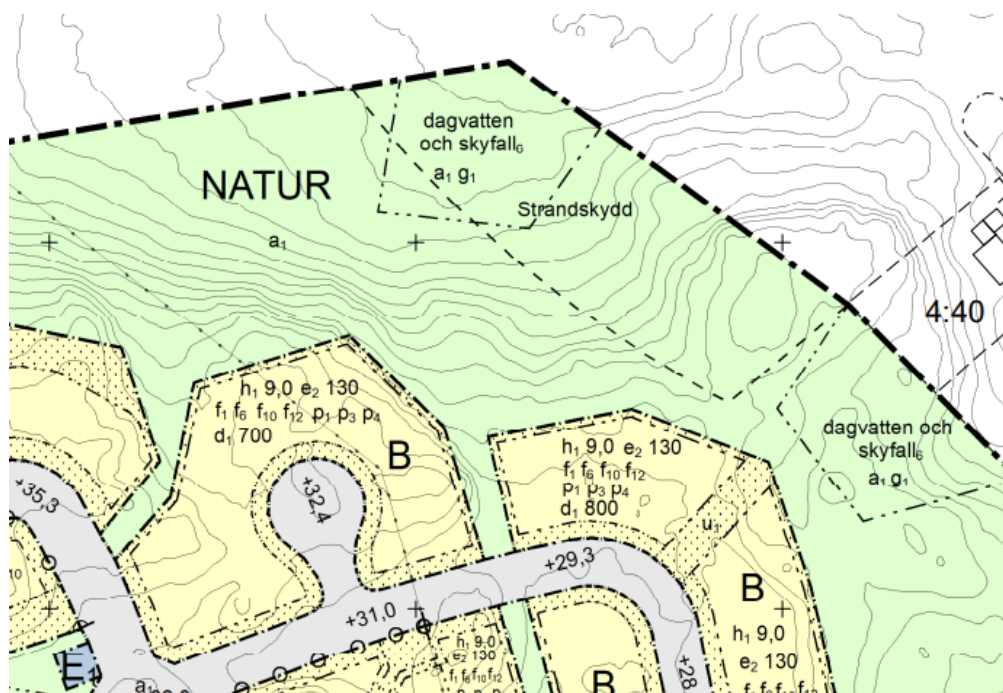


Bild 27 Utdrag från plankartan som visar att nordöstra delen av planområdet berörs av strandskyddsområde för Långsjön.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Lännas vägnät består av statliga och enskilda vägar. Länna saknar vägar med kommunalt huvudmannaskap, i likhet med de flesta av kommunens tätorter på landsbygden. Lännas primära vägnät utgörs av väg 282 (Almungevägen), väg 659 (Kalle Blanks väg) och väg 1074. Vägarna är statliga och förvaltas av Trafikverket. Almungevägen går i östvästlig riktning från Uppsala i väster, via Länna och vidare mot Almunge i öster. Väg 659 förbinder Länna mot Gävsta i norr. Väg 1074 går mellan Länna och Almunge, söder om väg 282.

Planområdet gränsar mot väg 282 i söder och väg 659 i väster. Väg 282 i riktning mot Uppsala har en trafikmängd på 3 810 årsdygnstrafik (ÅDT, mätår 2021) och väg 659 har en trafikmängd på 100 årsdygnstrafik (ÅDT, mätår 2023).

Väg 282 i höjd med planområdet har en hastighet på 30 km/h. Väg 659 i höjd med planområdets södra del har en hastighet på 40 km/h, som cirka 100 meter från väg 282 övergår till 60 km/h.

Dagens korsning mellan väg 659 och väg 282 är en trevägskorsning med stopplikt från väg 659. Alla anslutningar har ett körfält i vardera riktningen. Dagens trafikmängder och korsningsutformning innebär väldigt låga belastningsgrader på alla körfält vilket

innebär att god standard uppnås. De som kör ut från väg 659 mot väg 282 blir alla fördröjda i korsningen, dock under väldigt kort tid. Det är ingen större skillnad mellan maximal trafiktimme på morgonen eller eftermiddagen. Det bildas inga köer.

För väg 659 gäller ett 12 meter byggnadsfritt avstånd och för väg 282 gäller ett utökad byggnadsförbud på 30 meter.

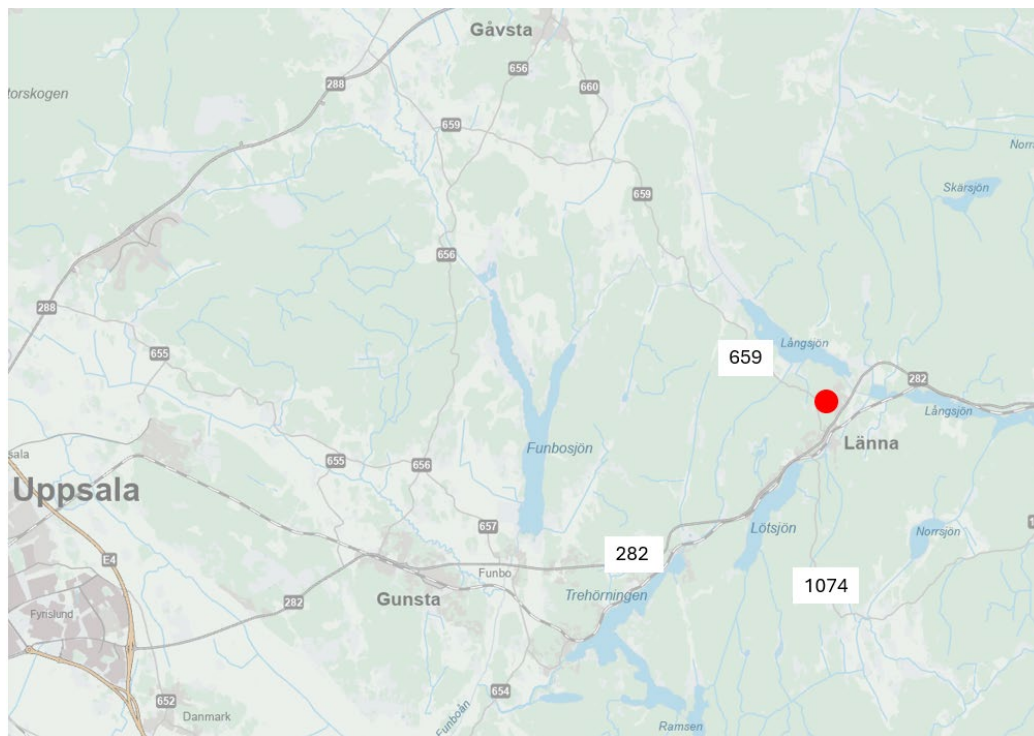


Bild 28 Översiktsskarta som visar statliga vägar med tillhörande vägnummer. Planområdets läge är illustrerat med en röd prick.

Gång- och cykeltrafik

Mellan Lännalöt och norra delen av Länna (Stolpbacksvägen) finns en separat gång- och cykelväg längs större delen av väg 282 som är statlig och förvaltas av Trafikverket. Större delen av gång- och cykelvägen ligger på norra sidan av väg 282. Mellan Länna skola och Stolpbacksvägen ligger den på södra sidan av väg 282. Gång- och cykelvägen ingår i planområdets södra del.

Kollektivtrafik och skolskjuts

Länna trafikeras av regionbussar (linje 809) som går mellan Knutby-Almunge-Uppsala med halvtimmestrafik med förstärkning under högtrafik. Restiden till centralstationen i Uppsala är 22 minuter.

Väg 282 trafikeras av skolskjutstrafik. En skolskjutshållplats finns i anslutning till bussvändslingan i södra delen av planområdet.

Inom tätorterna, dit Länna räknas, är upptagningsområdet för hållplatserna 500 meter. Det finns även en pendlarparkering i Länna på privat mark. De två hållplatserna som finns i centrala Länna ("Lännamacken" och "Bruksgatan") rustades upp för några år sedan med tillgänglighetsanpassning och väderskydd vid tre av de fyra hållplatslägena. Vid hållplats "Lännamacken" byggdes en gång- och cykelpassage över väg 282 som förbinder hållplatsläget mot Almunge med befintlig gång- och cykelväg på den norra sidan av vägen. Det finns inte några cykelparkeringar vid hållplatserna.

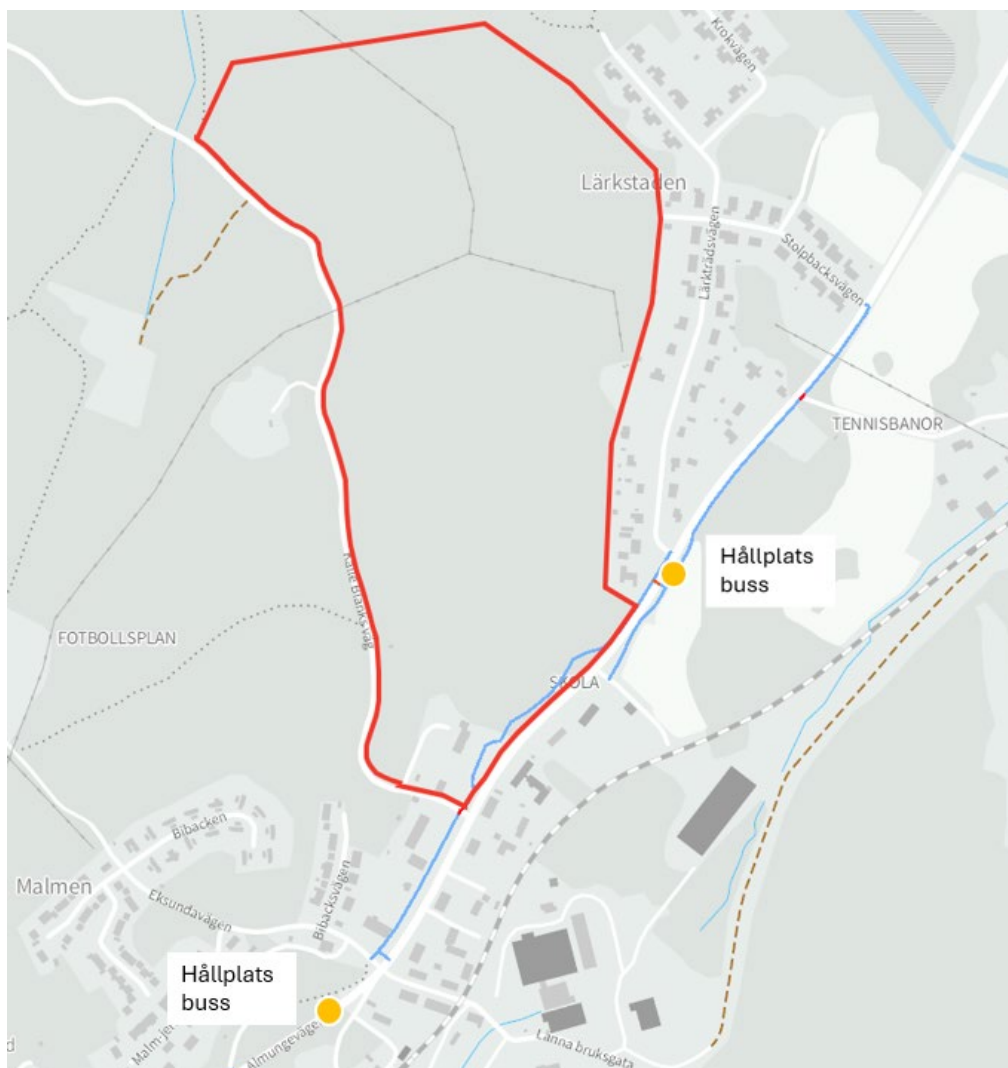


Bild 29 Karta som visar gång- och cykelväg (blå linje) längs väg 282 i Länna. Hållplatser för bussar är markerade (gula prickar). Planområdet är markerat med röd linje.

Förändringar

Gatunät och utformning

En trafikutredning har tagits fram för detaljplanen som omfattar byggherren Holmens område (*Trafikutredning detaljplan Kalle Blank väg, Länna*). Trafikutredningen baseras på en exploatering för Holmens område om totalt cirka 200 bostäder.

Planområdet beräknas alstra cirka 1 900 resor per dygn, fördelat på cirka 1 450 resor med bil, 120 resor med kollektivtrafik, 100 resor med cykel och 230 resor med gångtrafik. Omräknat till årsdygnstrafik (ÅDT) innebär detta cirka 1 100 fordon/dygn.

Infart till planområdet sker från väg 282. I planområdets norra del säkerställs en räddningsväg mot väg 659. Planen reglerar att räddningsvägen ska underbyggas så att den klarar tyngden av räddningstjänstens fordon. Räddningsvägen planeras att utformas med en 3,5 meter bred körbana.

Endast målpunktstrafik i form av boende, besökande, avfalls/leveranstrafik samt trafik till förskolan förväntas trafikera gatorna inom planområdet.

Från väg 282 planeras en huvudgata (**GATA**) som går genom planområdet och avslutas i en vändzon längst i norr. I ett centralt läge i området planeras en lokalgata (**GATA**) som utformas som en rundslinga och som ansluter till huvudgatan på två ställen. På västra sidan av huvudgatan, söder om förskolan, planeras också en lokalgata (**GATA**) som ansluter till lokalgatan i rundslingan.

Gatorna inom planområdet har noga studerats och höjdsatts. Huvudgatan utformas för dubbelriktad trafik med ett gatuområde på totalt 13 meter. Gatan innehåller en 3,5 meter bred gång- och cykelväg, en 6 meter bred körbana och övriga sidoutrymmen (diken).

Lokalgatorna utformas för dubbelriktad trafik med ett gatuutrymme på totalt 13 meter. Lokalgatorna innehåller en körbana på 5,5 meter, utrymme för en gångbana på 1,8 meter och övriga sidoutrymmen (diken). I anslutning till områdets vändslingor, det vill säga där lokalgatorna inte ansluter till annan gata, finns ett gatuutrymme på totalt 7,5 meter. Dessa lokalgator innehåller en körbana på 4 meter och övriga sidoutrymmen (diken).



Bild 30 Bild som visar förslag till vägnät inom planområdet med gångvägar (orange färg), gång-och cykelvägar (grön färg) och räddningsväg (lila färg) inom planområdet. Tyréns.



Bild 31 Sektion som visar en räddningsväg mot väg 659 i planområdets norra del. Räddningsvägen innehåller körbana på 3,5 meter och övriga sidoutrymmen. Tyréns.

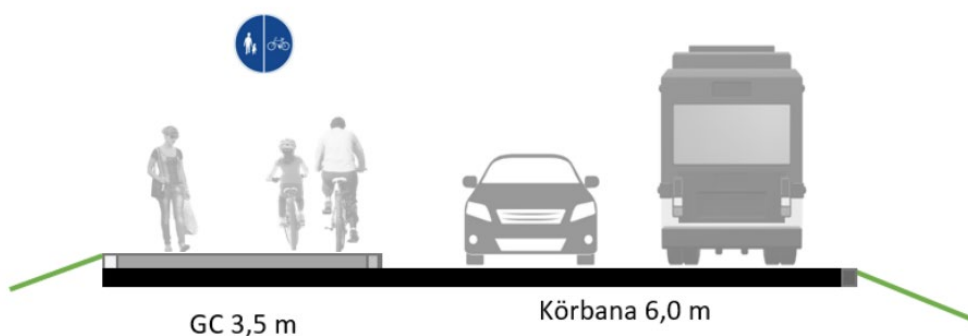


Bild 32 Sektion som visar huvudgatan. Gatuområdet omfattar totalt 13 meter och innehåller en 6 meter bred körbana och en 3,5 meter bred gång- och cykelbana och övriga sidoutrymmen (diken). Tyréns.



Bild 33 Sektion som visar lokalgata. Gatuområdet omfattar totalt 13 meter och innehåller en 5,5 meter bred körbana, utrymme för gångbana på 1,8 meter och övriga sidoutrymmen (diken). Tyréns.



Bild 34 sektion som visar lokalgata i anslutning till vändslinga. Gatuområdet omfattar totalt 7,5 meter och innehåller en 4 meter bred körbana och övriga sidoutrymmen (diken). Tyréns.

Gång- och cykeltrafik

Planen säkerställer att oskyddade trafikanter, särskilt förskolebarn, kan röra sig tryggt och säkert till bland annat den planerade målpunkten förskolan.

En separat gång- och cykelväg med en bredd på 3,5 meter planeras utmed västra sidan av huvudgatan fram till vändplanen i norra delen av planområdet. I södra delen av planområdet ansluter gång- och cykelvägen till befintlig gång- och cykelväg längs väg 282. Där huvudgatan ansluter till väg 282 föreslås gång- och cykelvägen rustas upp och anpassas till huvudgatan.

I planområdets norra del möjliggörs en gångväg, som ansluter till Stolpbacksvägen i bostadsområdet Lärkstaden.

Längs lokalgator finns utrymmen för 1,8 meter breda gångbanor. Inom lokalgator i anslutning till vändslingor samsas gång- cykel- och biltrafikanter.

Förskolan omgärdas i väster och norr av grönstråk som är sammankopplade med områdets övriga grönområden.

Detaljplanen möjliggör en uträtning av den befintliga gång- och cykelvägen i anslutning till bussvändslingan inom fastigheten Löt 1:97.

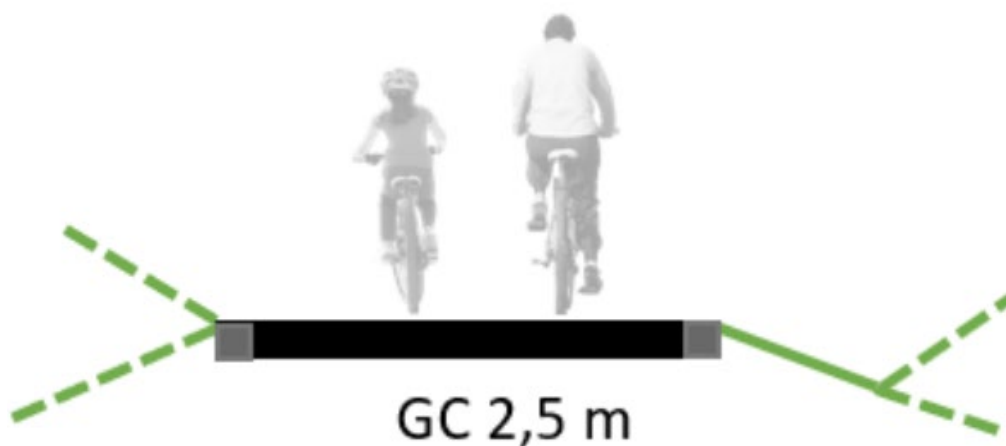


Bild 35 Sektion som visar befintlig gång- och cykelväg i planområdets södra del. Gång- och cykelvägen har en bredd på 2,5 meter. Tyréns.

Kollektivtrafik och skolskjuts

Närmaste busshållplats, Lännamacken, ligger cirka 300 meter från planområdets södra del (Löt 1:97) och cirka 650 meter från planområdets centrala del.

Detaljplanen innebär inte några förändringar för kollektivtrafiken eller dess hållplatslägen.

Nuvarande funktion för skolskjuts vid bussväändsligan i södra delen av planområdet kommer flyttas till befintligt skolområde (Löt 1:18) söder om väg 282.

Parkering och angöring

Parkering för boende ska anordnas på kvartersmark för bostäder. Enligt *Parkeringstal för Uppsala* för bostäder ska det kunna anordnas 5 platser för bilparkering/1000 kvm boarea (BOA) och 40 platser för cykelparkering/1000 kvm boarea (BOA).

Syftet med *Parkeringstal för Uppsala* är att ge vägledning för planering av parkering för bil och cykel på kvartersmark. Vägledningen sker med hjälp av riktvärden som ska hjälpa till att säkerställa att det i skälig utsträckning finns lämplig plats för parkering på tomten, eller i närheten av den, vid plan- och lovärenden enligt plan- och bygglagen.

I södra delen av planområdet (Uppsalahems område, Löt 1:97) uppfylls *Parkeringstal för Uppsala*. Illustrationsplanen redovisar 30 parkeringsplatser för bil, 3 parkeringar för rörelsehindrade och 144 cykelparkeringar, varav 111 väderskyddas i förråd i bostaden och i komplementbyggnad samt 33 utomhusplatser i cykelställ under tak.

Centralt i planområdet finns en flexibel byggrätt som möjliggör bland annat flerbostadshus. Området möjliggör totalt sex flerbostadshus som omfattar en boarea på totalt cirka 3 400 kvadratmeter, vilket innebär totalt 27 platser för bilparkering, 6 platser för rörelsehindrade och cirka 130 platser för cykelparkering. Illustrationsplanen redovisar 54 platser för bilparkering.

Parkering och angöring för leveranser för förskolan är planerad att ske i södra delen av förskoleområdet via en lokalgata. Förskolans behov av parkeringsplatser är 8 stycken för bil och 29 stycken för cykel i enlighet med *Parkeringstal för Uppsala* i förhållande till förskolans storlek på fyra avdelningar. Inom 25 meter från huvudentrén till förskolan ska parkeringsplats för rörelsehindrade ordnas. I illustrationen finns en parkeringsplats för rörelsehindrade redovisad.

Parkeringsplatserna avses för förskolans behov som hämta/lämna-funktion, besökande och personalparkering. Parkeringsplatserna kan också användas av kringboende genom tidsreglering/vägmärken på tider som förskolan inte använder dem.

Leveranser till och från köket samt sophämtning vid förskolan är tänkt att ske via en vändplan i södra delen av området, med in- och utfart vid den planerade lokalgatan. Mellan vändplanen och området vid parkering ska ett avskiljande staket uppföras, som gör det möjligt för barn att röra sig tryggt och säkert till och från förskolan.

Åtgärder utanför planområdet (längs väg 282/Almungevägen)

Förslag till åtgärder har tagits fram för att förbättra trafiksituationen i anslutning till den nya infartsgatan till planområdet och väg 282.

Förslaget innebär att den föreslagna huvudgatan i planområdet utformas som en trevägskorsning med väg 282 och befintliga utfarter från Löt 3:1 och del av Löt 1:18 samlas i en gemensam utfart strax norr om den nya trevägskorsningen. Föreslagna åtgärder inom Löt 3:1 (A, bild 36) har tagits fram för att åstadkomma en mer trafiksäker situation för hämta/lämna-funktionen vid den befintliga förskolan.

Det finns två målade passager över väg 282 varav den närmast planrådets infart skulle kunna förbättras genom avsmalning av vägen vid passagen. Den är redan i dag skyltad, målad och tillgänglighetsanpassad. Avsmalningen kan genomföras om infarten till bussvändslungan inom Löt 1:97 tas bort (B, bild 36) och åtgärderna inom Löt 3:1 och del av Löt 1:18 genomförs (A, bild 36).

Befintlig bussvändslunga inom Löt 1:97 föreslås flyttas till skolområde inom Löt 1:18 (se C, bild 36).

Busshållplatsen, Lännamacken, har rustats upp och ligger cirka 650 meter från planrådets centrala del (D, bild 36).

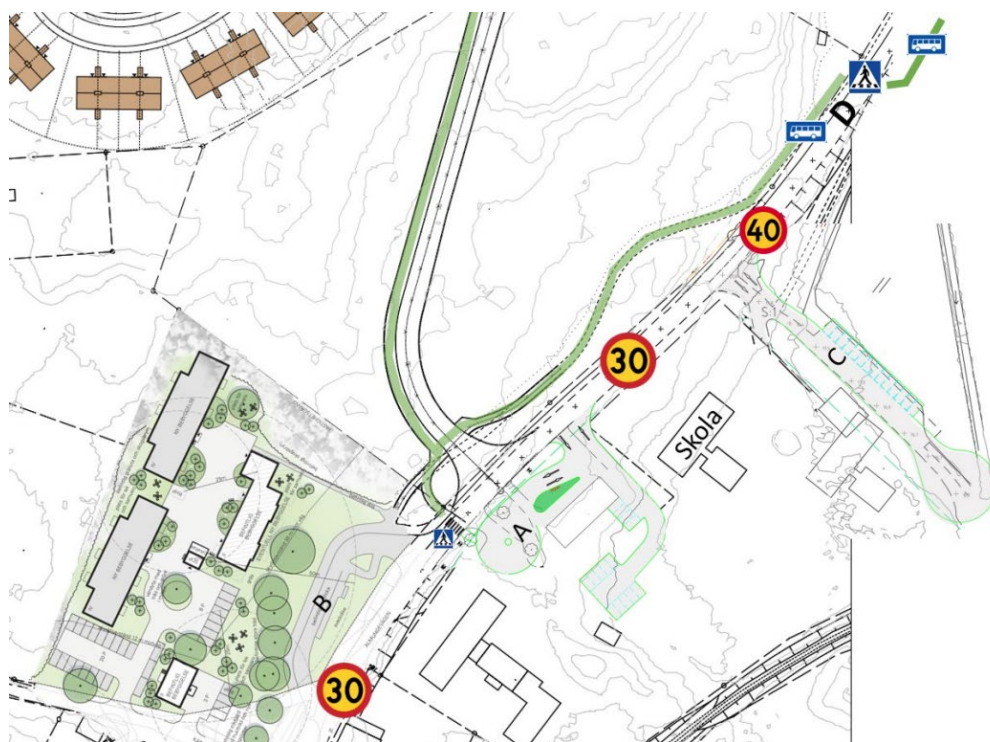


Bild 36 Översiktskarta med förslag på åtgärder längs väg 282. Tyréns.

De två befintliga infarterna till förskolan inom Löt 1:18 och bostadshuset inom Löt 3:1 tas bort och endast den norra infarten till bostadshuset (Löt 3:1) behålls (A1, bild 37). Anslutningen breddas och görs dubbelriktad. Angöring förskolan (Löt 1:18) sker genom dubbelriktad anslutning parallellt med väg 282 (A2, bild 37) och vändplats (A3, bild 37). De parkeringar som finns på platsen idag flyttas till baksidan av bostadshuset (A4, bild 37). Parkering för förskolan anläggs på skoltomten (Löt 1:18) söder om bostadshuset (A5, bild 37).

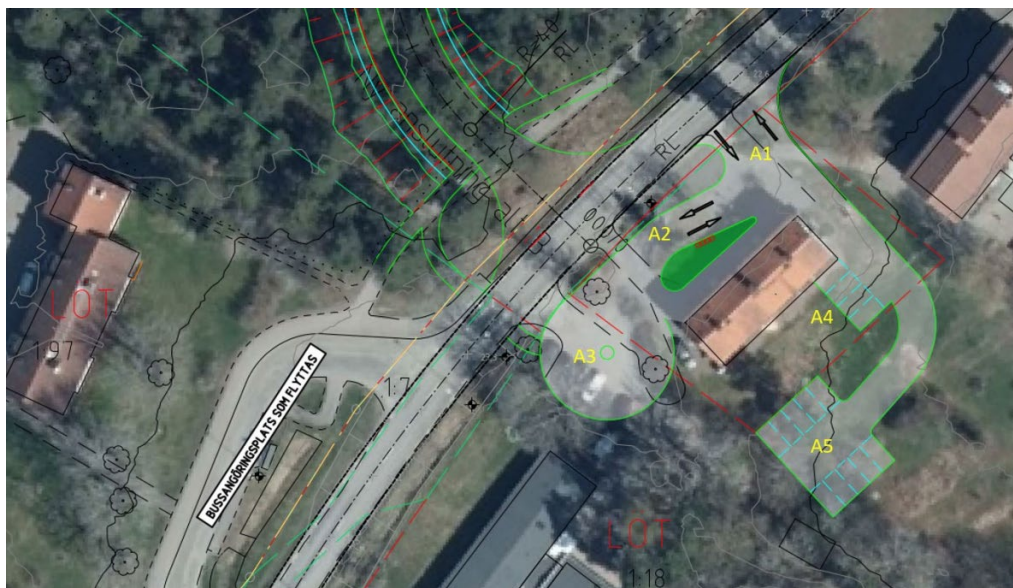


Bild 37 Förslag till trafikåtgärder inom Löt 1:97, Löt 3:1 och del av Löt 1:18. Tyréns.

Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning

Enligt 8 kapitlet Plan- och bygglagen ska en byggnad vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga samt att byggnadsverk ska ha de tekniska egenskapskrav som är väsentliga i fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och tekniskt samråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Det ska finnas möjlighet att parkera (parkering för rörelsehindrad) och angöra max 25 meter från varje entré.

Höjdskillnader ska tas upp med ramp med en lutning på 1:20 eller 1:12 med ett vilplan var sjätte meter.

Sociala frågor

Sociala förutsättningar

Bebyggelsen i området har reglerats så att en variation av bostäder erbjuds. Det ökade utbudet underlättar för människor i olika åldrar och med olika behov att bosätta sig i området.

Detaljplanen ger förutsättningar för en trygg, småskalig och naturnära boendemiljö. Den föreslagna grönstrukturen bidrar till att det finns möjlighet att röra sig inom grönområden i stora delar i planområdet.

God tillgång på gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik, ger goda förutsättningar både för att ta sig till funktioner inom planområdet, i Länna och till Uppsala stad.

Barnperspektivet/barnrättsperspektivet

Med korta avstånd till gång- och cykelvägar, lekplatser samt med närhet till naturen och förskola och skola bedöms planläggningen ge ett område som tar väl hänsyn till barnperspektivet.

Planen säkerställer att oskyddade trafikanter, särskilt förskolebarn och skolbarn, kan röra sig tryggt och säkert till bland annat den planerade målpunkten förskolan inom planområdet samt till befintlig förskola och skola söder om väg 282.

Äldreperspektivet

Planen möjliggör flerbostadshus i södra och centrala delen av planområdet. Ett boende i lägenhet med naturen inpå knuten och närhet till kollektivtrafiken i Länna, kan vara ett attraktivt alternativt boende för äldre i Länna som vill ha ett mindre och enklare boende. I stora delar av planen möjliggörs också radhus och parhus som också kan vara ett alternativt boende för äldre personer.

Mark och geoteknik

En geoteknisk undersökning har utförts för området som omfattar Holmens område (redovisas i *Dagvattenutredning för Kalle Blanks väg, Arctan*).

Resultatet av platsbesök med fältkartering visar att jordlagren inom området består av humusjord ovan ett relativt tunt lager friktionsjord av sand och morän. I lokala svackor förekommer vanligtvis skogskärr med förekomst av organisk jord och lera med mäktigheter upp mot 1 meter. Under leran följer morän. I höjdområdena är berget ytligt förekommande. Terrängen är sten- och blockrik.

Områdets karaktär innebär att förekomst av grundvattenmagasin är mycket ringa. De naturgivna förhållandena med ytligt förekommande berg och lokala, små jordfyllda svackor, förhindrar förekomst av grundvattenmagasin med större utbredning eller uttagsmöjlighet. I skogskärren förekommer små öppna grundvattenmagasin, som får sin tillförsel via nederbörd och avrinning från omliggande berg. Lerjord och morän är dessutom jordarter med tät struktur med låg permeabilitet, vilket innebär dåliga förutsättningar för grundvattenmagasiner. Området kan, ur geohydrologiskt perspektiv, betraktas som inströmningsområde där merparten av nederbörden avdunstar och avrinner som ytavrinning till skogsdiken, vägdiken och lägre liggande terräng i öster.

Den geotekniska utredningen kan sammanfattas i korthet med att berg och moränjord har mycket god lämplighet avseende grundläggning av byggnader och anläggningar. Det finns inga naturliga markområden med risk för ras eller skred, varken med dagens förhållanden eller med beaktande av framtida klimatförändringar. Jordens egenskaper i kombination med markytans gynnsamma lutning där jord förekommer innebär att risk inte föreligger för jordras eller jorderosion, varken med dagens situation eller med hänsyn till framtida klimatförändringar med ökad nederbörd.

Dagvattenutredning för Löt 1:97, som Rejlers tagit fram, anger att enligt jordartskartan och jorddjupskartan från Sveriges geologiska undersökning (SGU) består jordlagren inom det aktuella området av lera och sandig morän. Jordlagrens mäktigheter uppges variera mellan 1 och 5 meter. Totalt sett bedöms infiltrationsmöjligheterna, utifrån de enligt jordartskartan dominerande jordarterna och deras mäktighet, vara begränsade

inom området. Allra sämst bedöms förutsättningarna vara i den norra och östra delen av området, där den naturliga jordarten enligt jordartskartan utgörs av lera.



Bild 38 Jordartskarta med planområdet markerat med röd linje. Röd färg visar urberg, blå färg visar sandig och storblockig morän (ringar) samt gul färg visar lera.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Ytvatten

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet avvattnas till Sävjaån Almunge Långsjön för vilken det finns miljö kvalitetsnormer (MKN). Vid Vatteninformationssystem (VISS) senaste statusklassning tilldelades Sävjaån Almunge Långsjön måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Recipienten bedöms ha miljöproblem i form av övergödning, miljögifter samt morfologiska förändringar och kontinuitet. Den senaste MKN säger att Sävjaån Almunge Långsjön ska uppnå god ekologisk status år 2027 och god kemisk

ytvattenstatus, dock finns inte någon fastställd tidpunkt för när god kemisk ytvattenstatus ska ha uppnåtts.

Dagvatten

Dagvattenutredningar har tagits fram i samband med planarbetet, en för Uppsalahems område som omfattar fastigheten Löt 1:97, framtagen av Rejlers och en för Holmens område som omfattar övriga delar av planområdet, framtagen av Arctan.

I en kravspecifikation som Uppsala Vatten och Avfall AB har formulerat ska lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas så långt det är möjligt, för att rena och fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet. Uppsala Vatten och Avfall AB:s riktlinjer anger att dagvattenanläggningar inom fastigheten ska utformas så att 20 mm regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och avtappas under minst 12 timmar.

Befintlig dagvattenhantering, Uppsalahems område

Fastigheten har en generell lutning från lite högre terräng i väster mot lite lägre terräng i öster. Hela området är relativt flackt med som mest ca 3 meters fall från väst till öst. Fastigheten gränsar mot något högre terräng i norr och väster medan området öster om väg 282 är fortsatt relativt flackt. De översiktliga avrinningsförhållandena visar att vatten kommer in i planområdet från norr och väster och lämnar området i sydöst. Fastighetens södra del gränsar mot väg 659 (Kalle Blanks väg) som ligger något högre än fastigheten. Här kan antas att vatten som rinner utmed väg 659 kommer att ledas in mot fastigheten.

I dagsläget finns inga anlagda lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD-anläggningar) inom fastigheten. Takavvattning sker via utkastare direkt mot gräs- eller grusbelagd mark. Längs den västra och nordöstra fastighetsgränsen, i kanten mot skogsmarken, finns ett icke underhållet dike som möjligen förhindrar en viss del av nederbörden att rinna direkt in på fastigheten från de högre liggande angränsande skogsområdena. Dagvatten som avrinner ytligt från fastigheten samlas sannolikt i stor utsträckning i den fördjupning som anlagts i gräsytan mellan bussvändplatsen och väg 282, vilket fungerar som en buffrande översvämningsyta. Härifrån bedöms sedan att dagvattnet leds vidare via markförlagda rör som ansluter till det konventionella dagvattensystem eller dagvattendiken som slutligen leder dagvattnet till dess utlopp i Långsjön.

Föreslagen dagvattenhantering, Uppsalahems område (Löt 1:97)

För att skapa en fungerande dagvattenhantering med en minskad belastning både på befintligt dagvattensystem och på recipienten, efter planerade förändringar av planområdet, föreslås följande åtgärder.

Dagvatten från hårdgjorda ytor, som tak och asfaltytor (parkeringsplatser och infartsvägar), leds till växtbäddar (med underliggande skelettjord) för rening, fördröjning och infiltration. Om möjligt kan det vara lämpligt att främst leda takvatten mot de östra sidorna av byggnaderna där den naturliga marklutningen främst är riktad bort från byggnaderna.

Växtbäddarna sammankopplas så långt det är möjligt till grupper och leder efter fördröjning och rening sedan eventuellt överskottsvatten vidare till befintligt dagvattennät, om sådant finns, alternativt till lämpliga dagvattendiken.

Det är viktigt att växtbäddarna placeras ut jämnt över området så att alla ytor (framför allt hårdgjorda) har en möjlighet att anslutas till en växtbädd med lämplig kapacitet.

Höjdsättning av byggnader och fastighetsmark sker så att vatten naturligt rinner bort från byggnader och mot anlagda växtbäddar eller mot grönytor, främst i den östra delen av planområdet. Anvisning av vatten kan även ske genom anlagda rännalar.

I händelse av extremregn, då växtbäddarnas magasin är helt fyllda och när bräddavloppen och efterföljande dagvattenledningar inte har tillräcklig kapacitet, leds överskottsvatten (endast till följd av riktig höjdsättning) i stället över marken och mot de östra delarna av området. Härifrån rinner vatten naturligt mot den anlagda lågpunkten som ligger i anslutning till den befintliga busshållplatsen.

Kantsten bör anläggas där fastigheten ansluter mot Kalle Blanks väg i söder. Detta är särskilt viktigt om den slutliga höjdsättningen kommer att likna dagens höjdsättning där fastigheten i söder ligger lägre än den intilliggande vägen. Syftet med kantstenen är att förhindra vatten som strömmar utmed Kalle Blanks väg att ledas in på fastigheten.

Utmed fastighetens gräns i norr och väster bör det befintliga avskärmande diket ses över och anslutning till dagvattennätet säkerställas. Syftet med det avskärmande diket är att minska bidraget av dagvatten från områden utanför fastigheten. Detta minskar samtidigt risken att vatten kan ledas längs grunden för de planerade byggnaderna i väster.

Utöver de huvudsakliga förslagen som angetts ovan i punktform så kan förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten ökas ytterligare om hårdgjorda ytor ersätts med någon typ av genomsläpplig beläggning där så är möjligt.



Bild 39 Illustration över föreslagna dagvattenhantering inom Löt 1:97. Rejlers.

Befintlig dagvattenhantering, Holmens område

Avvattningen av det aktuella området sker i huvudsak i östlig riktning men även, till viss del, i den norra delen av planområdet norrut och västerut. För beskrivning av nuvarande avrinningsmönster har planområdet delats in i fem delavrinningsområden där delområde 3 och 5 utgör de största delområdena ytmässigt. Det generella avrinningsmönstret är relativt finfördelat i respektive delområde. Två mer framträdande/upsamlade rinnvägar kan dock konstateras i delområde 3 och 5. De två mer framträdande rinnvägarna inom 3 och 5 kan förväntas att tidvis utgöra rinnvägar vid snösmältning och nederbörd.

Det bedöms att det inte finns något större avrinningsområde som transporterar dagvatten in till planen, det vill säga att rinnmönstret till största delen är från planområdet. Detta bedöms positivt flödesmässigt då andelen dagvatten som annars skulle avrinna från omkringliggande ytor är begränsat. Detta bedöms också positivt ur ett skyfallsperspektiv då planen ligger ”högt upp” i de respektive avrinningsområdena (ej påverkande skyfall från intilliggande stora avrinningsområden). En viss del ”inrinnande” dagvatten kan dock konstateras för delområde 5 västerifrån.

Kalle Blanks väg strax väster om planområdets västra del påverkar till viss del avrinningsmönstret och skär av samt styr dagvattnet norrut respektive söderut. I övrigt påverkas det nuvarande avrinningsmönstret inom planområdet uteslutande av den befintliga topografin, eftersom planområdet mestadels består av opåverkad naturmark (inga tillskapade mer betydande strukturer).

Inom planområdet kan framför allt ett dämningssområde (lågpunkt) konstateras. Denna lågpunkt är belägen i planområdets sydvästra del (delområde 4). I övrigt finns ett antal mindre lågpunkter framför allt inom delområdena 3 och 5.

Det är viktigt att beakta att avrinningsanalysen i verktyget Scalgo inte tar hänsyn till markens infiltration eller ev. ytterligare dagvattentrummor och/eller ledningssystem. Analysen bör därför betraktas som att allt vatten avrinner ytligt vilket kan liknas vid att marken är mättad som en följd av kraftig nederbörd/skyfall.

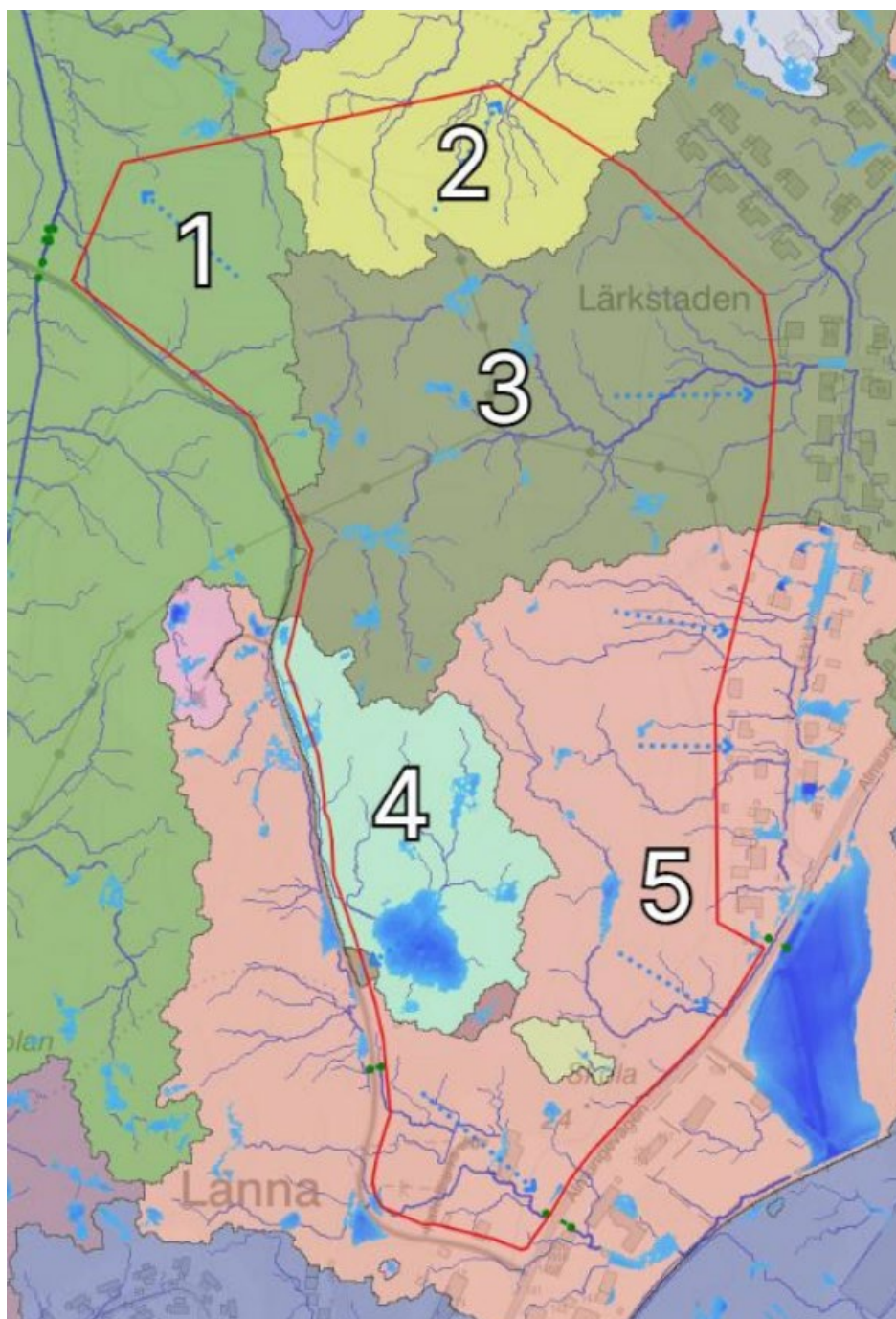


Bild 40 Karta som visar befintlig dagvattenhantering. För beskrivning av nuvarande avrinningsmönster har planområdet delats in i fem delavrinningsområden (1-5). Områdets avrinningsmönster (tunna blå linjer), dämningssområden/lågpunkter (blå färg) mer framträdande/upsamlade rinnvägar (tjockare blå linjer). Planområdet är markerat med röd linje. Arctan.

Föreslagen dagvattenhantering, Holmens område

Dagvattenåtgärderna har valts utifrån platsgivna förutsättningar, planerad struktur/verksamhet samt uppställda krav och riktlinjer. De föreslagna åtgärderna, eller motsvarande tekniska lösningar som uppfyller flödesneutralitet (erforderlig volym tillskapas för att kompensera för flödesökningen efter exploatering) och föroreningsreduktionen, ska tas med och implementeras i det fortsatta planarbetet.

Dagvattenutredningen utgår från en strukturplan där den högsta möjliga andelen tomter med tillhörande vägar med mera studerats. Detta innebär att dagvattenanalysen påvisar en möjlig dagvattenhantering för ett scenario med den största andelen möjliga tomter. Planens struktur kan slutligen bli något mindre än den struktur som nu studerats. Detta gör att slutliga val av dagvattenåtgärder med mer detaljerade utformningar och exakta placeringar behöver bestämmas senare i samband med planområdets detaljprojektering. Detta då de verkliga förhållandena slutligen kan konstateras.

En god dagvattenhanteringen för området ska kompensera för det förändrade avrinningsmönstret som uppkommer till följd av den planerade exploateringen. Med detta avses att kompensera för förändrade rinnvägar utifrån den förändrade topografin (områdets struktur) och förändrad dagvattensituation avseende förändrad flödes- och föroreningsituation. För att hantera den planerade exploateringen ska en robust dagvattenhantering arbetas fram med plastspecifika dagvattenåtgärder. De implementerade dagvattenåtgärderna ska i möjligaste mån skapa en trög och ren avrinning och passas in i områdets planerade struktur. Dagvattenhanteringen bör ses som en resurs för att berika det planerade området genom att uppmuntra andelen grönytor.

Anpassningar av planförslaget har gjorts, bland annat vägområdets utformning med gröna stråk och underliggande krossmaterial. Vidare har Anpassningar av tomternas placeringar utförts utifrån behovet av släpppunkter och områden avsedda för ledningar (så kallade u-områden).

I samband med en exploatering kommer det nuvarande avrinningsmönstret till viss del att förändras. Strukturer såsom vägar, planerad tomtmark och byggnader etcetera påverkar detta. Dessa åtgärder utförs för att efterlikna nuvarande avrinningsmönster, sprida dagvattenflödet i många punkter och förbättra utsatta lägen. Åtgärderna utgörs av exempelvis en planerad höjdsättning, dagvattentrummor i strategiska lägen och uppsamlade avskärande åtgärder.

Där vägområdet utformas med diken kommer dagvatten att samlas upp och det bedöms viktigt att detta dagvatten leds ut i delsläpp i flera lägen. Det bedöms ofördelaktigt att samla upp dagvatten i längre sträckor i vägdiken och släppa detta i koncentrerade/uppsamlade nya och enstaka lägen. I alla lägen där dagvatten kan ge upphov till erosionsskador ska erforderliga erosionsskydd upprättas.

Höjdsättningen inom planen ska planeras utifrån perspektivet att avleda dagvattnet vid dimensionerande regn för att på ett effektivt och planerat sätt styra dagvattnet till de föreslagna dagvattenåtgärderna. Höjdsättningen bör utgå från hur den befintliga topografin ser ut och målsättningen bör vara att göra så små ingrepp som möjligt. Justeringar av marknivåer kommer dock att krävas och då ska principerna för en planerad höjdsättning gälla.

En planerad höjdsättning syftar också till att skapa förutsättningar för generell översilning och infiltration i många lägen. Det är viktigt att höjdsättningen inte tillskapar instängda lågpunkter. Avrinningen ska generellt ske bort från byggnader. Höjdsättningen bör utföras så att flera släpppunkter av hanterat dagvatten tillskapas. Höjdsättningen ska också utföras utifrån områdets skyfallshantering vilket beskrivs närmare under avsnitt "Skyfallshantering".

I bilden nedan redovisas en övergripande bild över rinnvägar för dagvatten i pilens riktning (blå pilar), delområden (A-J), bevarande av naturliga sänkor (blå punkter) och

tillskapade eller bevarade sänkor för skydd vid skyfall (överdämningssytor, gröna punkter).

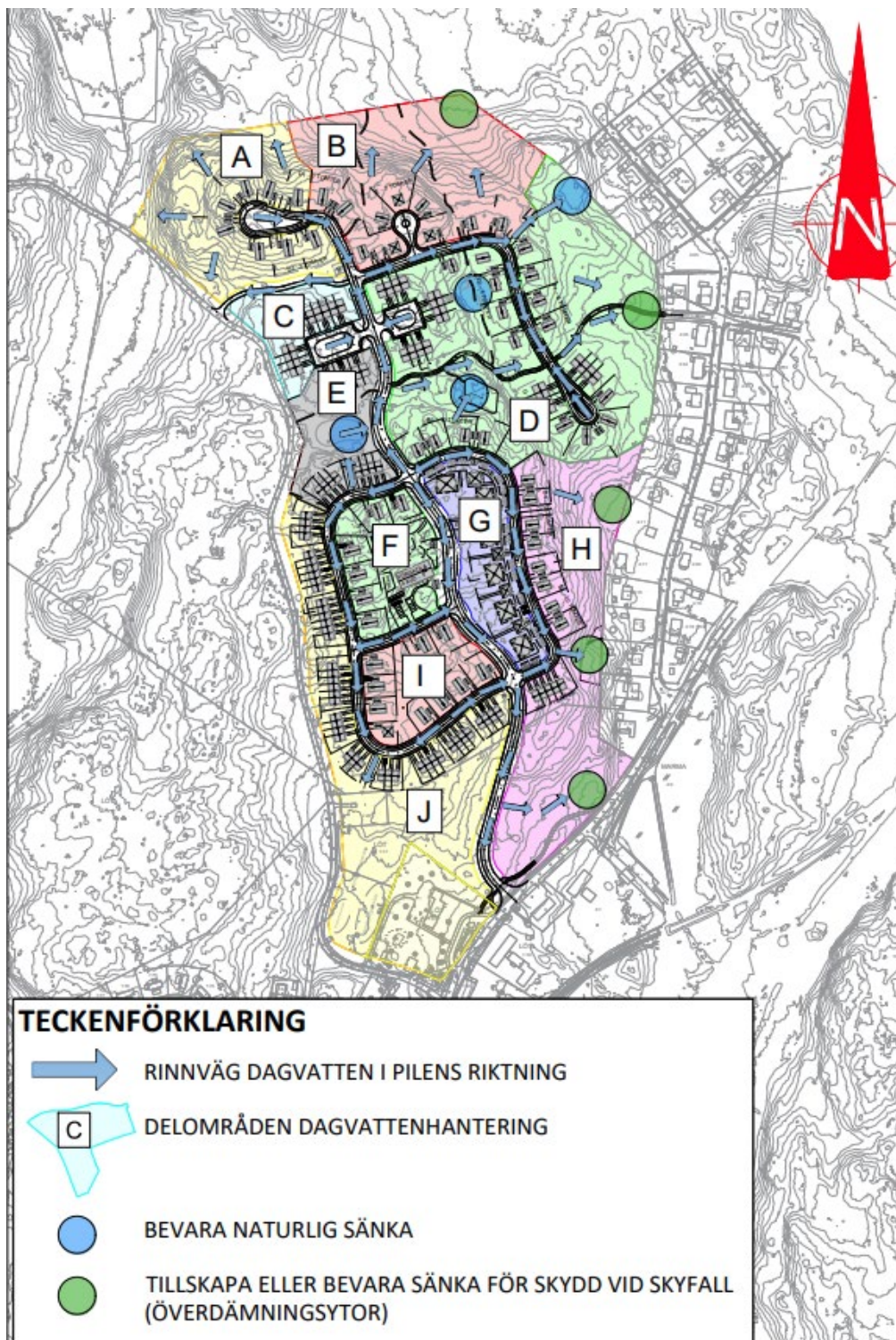


Bild 41 Karta som visar en övergripande åtgärdsplan för dagvatten. Arctan.

Översvämning

Översvämningsrisk vid extrema regn

I ett förändrat klimat kan skyfallen bli vanligare och mer intensiva. Översvämning vid skyfall kan ha stor påverkan på framkomligheten och andra viktiga funktioner och strukturer i samhället. Dessutom kan det innebära stora kostnader på grund av skador på fastigheter och byggnationer. Det finns en skyfallskartering som har tagits fram av Uppsala vatten och avfall AB för Uppsala och vissa tätorter. Den baseras på höjddata från 2020. Karteringen visar maximalt vattendjup vid ett klimatkompenserat 100-årsregn (klimatfaktor 1,3). När extrema regn inträffar är det viktigt att kontrollerade översvämningar kan ske då dagvattensystemet går fullt. En kontrollerad översvämning innebär att vatten samlas i en lågpunkt där det inte orsakar skador på byggnader eller infrastruktur. För att minimera risken för skador på byggnader är det viktigt att höjdsättningen av hus och gator sker på ett lämpligt sätt. Enligt skyfallskarteringen finns det lågpunkter inom planområdet som riskerar att översvämmas vid extrema regn.

Översvämningsrisker, Uppsalahems område

En översiktlig undersökning av hur vattenståndet i närliggande vattendrag eventuellt kan påverka planområdet har utförts. Sammanfattningsvis kan sägas att planområdet ligger högt jämfört med närliggande ytvatten. I samband med ett extremregn om 150 mm så kommer vattenytan i Lötsjön att stiga ca 0,7 meter och vattenytan i Långsjön stiger med ca 1,6 meter. Inget av dessa fall leder till någon direktpåverkan på fastigheten.

Om det skulle visa sig att området direkt nedströms fastigheten blir mycket känsligt för tillkommande vatten så kan en extra lösning med utjämnande infiltrationsområden eller skålade grönytor inom fastighetens östra delar övervägas för att minska belastningen nedströms i samband med skyfall.

Översvämningsrisker, Holmens område

Området ska planeras höjdmässigt utifrån ett skyfallsperspektiv, detta för att skapa säkra sekundära rinnvägar mot recipienterna och inga instängda områden som riskerar att dämna mot exempelvis planerade byggnader. Vid regn över det dimensionerande regnet kommer dagvattnet till stor del avrinna på markytan. Markprofilen blir mer mättad och ledningsnät för dagvatten, brunnar och exempelvis fördröjningsåtgärder kan gå fulla. Det är viktigt att samtliga dagvattenåtgärder har en definierad bräddfunktion så att dagvattnet kan avledas vidare på avsett sätt vid flöden över det dimensionerande regnet eller i händelse av igensättning.

I händelse av skyfall är dagvattenåtgärden planerad höjdsättning av mark och byggnader helt avgörande och utgör därigenom den huvudsakliga åtgärden för skyfallshantering.

Den största påverkan på områdets rinnvägar både vid dimensionerade regn och vid skyfall bedöms vara områdets planerade vägar.

Eftersom huvuddelen av planområdets dagvatten fortsatt kommer att avledas österut mot Lärkstaden (utifrån den givna topografin) bedöms att trög avrinning genom så hög andel vegetation som möjligt är viktigt. Det bedöms också viktigt att släppunkter av

hanterat dagvatten omsorgsfullt ska erosionsskyddas. Utöver flödesneutralitet genom anordnande av fördröjningsvolym för det dimensionerande regnet rekommenderas att överdämningsytor i planområdets östra delar mot Lärkstaden anordnas. Dessa kan därigenom förbättra dagvattensituationen österut i samband med kraftig nederbörd.

I bilden nedan redovisas en övergripande bild över bedömda rinnvägar vid skyfall i pilens riktning (blå pilar), delområden (A-J), bevarande av naturliga sänkor (blå punkter) och tillskapade eller bevarade sänkor för skydd vid skyfall (överdämningsytor, gröna punkter).

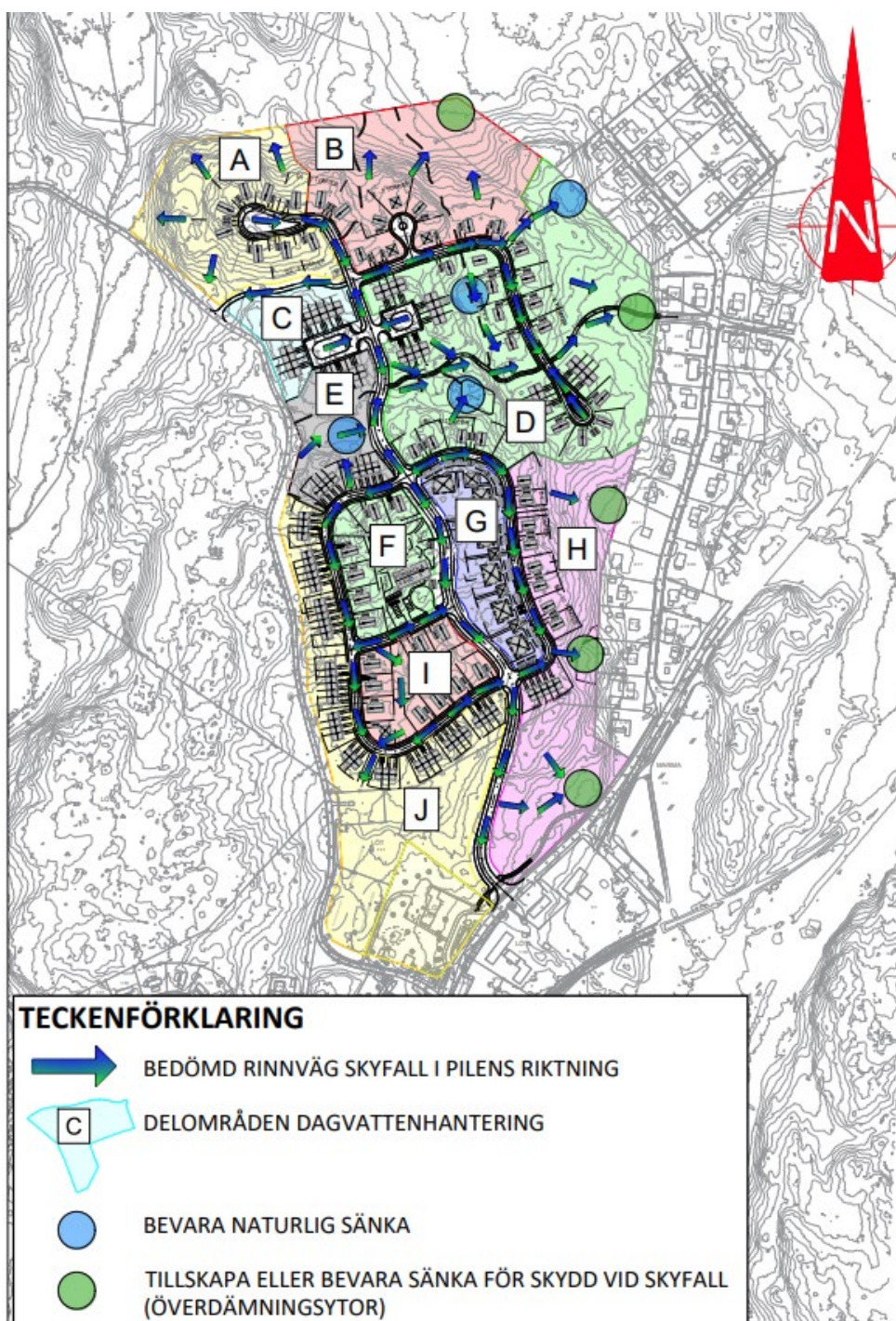


Bild 42 Karta som visar en övergripande åtgärdsplan för skyfall. Arctan.

Hälsa och säkerhet

Buller

För planen gäller kraven enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (Trafikbullerförordning SFS 1996/97:53).

En trafikbullerutredning för fastigheten Löt 1:97 (Uppsalahems område) har tagits fram av Norconsult.

Beräkningsresultaten visar att bullerriktvärden för trafik vid bostadsfasad hålls för samtliga planerade bostadsbyggnader (inklusive befintlig större bostadsbyggnad) inom Löt 1:97. Det rekommenderas att samtliga uteplatser eller ytor för samvaro placeras inom områden som inte överskrider 55 dBA (gröna och blå områdena i bilden nedan).

Inom fastigheten Löt 1:97 reglerar planen att varje bostad ska ha tillgång till uteplats på tyst/ljuddämpad sida i nära anslutning till bostaden.

Inom byggrätten längst i söder, som omfattar den befintliga byggnaden ”Krogen”, reglerar planen också att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska vara vända mot tyst/ljuddämpad sida. Bestämmelsen gäller om den befintliga bostadsbyggnaden kommer ersättas med en ny bostadsbyggnad.

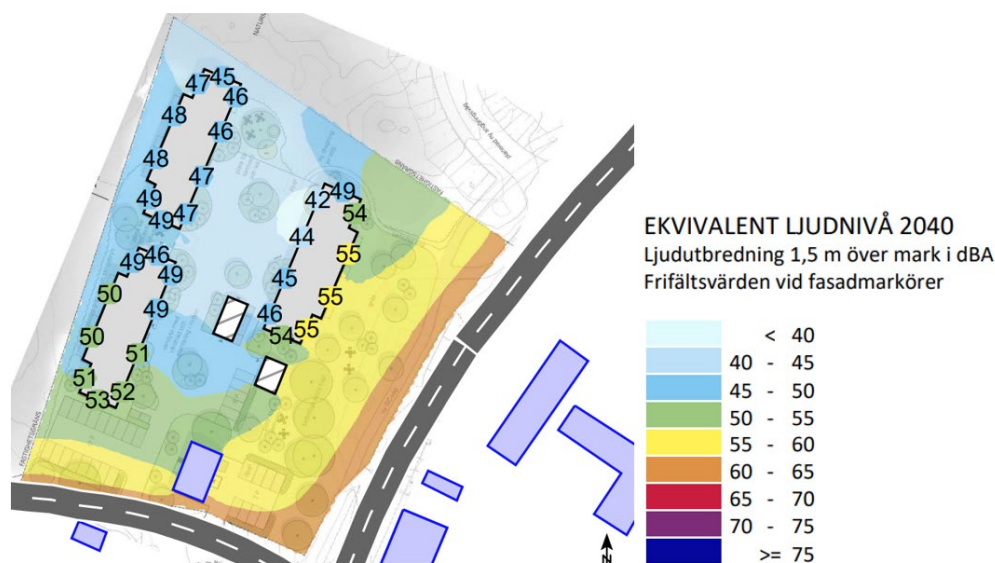


Bild 43 Bild som visar ekvivalent ljudnivå 2040. Bilden visar ljudutbredning 1,5 meter över mark i dBA. Norconsult.

Buller har utretts för förskolan (*Trafikutredning detaljplan Kalle Blanks väg, Tyréns*).

För förskolor finns riktvärden för skolgård som är tillämpliga. Förskolan och dess utemiljö påverkas endast av trafiken från huvudvägen i planområdet och beräknad ekvivalentnivå är 45 dBA vid fasaden närmast vägen.

Riktvärdena för skolgård är:

- På minst 50 procent av skolgårdens yta ska bullernivån maximalt vara 50 dBA för dygn och

- Övriga vistelseytor inom skolgården får maximalt ha 55 dBA för dygn.

Alla ytor på förskolan klarar riktvärden för buller utan åtgärder.

Markföroreningar

Länna har haft en historiskt lång järnbrukstradition där råmaterial/malm transporterats från Dannemora gruvområde. Malmförädlingen genererade markföroreningar vid och intill Lännaholms bruk. Det har också bedrivits sågverksamhet på bruksområdet under många år. Vid sågverket användes under en 10-årsperiod ett träskyddsmedel som förorenade marken vid anläggningen där de sågade trävarorna behandlades. Efter utförda undersökningar och riskbedömning som utförts av Holmen sanerades en begränsad del av fabriksområdet under hösten 2024. Det föreligger ingen risk att föroreningar från sågverksamheten påverkat de delar av Marma 4:11 som ingår planområdet.

Länsstyrelsen har idag ingen kännedom om kända markföroreningar inom planområdet. Det kan förekomma odokumenterade järnbruksrester i området kring Länna. Länsstyrelsen bör underrättas om malm, slagg eller andra indikationer på malmproduktion, uppmärksammas vid kommande schaktarbeten/markarbeten. Området bör då utredas närmare med avseende på bland annat arsenik och zink.

Luft

Luftkvaliteten i området är god och uppsatta miljömål uppnås med god marginal.

Brand

Kapacitet

I dagsläget kan inte bedömning göras om planområdet kan försörjas med brandvatten via den allmänna vatten- och avloppsanläggningen. Möjligheten till brandvattenuttag inom planen kommer att utvärderas efter att projektering av vatten- och avloppsledningsnätet har genomförts.

Släckning

För att brandförsvaret ska anses ha tillträde till en byggnad för att genomföra ett släckningsarbete bör avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och byggnadens angreppspunkt normalt inte överstiga 50 meter. Angreppspunkten utgörs normalt av byggnadens huvudentré, men kan även bestå av andra ingångar till byggnaden. Brandförsvaret ska kunna ställa upp ett släckfordon och byggnaden ska kunna nås utan orimligt lång slangdragning från släckbilen. För hus som byggs med trästomme behöver vattentillgången till sprinklersystem säkerställas.

Samtliga planerade gator inom planområdet är dimensionerade för att vara framkomliga för räddningstjänstens fordon. Alla planerade bostäder gå att nå från områdets planerade gator/kvartersgator. Planen säkerställer en alternativ

räddningsväg i norra delen av planområdet, med in- och utfart via väg 659 (Kalle Blanks väg).

Utrymning

I Länna har brandförsvaret en insatstid mellan 10 och 20 minuter och kan utgöra alternativ utrymningsväg via höjdfordon under förutsättning att räddningsvägar och uppställningsplatser är anordnade enligt brandförsvarets riktlinjer. I flerbostadshus med tre eller färre våningar kan brandförsvaret vara alternativ utrymningsväg upp till 11 meter från marken ovanför.

För att brandförsvaret ska kunna genomföra utrymning från byggnader finns det ett antal förutsättningar som ska vara uppfyllda. Utöver att brandförsvaret ska kunna vara på plats tillräckligt snabbt och ha tillgång till fordon, utrustning och personal ska byggnaden vara tillgänglig och rätt utformad. Stegfordon ska kunna ställas upp vid fasad så att utrymning kan ske genom fönster och balkonger. Det innebär till exempel att det alltid och över tid behöver finnas plats avsedd och tillgänglig för räddningstjänstens behov.

Om det inte kan garanteras att gatan kommer att utformas för att möjliggöra utrymning med hjälp av räddningstjänsten, kan byggnader behöva utföras så att utrymning kan genomföras helt utan räddningstjänstens medverkan. Brand- och röksäkra trapphus, så kallade TR1- eller TR2-trapphus, kan användas för byggnader som är högre än brandförsvaret når (11 meter) eller där uppställning inte är möjlig.

Förskolor, skolor och annan offentlig verksamhet förväntas utrymmas utan hjälp av räddningstjänsten, dock måste brandförsvarets fordon kunna ställas upp inom cirka 50 meter från byggnaderna för att kunna genomföra släckningsarbete, se ovan.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp samt dagvatten

Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten.

Genomförande av detaljplanen innebär att verksamhetsområdet behöver utvidgas. Uppsala Vatten och Avfall AB har gjort en utredning som visar att det finns förutsättningar och kapacitet för att ansluta den nya bebyggelsen till allmänt dricksvatten, spillvatten och dagvatten. En översiktlig vatten- och avloppsutredning för Holmens område har tagits fram i planarbetet. Innan planen beslutas om antagande kommer en systemhandling (projekteringshandling) tas fram. Exakt hur planområdet ska anslutas till allmänt vatten och avlopp utreds när detaljplanen vunnit laga kraft och fastighetsindelning är klar. För planerade dagvattenåtgärder, se avsnittet Vattenmiljö.

När detaljplanen vunnit laga kraft kommer Uppsala Vatten och Avfall AB föreslå till kommunfullmäktige att verksamhetsområdet utökas så att den föreslagna bebyggelsen inom planområdet samt närliggande befintliga fastigheter ingår i verksamhetsområdet för dricks-, spill- och dagvatten. Detta är baserat på en preliminär bedömning som bolaget gjort enligt §6 Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster. En slutlig bedömning görs då detaljplanen vunnit laga kraft. Detaljplaneområdet inklusive aktuella befintliga fastigheter är utpekade i Vattentjänstplan 2024 som ett vatten- och avloppsutvecklingsområde.

Planen säkerställer att ledningar kan förläggas inom kvartersmark (u-områden).

Avfall

Avfallshämtning för hushållsavfall ska kunna ske enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter, vilket bland annat innebär att avståndet (dragvägen) mellan avfallsrummet och hämtfordonet får vara högst 10 meter. Dragvägen ska vara hårdgjord och utan nivåskillnader. Renhållningsfordon ska kunna angöra från de allmänna gatorna utan backningsrörelser.

Avfallshantering sker vid respektive bostad eller samordnad lösning mellan flera bostäder.

Avfallshantering och övriga leveranser till och från förskolan är tänkt att ske via en vändplan inom områdets trafiksida/angöringszon.

El

Planområdet ligger inom Vattenfall Eldistributions försörjningsområde. Tre områden avsett för transformatorstationer (E-område) föreslås inom planområdet. Ledningar till transformatorstationen förläggs i gatan.

Värme

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. Detaljplanen reglerar inte vilken energikälla som ska användas.

Tele och bredband

Planområdet kan försörjas med tele och bredband.

Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanens regleringar följer Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan 2020:6.

Användning av ALLMÄN PLATS

Allmänna platser

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
NATUR	<p><i>Natur</i></p> <p>Mark som utgörs av mycket branta terrängpartier och omkringliggande mark till den föreslagna bebyggelsen, planläggs som natur. Mellan bebyggelsen och omgivande naturmark sparas passager som planläggs som natur.</p>
GATA	<p><i>Gata</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräckliga gatusektioner. Gatorna möjliggör både fordonstrafik och gång- och cykeltrafik inom en tätort som har sitt mål vid gatan. Från väg 282 (Almungevägen) planeras en infartsgata till planområdet. Infartsgatan utformas som en huvudgata (GATA), som går genom planområdet från söder till norr. Huvudgatans västra sida innehåller en separat gång- och cykelväg. Från huvudgatan utgår flera gator som utformas som lokalgator (GATA). Lokalgator möjliggör blandtrafik (bil, cykel och gång). Gatusektioner redovisas i planbeskrivningen under rubriken <i>Trafik och tillgänglighet</i>.</p>
GCVÄG	<p><i>Gång- och cykelväg</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att bekräfta den befintliga gång- och cykelvägen i södra delen av planområdet, som Trafikverket ansvarar för. I anslutning till bussvändslinga, inom löt 1:97, föreslås en uträtning av gång- och cykelvägen. Enligt Trafikverket är förslag om uträtning möjlig att genomföra utan att vägplan behöver tas fram. Åtgärden räknas som en mindre åtgärd (SO-åtgärd).</p>
PARK	<p><i>Park</i></p> <p>En central del av planområdet planläggs som park. Inom planområdet skapas också flera mindre</p>

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

parkområden. Planen reglerar att öppningar/grönstråk skapas mellan bebyggelsen och omgivande natur- och parkmark. Den föreslagna grönstrukturen bidrar till ett bostadsområde nära till natur med möjlighet att röra sig inom grönområden/grönstråk i stora delar av planområdet. Inom park- och naturmark finns också utrymmen för dagvattenhantering.

Kvartersmark**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv****B***Bostäder*

Planens huvudsakliga syfte är att planlägga för bostäder i Länna med närhet till natur, park, service och kollektivtrafik. I användningen bostäder ingår alla typer av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i markanvändningen.

K*Kontor*

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för kontor, till exempel en så kallad kontorshub. I en sådan kan företagare, distansarbetande, säsonsboende, invånare och andra intresserade målgrupper som verkar och bor på landsbygden boka en kontorsplats eller använda platsen för möten.

S₁*Förskola*

Område i ett centralt läge i planen reserveras för en förskola som omfattar fyra avdelningar.

E₁*Transformatorstation*

Tre nya områden för transformatorstationer reserveras i planområdet för att försörja området med el. En befintlig transformatorstation i östra delen av planområdet planläggs också för detta ändamål. Angöring till denna sker via fastigheten Marma 4:11 i Lärkstaden (planlagd som allmän plats, park).

E₂*Telestation*

Inom fastigheten Löt 1:20 finns en befintlig telestation som planläggs för detta ändamål.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
E₃	<i>Tryckstegringsstation</i> Ett område för tryckstegringsstation reserveras i södra delen av planområdet.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
a₁	<i>Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen</i> Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra att enskilt huvudmannaskap gäller för allmänna platser (gata, park och natur).
g₁	<i>Markreservat för gemensamhetsanläggning</i> Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra bildande av gemensamhetsanläggningar inom området. Bestämmelsen finns inom ett område som avses för hantering av dagvatten och skyfall.
gång₁	<i>Gångväg</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa att en gångväg anläggs som ansluter till Stolpbacksvägen i bostadsområdet Lärkstaden i öster.
lek₂	<i>Lekplats</i> Lekplats ska anläggas i det centrala parkområdet.
befintlig mark₃	<i>Markens höjd ska behållas</i> Inom gatumark längst i norr, sparas ett område befintlig mark i mitten av en planerad vändslinga.
Tekniskt utförande₄	<i>Räddningsväg som ska underbyggas så att den klarar tyngden av räddningstjänstens fordon.</i> Planen säkerställer att det finns en alternativ räddningsväg i norra delen av planområdet med utfart via Kalle Blanks väg.
dagvatten₅	<i>Lågpunkt för dagvattenhantering</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa att vissa områden ska behållas som lågpunkter för dagvattenhantering.

Planbestämmelse dagvatten och skyfall₆

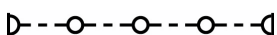
Beskrivning och motiv

Fördröjningsåtgärd för dagvatten och ytor för skyfallshantering ska utföras/anläggas

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att fördröjningsåtgärder för dagvatten och skyfall utförs/anläggs inom flera områden i östra och norra delen av planområdet. Dessa åtgärder syftar till att åstadkomma en god dagvattenhantering inom planområdet samt minimera risken för översvämningar till intilliggande bostadsområde Lärkstaden. Exempel på fördröjningsåtgärder är: dammar, överdämningsytor, multifunktionella ytor, förstärkta svackdiken etcetera.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse



Beskrivning och motiv

Utfartsförbud

Bestämmelsen syftar till att begränsa in- och utfarter från bostadsområdet för att öka trafiksäkerheten inom området.

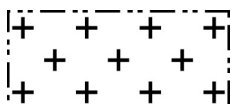


Marken får inte förses med byggnad

Syftet med bestämmelsen är att avgränsa bebyggelsens utbredning, säkerställa bebyggelsefria ytor mot natur- och parkområden, ledningar samt säkerställa ett byggnadsfritt område på 4,5 meter mot gata.

Syftet är också att säkerställa ett byggnadsfritt avstånd på 12 meter till väg 659 (Kalle Blanks väg) och 30 meter till väg 282 (Almungevägen).

I norra delen av planområdet ligger en mindre del av en föreslagen byggrätt inom den byggnadsfria zonen till väg 659. Detta bedöms som en mindre avvikelse och därmed acceptabel. I södra delen av planområdet (Löt 1:97) medger planen en byggrätt för en befintlig byggnad (Krogen) innanför den byggnadsfria zonen till väg 659.



Marken får endast förses med komplementbyggnad

Syftet är att styra var gemensamma sophus får placeras inom fastigheten Löt 1:97 i södra delen av planområdet.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
h₁0,0	<p><i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter</i></p> <p>Med nockhöjd menas byggnadens högsta höjd. Syftet är att skapa en bebyggelse som förhåller sig väl till omgivande befintlig bebyggelse i Länna. För enbostadshus, radhus, parhus och kedjehus sätts en högsta nockhöjd som möjliggör uppförande av två våningar. För flerbostadshusen centralt i området sätts nockhöjder som möjliggör uppförande av tre våningar. Längst i söder, närmast väg 282, sätts nockhöjder som möjliggör uppförande av tre och fyra våningar. För förskola sätts en högsta nockhöjd som möjliggör uppförande av två våningar.</p>
h₂0,0	<p><i>Högsta nockhöjd på flerbostadshus är angivet värde i meter</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att reglera en högsta nockhöjd för flerbostadshus inom ett område i planområdets centrala del som också medger enbostadshus eller parhus.</p>
u₁	<p><i>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa utrymme för nya ledningar inom planområdet.</p>
g₂	<p><i>Markreservat för gemensamhetsanläggning</i></p> <p>Syftet är att möjliggöra bildande av gemensamhetsanläggningar inom området. Bestämmelsen finns inom ett område som avses för radhus och kedjehus, i norra delen av planområdet.</p>
g₃	<p><i>Markreservat för gemensamhetsanläggning för dike, slänt (bestämmelse som gäller fram till sekundär egenskapsgräns).</i></p> <p>Syftet är att möjliggöra bildande av gemensamhetsanläggning som omfattar dike, slänt med mera som ingår i vägområde. Bestämmelsen finns inom mindre del av förskoleområde.</p>
e₁0,0	<p><i>Största byggnadsarea är angivet värde i m²</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att begränsa omfattningen på den tillkommande bebyggelsen för att säkerställa en god boendemiljö.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
e_{20,0}	<p data-bbox="711 264 1254 331"><i>Största byggnadsarea är angivet värde i m² per fastighet</i></p> <p data-bbox="711 353 1329 495">Syftet med bestämmelsen är att begränsa omfattningen på den tillkommande bebyggelsen för enbostadshus och parhus för att säkerställa en god boendemiljö.</p>
e₃	<p data-bbox="711 535 1353 602"><i>Största byggnadsarea för friliggande enbostadshus och parhus är 130 kvadratmeter per fastighet</i></p> <p data-bbox="711 624 1329 766">Syftet med bestämmelsen är att begränsa omfattningen på den tillkommande bebyggelsen för enbostadshus och parhus för att säkerställa en god boendemiljö inom områden med flexibel byggrätt.</p>
v₁	<p data-bbox="711 806 1010 835"><i>Max antal lägenheter är 3.</i></p> <p data-bbox="711 857 1321 996">Bestämmelsen syftar till att reglera totalt antal lägenheter inom område med flexibel byggrätt med anledning av områdets begränsade vatten- och avloppskapacitet.</p>
v₂	<p data-bbox="711 1037 1010 1066"><i>Max antal lägenheter är 4.</i></p> <p data-bbox="711 1088 1321 1227">Bestämmelsen syftar till att reglera totalt antal lägenheter inom område med flexibel byggrätt med anledning av områdets begränsade vatten- och avloppskapacitet.</p>
v₃	<p data-bbox="711 1267 1026 1296"><i>Max antal lägenheter är 12.</i></p> <p data-bbox="711 1319 1321 1458">Bestämmelsen syftar till att reglera totalt antal lägenheter inom område med flexibel byggrätt med anledning av områdets begränsade vatten- och avloppskapacitet.</p>
v₄	<p data-bbox="711 1498 1026 1527"><i>Max antal lägenheter är 13.</i></p> <p data-bbox="711 1550 1321 1688">Bestämmelsen syftar till att reglera totalt antal lägenheter inom område med flexibel byggrätt med anledning av områdets begränsade vatten- och avloppskapacitet.</p>
v₅	<p data-bbox="711 1729 1026 1758"><i>Max antal lägenheter är 16.</i></p> <p data-bbox="711 1780 1321 1919">Bestämmelsen syftar till att reglera totalt antal lägenheter inom område med flexibel byggrätt med anledning av områdets begränsade vatten- och avloppskapacitet.</p>
v₆	<p data-bbox="711 1960 1026 1989"><i>Max antal lägenheter är 54.</i></p> <p data-bbox="711 2011 1321 2083">Bestämmelsen syftar till att reglera totalt antal lägenheter inom område med flexibel byggrätt med</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	anledning av områdets begränsade vatten- och avloppskapacitet.
f₁	<p><i>Friliggande enbostadshus.</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att endast friliggande enbostadshus kan uppföras. Motivet till regleringen är att skapa en variation av bostadstyper i området.</p>
f₂	<p><i>Friliggande enbostadshus eller parhus.</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att friliggande enbostadshus eller parhus kan uppföras. Motivet till regleringen är att skapa en variation av bostadstyper i området.</p>
f₃	<p><i>Radhus och kedjehus.</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att radhus och kedjehus kan uppföras. Motivet till regleringen är att skapa en variation av bostadstyper i området.</p>
f₄	<p><i>Radhus, parhus och kedjehus.</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att radhus, parhus och kedjehus kan uppföras. Motivet till regleringen är att skapa en variation av bostadstyper i området.</p>
f₅	<p><i>Flerbostadshus.</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att flerbostadshus kan uppföras i ett centralt läge i området och inom ett område i söder, närmast väg 282. Motivet till regleringen är att skapa en variation av bostadstyper i området.</p>
f₆	<p><i>Fasader ska utformas i trä.</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett sammanhållet uttryck i området som överensstämmer med omgivande bebyggelsekaraktär i Länna.</p>
f₇	<p><i>Tak ska utformas som sadeltak.</i></p> <p>Bestämmelsen avser flerbostadshusen inom ett område i söder och syftar till att åstadkomma en sammanhållen bebyggelse som överensstämmer med bebyggelsekaraktären närmast väg 282 i Länna.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
f₈	<p><i>Parhus får endast bestå av två sammanbyggda enbostadshus.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att reglera att varje parhus endast får innehålla två bostäder.</p>
f₉	<p><i>Byggnad ska uppföras med suterrängvåning, grundläggas med plintar eller med grundmur som följer befintlig marknivå.</i></p> <p>Den syftar till att åstadkomma en god terränganpassning så att markens naturliga topografi kan bevaras i ett mycket kuperat område, eftersom det är en viktig del av områdets identitet. Bestämmelsen gäller för området "Hus i Natur" i nordvästra delen av planområdet.</p>
f₁₀	<p><i>Nockhöjd ska mätas från marknivå vid fasad mot gata.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att reglera att bebyggelsen mot gatan uppförs i högst två våningar. Om det finns gata på flera sidor av fastigheten ska mätning ske från entrésidan av byggnad. På så sätt kan en god terränganpassning åstadkommas, så att markens naturliga topografi kan bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Bestämmelsen finns inom samtliga byggrätter med anledning av områdets till stora delar kuperade terräng.</p>
f₁₁	<p><i>Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade med takets gestaltning. Teknikrum, hissöverbyggnad och trapphus får bryta takfallet.</i></p> <p>Bestämmelsen avser flerbostadshus i södra delen av planområdet och syftar till att tekniska anordningar på tak ska vara väl integrerade i byggnadens utformning.</p>
f₁₂	<p><i>Komplementbyggnader ska utformas med en högsta nockhöjd på 4,0 meter.</i></p> <p>Syftet är att begränsa nockhöjden för komplementbyggnader så att de underordnar sig huvudbyggnader. Bestämmelsen gäller inom stora delar av området.</p>
f₁₃	<p><i>Komplementbyggnader ska utformas med en högsta nockhöjd på 5,0 meter.</i></p> <p>Syftet är att begränsa nockhöjden för komplementbyggnader så att de underordnar sig flerbostadshus inom område längst i söder (Löt 1:97).</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
f ₁₄	<p><i>Altan i trä på max 100 kvadratmeter får ordnas utefter två sidor av huvudbyggnad, med ett minsta avstånd på 2 meter från fastighetsgräns. Utrymmet under altan högre än 0,5 meter ovan mark får inte kläs in.</i></p> <p>Bestämmelsen gäller för området "Hus i Natur" längst upp i norr. Den syftar till att åstadkomma en god terränganpassning i ett mycket kuperat område, så att markens naturliga topografi kan bevaras.</p>
p ₁	<p><i>Enbostadshus ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att enbostadshus placeras med tillräckligt avstånd till andra bostadsfastigheter.</p>
p ₂	<p><i>Parhus ska sammanbyggas i gemensam fastighetsgräns mot bostadsfastighet, och placeras minst 4,0 meter från övriga gränser.</i></p> <p>Syftet är att reglera att parhus placeras i gemensam fastighetsgräns mot bostadsfastighet, med en bostadsdel per fastighet, samt placeras med tillräckligt avstånd till övriga gränser.</p>
p ₃	<p><i>Garage/carports angöringssida ska placeras minst 6,0 meter från gata.</i></p> <p>Planbestämmelsen syftar till att det skapas tillräckligt utrymme för personbil att parkera framför garaget eller carporten.</p>
p ₄	<p><i>Komplementbyggnader ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet, alternativt byggas ihop i fastighetsgräns.</i></p> <p>Bestämmelsen omfattar enbostadshus och syftar till att säkerställa ett lämpligt avstånd för komplementbyggnader mot annan bostadsfastighet., Alternativt kan komplementbyggnader byggas ihop i fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet.</p>
p ₅	<p><i>Byggnad ska placeras i linje med förgårdsmark.</i></p> <p>Bestämmelsen finns inom området Hus i natur i nordväst, och syftar till att byggnader ska placeras i linje med förgårdsmarken för att spara så mycket naturmark som möjligt och göra så lite intrång i naturmarken som möjligt.</p>
d _{10,0}	<p><i>Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m².</i></p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	För enbostadshus och parhus regleras en minsta fastighetsstorlek för att uppnå tillräckligt stora fastigheter.
j₁	<p><i>Endast två utfarter får anordnas mot Kalle Blanks väg.</i></p> <p>Syftet är att reglera antalet utfarter inom Löt 1:97 mot den statliga vägen Kalle Blanks väg.</p>
n₁	<p><i>Träd med stamdiameter över 30 centimeter, 1,3 meter över mark, får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att träd över en viss storlek endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Bestämmelsen gäller inom området <i>Hus i natur</i> i nordvästra delen av planområdet.</p>
s₁	<p><i>Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska vara vända mot tyst/ljuddämpad sida.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnader utformas i enlighet med gällande riktvärden för utomhusbuller. Bestämmelsen gäller för den mindre befintliga byggnaden inom Löt 1:97 om den kommer ersättas med en ny byggnad.</p>
s₂	<p><i>Varje bostad ska ha tillgång till uteplats på tyst/ljuddämpad sida i nära anslutning till bostaden</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att uteplatser placeras enligt gällande riktvärden för utomhusbuller. Bestämmelsen gäller inom Löt 1:97.</p>
s₃	<p><i>Kontor får anordnas på bottenplan i flerbostadshus.</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för kontor på bottenplan i flerbostadshus. Den huvudsakliga användningen i flerbostadshusen ska vara bostad.</p>
a₂	<p><i>Marklov krävs även för fällning av träd med stamdiameter över 30 centimeter på en höjd av 1,3 meter över mark.</i></p> <p>Syftet är att säkerställa att det krävs marklov för att fälla träd över en viss storlek. Bestämmelsen gäller inom området <i>Hus i natur</i> i nordvästra delen av planområdet.</p>

Genomförande frågor

Fastighetsrättsliga frågor

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

Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna.

Upplåtelseformerna kommer att variera inom området med bostadsrättsföreningar, hyresrätter och äganderätter. Detaljplanen innehåller en skolbyggrätt lämplig för uppförande av en förskola med fyra avdelningar.

Fastighetsbildningsåtgärder ska ombesörjas av exploatörerna och genomföras av lantmäterimyndigheten.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av följande fastigheter:

Fastighetsbeteckning	Ägare
Del av Marma 4:11	Holmen Skog Mitt AB
Del av Löt 1:7	Holmen Skog Mitt AB
Löt 1:97	Uppsalahem AB
Löt 1:20	Telia Sverige Net Fastigheter AB
Löt 1:9	Uppsala kommun
Löt 1:17	Uppsala kommun
Marma 4:66	Uppsala kommun
Marma s:1	Samtliga delägande fastigheter ägs av Holmen Skog Mitt AB

Exploatör för fastigheter inom planområdet som ägs av Holmen Skog Mitt AB är Holmen Energi AB.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som ägs och förvaltas av flera fastigheter ihop. En gemensamhetsanläggning förvaltas antingen genom en delägarförvaltning eller en föreningsförvaltning. Förvaltningen ansvarar för drift, skötsel och underhåll av anläggningen.

En gemensamhetsanläggning inrättas, ändras eller upphävs i en lantmäteriförrättning och en ansökan sker lämpligen på initiativ av fastighetsägare inom detaljplanen. Kostnader kopplade till en gemensamhetsanläggning delas upp i utförande och drift. Dessa kostnader fördelas mellan deltagande fastigheter genom andelstal, vilka bestäms i lantmäteriförrättningen. En särskild samfällighetsförening bör lämpligen bildas för att sköta förvaltningen av anläggningen eller anläggningarna. Inrättande av gemensamhetsanläggning medför en ersättningsfråga.

Mark planlagd för GATA, PARK, NATUR och GCVÄG utformas som allmänna platser med enskilt huvudmannskap i detaljplanen. För en ordnad förvaltning och förutsägbarhet för blivande ägare av bostadsfastigheter bör exploatören ansöka om bildande av en

eller flera gemensamhetsanläggningar efter att allmän plats byggts ut av exploatören. Exploatören bör också ombesörja att en samfällighetsförening bildas för att sköta förvaltning av gemensamhetsanläggning för allmän plats.

VA-huvudmannen har inte ansvar för skyfallshantering och det är följaktligen väsentligt att eventuell skötsel av skyfallsytor regleras i gemensamhetsanläggning för ändamålen park och natur.

Underlag till ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning för allmän plats löses inom ramen för en förprojektering av gator och allmänna va-ledningar, vilket utförs av exploatören Holmen Energi AB i samarbete med Uppsala Vatten och Avfall AB. Förprojekteringen som resulterar i en systemhandling för allmän plats genomförs mellan granskning och antagande av detaljplanen.

Fastigheten Löt 1:97 som ägs av Uppsalahem AB har inget behov av att ansöka om bildande av gemensamhetsanläggning för allmän plats med anledning av att fastigheten ligger i direkt anslutning till statlig väg.

Behov av gemensamma lokaler, sophus, angöringsytor med mera löses genom bildande av gemensamhetsanläggningar på kvartersmark.

Servitut och rättigheter

Uppsala Vatten och Avlopp AB (VA-huvudman) ska säkra rättighet för allmänna vatten- och avloppsledningar genom ansökan om bildande av ledningsrätt. Ett samordningsavtal avses tecknas mellan VA-huvudmannen och exploatören som reglerar arbetsinsatser och ekonomiska åtaganden gällande exploatörens ansvar för utbyggnad av allmän plats och VA-huvudmannens ansvar för förläggning av allmänna ledningar i allmän plats. Detaljplanen kan komma att kompletteras med fler u-områden på kvartersmark inför antagande av detaljplanen om gatubredd i nuvarande planförslag inte möjliggör förläggning av allmänna VA-ledningar i allmän plats.

Inom planområdet finns ett officialservitut akt 03-94:414.1 till förmån för kommunen och belastar fastigheten Löt 1:97. Rättigheten har ändamål vändplan och kan upphävas efter planens antagande. Till grund för upphävande av servitutet läggs en överenskommelse om fastighetsreglering. I samband med att servitutet upphör att gälla ska en ny vändplan finnas på andra sidan väg 282/Almungevägen. Nödvändiga trafiklösningar utanför planområdet säkerställs med avtalsrättigheter som skrivs in i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Ledningsrätt akt 0380-97/13.1 för ändamål tele kan komma att påverkas på delar som belastar fastigheten Löt 1:97. Det är exploatören Uppsalahem AB som ansvarar för att bevaka rättighetshavarens intressen.

Avtalsrättighet till förmån för Vattenfall Eldistribution AB för ändamålet kraftledning akt D-2015-0008503 kan komma att ändras med anledning av att rättigheten avser en luftkraftledning som ska förläggas i mark i samband med genomförande av detaljplanen. Exploatören Holmen Energi AB har ansvaret att bevaka rättighetshavarens intressen. Del av rättighetsområdet som ligger på kvartersmark skyddas med u-område i detaljplanen. Avtalsrättighet för ändamålet nätstation akt D-2021-00402801, som ansluter till den befintliga luftkraftledningen som ska förläggas i mark, skyddas genom att området planläggs för teknisk anläggning (transformatorstation). Övriga avtalsrättigheter bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Markavvattningsföretag

Inom planområdet finns inga markavvattningsföretag (även kallat dikningsföretag).

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Fastighet	Fastighetsbildning	Fastighetskonsekvenser
Marma 4:11	Mark som planläggs för bostäder kan styckas av till ett flertal bostadsfastigheter. Mark som planläggs för allmän plats GATA, NATUR och PARK kan lämpligen utgöras av en nybildad gatu-och parkfastighet. Mark som planläggs som förskola medför att en fastighet kan nybildas genom avstyckning lämplig för ändamålet.	Fastigheten planläggs för bostadsändamål, förskola samt mark för allmän plats GATA, NATUR och PARK
Löt 1:7	Regleras lämpligen in i fastighet som utgörs av allmän plats	Planläggs för NATUR
Löt 1:97		Fastigheten planläggs för bostadsändamål
Löt 1:20		Planläggs för teknisk anläggning
Löt 1:9	Hela fastigheten överförs lämpligen genom fastighetsreglering till nybildad gatu – och parkfastighet	Planläggs för NATUR
Löt 1:17	Hela fastigheten överförs lämpligen genom fastighetsreglering till nybildad gatu – och parkfastighet	Planläggs för NATUR
Marma 4:66	Hela fastigheten överförs lämpligen genom fastighetsreglering till nybildad gatu – och parkfastighet	Planläggs för NATUR, GATA och GC-VÄG

Detaljplanens genomförande medför att fastighetsgränserna i planområdet förändras, se karta nedan. Marma 4:11 kommer att delas upp i flertalet fastigheter, för allmän plats och kvartersmark. Mark som planläggs som allmänt ändamål ska upplåtas för en eller flera gemensamhetsanläggningar.

Den mark som planläggs för kvartersmark för bostäder avses avstyckas till nya fastigheter där avgränsningen bland annat styrs av ägandeförhållanden då avstyckning sker på initiativ av fastighetsägaren.

Löt 1:97 planläggs för flerbostadshus och utgörs lämpligen av en fastighet och medför följaktligen inget behov av att dela upp fastigheten i fler fastigheter.

Mark planlagd för nya tekniska anläggningar (Transformatorstation och tryckstegringsstation) kan styckas av till egna fastigheter om det finns möjlighet till utfartsväg. Planlagt E-område som angränsar till området Lärkstaden kan således inte styckas av till en egen fastighet lämplig för sitt ändamål.

Gränser för fastigheterna Marma 4:66, Löt 1:97, Löt 1:9 och några fastigheter mot Lärkstaden (Marma, 4:17, 4:30, 4:33, 4:34, 4:35, 4:38, 4:39, 4:65 och 4:67) är identifierade som osäkra och kan föranleda en fastighetsbestämning där det bedöms nödvändigt. Åtgärden ska se innan beslut om antagande av detaljplanen sker. På plankartan finns därför texten "osäker gräns" inlagd. Denna tas bort när gränsbestämningen är klar.

På fastigheten Löt 1:97 går del av samfälligheten Marma S:1. Berörd del behöver tas bort genom en fastighetsreglering för ett effektivt nyttjande av bostadsfastigheten.

Trafikverkets vägrätt för ändamålet gång och cykel inom planområdet föranleder ingen förändring av fastighetsgränser.

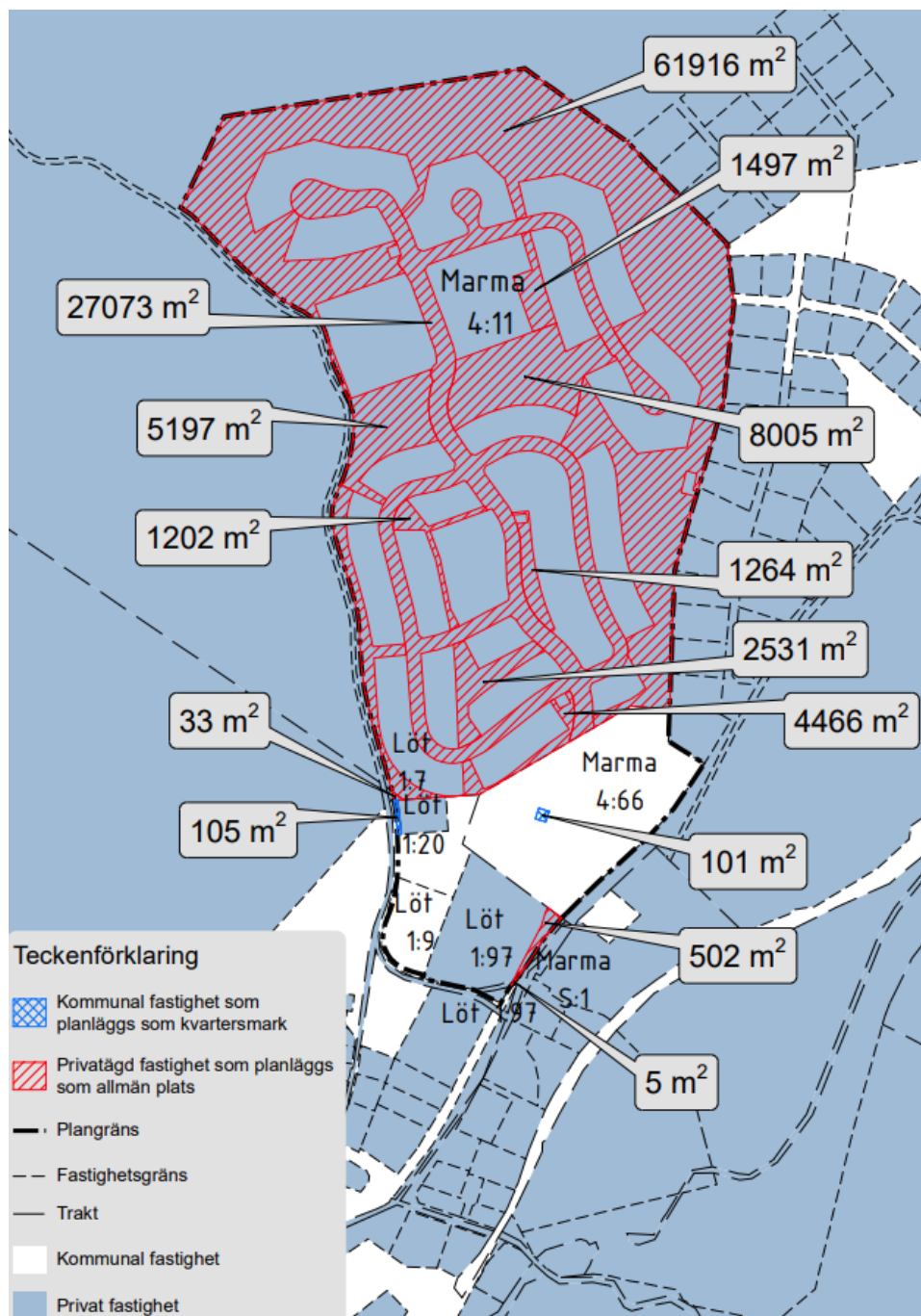


Bild 44 Illustrationen visar konsekvenser för fastigheter inom planområdet.

Tekniska frågor

Utredningar inför bygglovprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av exploatören. Om riskanalysen påvisar risk för

vibrationsstörningar ligger det i exploatörens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

Masshantering

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

Trafik och buller

En trafikutredning för Holmens område och en bullerutredning för Uppsalahems område har tagits fram som underlag till planen.

Nuvarande funktion för skolskjuts vid bussvändlingen i södra delen av planområdet kommer flyttas till befintligt skolområde (Löt 1:18) söder om väg 282. Detaljplanen möjliggör en uträtning av Trafikverkets befintliga gång- och cykelväg i anslutning till bussvändlingen. Uträtningen kan genomföras genom en så kallad SO-åtgärd (små och okomplicerade åtgärder). Gång- och cykelvägskopplingar och övergångar över väg 282/Almungevägen kommer att behöva genomföras i anslutning till den nya gatan.

Planen säkerställer genom planbestämmelser gällande riktvärden för buller utomhus.

Trafiklösningar utanför planområdet säkras genom avtalsrättigheter mellan berörda fastighetsägare.

Ledningar

Kända ledningsägare (enligt ledningskollen november 2014) inom eller nära intill planområdet tillhör:

- Skanova
- Trafikverket
- Vattenfall Eldistribution
- Uppsala Vatten och Avfall
- Uppsala kommun, belysning
- Liden Data Internetwork
- Sitab infrastruktur

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Skanova har markförlagda teleanläggningar i södra delen av planområdet (Marma 4:66, Löt 1:17 och Löt 20:1).

Vattenfall Eldistribution har en luftledning i norra delen av planområdet (Marma 4:11) som behöver tas bort.

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

Vatten och avlopp

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift betalas enligt Uppsala Vatten och Avfall AB:s gällande taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift

(engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift). Det planerade bebyggelsestillskottet behöver rymmas inom det kapacitetstak som finns avseende spillvatten i området längs väg 282/Almungevägen och får inte överskridas.

Dagvatten

Åtgärder för dagvattenhantering för Holmens område preciseras i en förprojektering för utbyggnad av allmän plats och förläggning av allmänna VA-ledningar i gatumark. Förprojekteringen utförs av Holmen Energi AB i samarbete med Uppsala Vatten Avfall AB och genomförs innan antagande av detaljplanen.

Förslag till dagvattenhantering för Uppsalahems område har tagits fram i en uppdaterad dagvattenutredning.

Vattenverksamhet

Åtgärder som kräver utfyllnad eller grävning i ett vattenområde, flytt av diken eller markavvattning är vattenverksamhet. Vattenverksamhet är tillståndspliktig verksamhet. Definitionen på vad som är ett vattenområde är det område som står under vatten vid högsta förutsebara vattenstånd, det vill säga ett 100-års flöde. Tillstånd söks hos Mark- och miljööverdomstolen vid Nacka Tingsrätt. Vissa mindre åtgärder kan anmälas till Länsstyrelsen.

Markavvattning (för att varaktigt förbättra markens lämplighet för visst ändamål, ex. bebyggelse) är förbjuden i Uppsala län. Dispens från markavvattningsförbudet samt tillstånd till markavvattning kan sökas hos Länsstyrelsen.

Arkeologi

En arkeologisk utredning har tagits fram som underlag till planen. Framtagen arkeologikutredning påvisar att det finns fornlämningar inom planområdets södra del.

Den föreslagna huvudgatan har anpassats till fornlämningen (gränsmärke) inom objekt 5 så att den inte påverkas inte av exploateringen.

Fornlämningarna inom objekt 6, i sydvästra delen av planområdet, sparas och planläggs som natur. Fornlämningarna inom detta område skulle kunna göras allmänt tillgängliga och utvecklas till ett attraktivt besöksmål och ge kunskap kring bygdens historia.

Det kan bli aktuellt med påföljande arkeologiska undersökningar och borttagning av delar av fornlämningar som berörs av planerad exploatering.

Allt arbete som innebär ingrepp i fornlämningar eller i fornlämningsområde kommer att kräva tillstånd från länsstyrelsens kulturmiljöenhet. Byggherren ansvarar för tillståndsansökan samt bekostar de eventuella undersökningar som är nödvändiga.

Naturvärden

En naturvärdesinventering och en inventering av större vattensalamander har tagits fram som underlag till planen.

Områden som klassats med högt naturvärde planläggs som natur och berörs i marginell omfattning av utbyggnaden och risk för skada på fridlysta arter minimeras genom följande skadeförebyggande åtgärder:

- Avverkning av skog får inte ske under häckningstid för fågel.
- Holkar ska sättas upp som skyddsåtgärd i de fall hålträd tas bort till förmån för bl.a. Svart-vit flugsnappare.
- För eventuella hålträd som avses avverkas, ska det först göras en bedömning av huruvida de utgör aktuell fortplantnings- eller viloplats för fladdermöss.
- Grävning eller igenfyllnad av mindre våtmarker ska undvikas under groddjurens fortplantningssäsong.
- Dialog med länsstyrelsen kring eventuellt behov av artskyddsdispens, exempelvis för schaktning på växtplats för blåsippan, sker under planprocessen. Bedömningen är dock att artskyddsdispens inte krävs inom ramen för planens genomförande. Som skyddsåtgärd kan dock berörda blåsippor grävas upp och flyttas till lämpligt område i angränsande mark, exempelvis vid fynd 25 och 26.
- Äldre skyddsvärda lövträd och tallar ska sparas där det är möjligt, för hänsyn till naturvårdsarter men även fladdermöss. Om träd måste tas bort från planområdet ska dessa placeras ut på lämplig plats i angränsande marker.

De fynd av Jätteloka som påträffas inom planområdet ska bekämpas. Upptagning av planta och tillhörande jord ska hanteras med försiktighet och skickas till återvinningsstation i slutet kärl/påse/behållare.

För att möjliggöra en utbyggnad av infrastruktur och bostäder inom planområdet kan det bli aktuellt att små våtmarker behöver grävas ur och fyllas ut. Sådana arbeten ska föregås av prövning av vattenverksamheten. Uppgifter om artförekomst ska framgå vid prövning av vattenverksamhet.

Inventering av särskilt skyddsvärda träd enligt Naturvårdsverkets definition kommer att göras inför planens genomförande och att samråd med länsstyrelsen kan komma att behövas om eventuella särskilt skyddsvärda träd behöver tas bort.

Brand

Området ska förses med brandposter i syfte att säkerställa brandvattenförsörjningen. I norra delen av planområdet anordnas en alternativ räddningsväg med in- och utfart via Kalle Blanks väg. Detaljplanen säkerställer att räddningsvägen ska dimensioneras så att den klarar räddningstjänstens fordon.

I dagsläget kan inte bedömning göras huruvida planområdet kan försörjas med brandvatten via den allmänna vatten- och avloppsanläggningen. Möjligheten till brandvattenuttag inom planen kommer att utvärderas efter att projektering av vatten- och avloppsledningsnätet har genomförts.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar förutsatt att utbyggnad av allmänna ledningar kan finansieras genom taxa och anslutningsavgifter. Finns ett uppenbart behov av medfinansiering för utbyggnad av VA ska avtal upprättas mellan exploatör

och Uppsala Vatten Avfall AB gällande en finansieringslösning, innan detaljplanen antas.

Exploatörerna står för kostnaden av framtagandet av detaljplanen samt kostnader för fastighetsbildning för genomförande av detaljplanen.

Kostnadsfördelning

Fastighetsägare inom planområdet har det samlade ekonomiska ansvaret för att allmän plats byggs ut till en standard som är lämplig för områdets karaktär. Gatusektioner ska anpassas till att VA-huvudmannen kan förlägga ledningar i allmän plats och hantera drift av dessa ledningar.

Planavtal

Kommunen och exploatörerna har tecknat ett planavtal där det framgår att exploatörerna betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa.

Fastighetsbildning

Avgift för lantmäteriförrättning debiteras enligt myndighetens gällande taxa och betalas av exploatören.

Anslutningsavgifter

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift betalas enligt VA-huvudmannens vid anslutningstillfället gällande taxa och bekostas av exploatören.

Gata, gång- och cykelväg och övriga åtgärder utanför planområdet

Planens genomförande kräver att en ny gata behöver byggas ut, som ansluter till den statliga vägen 282/Almungevägen. Exploatören Holmen Energi AB bekostar den nya gatan inom planområdet och kostnader förenade med utbyggnaden, såsom projektering, tillståndprocesser med mera.

Exploatören Holmen Energi AB bekostar nödvändiga trafikåtgärder utanför planområdet i samband med att befintlig vändplan (bussvändslinga) inom fastighet Löt 1:97 upphör att gälla.

Trafikverkets gång- och cykelväg

Trafikverkets gång- och cykelbana i anslutning till bussvändslingan föreslås rätas ut eftersom skolskjutshållplatsen kommer flyttas (till skolområde utanför planområdet).

Ledningar

Exploatören ansvarar för att teckna överenskommelse med berörda ledningsägare om ansvars- och kostnadsfördelning gällande erforderliga ledningsarbeten och ledningsomläggningar.

Mark som övergår till allmän plats

Kommunen avser inte att äga någon mark planlagd för allmän plats. Ersättning för mark som ägs av Uppsala kommun och planläggs för allmän plats sker i överenskommelse mellan kommunen och Holmen Energi AB.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas av plan- och byggnadsnämnden under kvartal 4, 2025. Under förutsättning att planen inte blir överklagad får den laga kraft tre veckor därefter.

Etapputbyggnad

Planområdet byggs lämpligen ut i mindre etapper där gatorna först byggs ut och samordnas med ledningsförläggning i allmän plats. Kvartersmarkens utbyggnadsordning är i sin tur beroende av gatornas utbyggnad.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det datum planen vinner laga kraft.

Motivet för genomförandetiden är att tidsperioden är lämplig med hänsyn till områdets storlek och förutsättningar för att bygga ut gator och VA inom planområdet.

Ansvarsfördelning

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

Exploatörerna bekostar och ansvarar för utbyggnad av kvartersmark och allmän plats, gata, park och natur.

Exploatörerna ansvarar för att säkra erforderliga rättigheter avseende mark som utgör allmän plats.

Uppsala Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnad och drift av vatten- och avloppsanläggningar. Anläggningsavgift ska erläggas enligt gällande taxa.

Huvudmannaskap

Detaljplanen avses genomföras med enskilt huvudmannaskap, där exploatören Holmen ansvarar för genomförandet av den allmänna platsen.

Gata, park och natur utformas som allmänna platser med enskilt huvudmannaskap. Som huvudman för gata, park och natur bildas en eller flera gemensamhetsanläggningar, vilka förvaltas av en eller flera samfällighetsföreningar, som ansvarar för drift, skötsel och underhåll av dessa. Uppsala Vatten och Avfall AB är huvudman för den allmänna VA-anläggningen och ansvarar för utbyggnad av allmänna vatten- och avloppsledningar.

Särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är inte huvudman för gator, park och natur inom området. Följande bedöms vara särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap inom planområdet:

Planområdets läge

I Länna finns inga gator där Uppsala kommun är väghållare. Vägar och grönytor förvaltas som gemensamhetsanläggningar. Den föreslagna bebyggelsen inom planområdet innebär ett tillskott till den sammanhängande bebyggelsen som utgör Länna tätort. Det mest ändamålsenliga i det aktuella fallet uppnås genom en enhetlig förvaltning av hela Länna, vilket talar för ett fortsatt enskilt huvudmannaskap. Genomförande av detaljplanen innebär en naturlig utökning av Länna tätort i nordlig riktning och detaljplaneområdet är lokaliserat i direkt närhet till befintlig bebyggelse som förvaltas enskilt.

Gator

Gatorna i Länna ingår i ett enskilt eller statligt vägnät. Infart till området sker via den statliga vägen 282/Almungevägen, som gränsar mot planområdet i söder.

Parker

Samtliga parker i Länna är utformade som allmänna platser med enskilt huvudmannaskap.

Natur

Större delen av befintliga naturområden i Länna är utformade som allmänna platser med enskilt huvudmannaskap.

Genomförbarhet/rimlighet

Detaljplanen kan ses som ett tillägg i ett område där samtliga gator och grönytor utformats med enskilt huvudmannaskap. En fortsatt enhetlig förvaltning inom området bör leda till en fortsatt ekonomisk och rationell skötsel. Om inte alla gator ges kommunalt huvudmannaskap är det svårt att motivera varför just denna nya planerade bebyggelse skulle föreslås få detta.

Exploateringsavtal

Detaljplanens genomförande bedöms kunna lösas utan stöd av exploateringsavtal med anledning av att allmän plats planläggs med enskilt huvudmannaskap. Kommunen har följaktligen inget åtagande att bygga ut allmän plats, vilket vanligtvis regleras med ett exploateringsavtal. Framkommer skäl som motiverar att det behövs exploateringsavtal ska avtal tecknas innan detaljplanen antas.

Köpeavtal

Inriktningen är att det ska vara en kommunal förskola inom planområdet. Mark som utgörs av skolbyggrätten överläts från fastighetsägaren till Uppsala kommun genom köpeavtal efter antagen detaljplan. I samband med beslut i kommunens lokalförsörjningsplan om etablering av ny förskola överläts fastigheten, planlagd för förskola, till det kommunala bolaget Uppsala kommun Skolfastigheter AB genom köpeavtal.

Övriga

VA-huvudmannens rätt till förläggning av allmänna va-ledningar i allmän plats provas i en lantmäteriförrättning enligt ledningsrättslagen (1973:1144). Eventuell påverkan på befintlig ledningsrätt hanteras också enligt ledningsrättslagen.

Trafiklösningar som behövs utanför planområdet säkerställs genom avtalsservitut som bildas enligt Jordabalken (1970:994).

Nybildande av gemensamhetsanläggningar för till exempel gemensamma gårdar eller angöringsvägar kräver prövning enligt anläggningslagen (1973:1149).

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Planens konsekvenser

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Bestämmelserna i miljöbalkens 6 kapitel tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför risk för betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. En behovsbedömning är upprättad enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 2 och 4.

Sammanfattning av behovsbedömningen

En behovsbedömning, daterad 2018-04-09 har upprättats. Sammantaget visar behovsbedömningen att:

Landskapsbilden kommer att påverkas då området utvecklas från skog till bostadsområde och skola.

Under förutsättning att de områden som innehåller fornlämningar inte exploateras och säkerställs genom skyddsbestämmelser kommer kulturmiljön inte att påverkas.

Under förutsättning att objekt med högt naturvärde (klass 2) undantas från exploatering och att naturvärden i områden med påtagligt naturvärde (klass 3) i möjligaste mån undantas från exploatering eller kompenseras samt att naturvärden inom planens naturmark skyddas och sköts på ett ändamålsenligt sätt kommer planläggningen att innebära endast en liten/marginell påverkan på naturvärden.

Det kommer att bli en ökad miljöbelastning på grund av exploateringen med ökad trafik som följd. Det är därför av stor vikt att kollektivtrafiken utvecklas i samma takt som bostadsbebyggelsen. Planen kommer att säkra upp en attraktiv gång- och cykelväg inom planområdet som har koppling till befintlig gång- och cykelväg längs väg 282.

För att garantera en hälsosam bostadsmiljö kan eventuella bullerdämpande åtgärder för delar av bebyggelsen vara nödvändig att reglera.

Effekterna sammantaget medför ingen betydande miljöpåverkan (sekundära och kumulativa effekter). Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen. Med en ändamålsenlig infrastruktur och lämplig placering av bebyggelse är det möjligt att bevara de värden som finns inom planområdet och de värden som kan komma att påverkas utanför.

Med utgångspunkt i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kapitel 11§ behöver därför inte upprättas.

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför det i sitt samrådsyttrande daterat 2018-05-09.

Beslut om betydande miljöpåverkan

I samband med beslut om plansamråd tog plan- och byggnadsnämnden beslut om att ett genomförande av detaljplanen inte medför risk för betydande miljöpåverkan.

Miljöaspekter

Landskapsbild

Landskapsbilden inom planområdet kommer att förändras från skog till bostadsområde. Sett från väg 282 kommer endast bebyggelsen längst i söder att synas. Eftersom en naturremsa närmast Kalle Blanks väg och ett flertal naturområden inom planområdet sparas, kommer bebyggelsen ligga inbäddad i grönska och därmed endast skymtas från vägen. Ny bebyggelse utformas med stor hänsyn till områdets naturvärden och terrängförhållanden. Bedömningen är att påverkan på landskapsbilden blir marginell.

Kulturmiljö

Detaljplanen berör inte några riksintressen för kulturmiljön.

Den nya huvudgatan har anpassats till fornlämning (gränsmärke) och kommer inte påverkas av exploateringen. Fornlämningarna inom fastigheterna Löt 1:9 och Löt 1:17 sparas och planläggs som natur.

Naturmiljö

Detaljplanen berör inte några riksintressen för naturmiljön. Detaljplanen berör strandskydd enligt 7 kapitlet i miljöbalken.

En utbyggnad av området kommer att leda till att en stor del av naturmiljön omvandlas till bostadsområde. I detaljplanen har stor hänsyn tagits till naturvärdena. Områden med högt naturvärde (klass 2) planläggs som natur. Den nya huvudgatan i planområdet kommer att ta i anspråk en del av det södra naturmarksområdet med högt naturvärde (klass 2). Områden med påtagligt naturvärde (klass 3) planläggs till största delen som kvartersmark för bostäder och gator och kommer därmed till stor

del försvinna. Påverkan på fridlysta arter minimeras genom skadeförebyggande åtgärder (se Planens genomförande/Tekniska åtgärder/ Naturvärden). Våtmarkerna inom området är små och saknar högt eller påtagligt naturvärde.

Område som berörs av strandskydd enligt 7 kapitlet i miljöbalken planläggs som natur.

Rekreation och friluftsliv

Detaljplanen berör inte några riksintressen för rekreation och friluftsliv.

Planen anses kunna tillgodose områdets behov av parker och närmatur. Möjlighet finns att skapa stråk, stigar och mötesplatser där boende inom och utanför planområdet kan vistas. Planen säkerställer att passagemöjligheter i form av grönstråk och utblickar sparas mellan bebyggelsen. Planområdets centrala park ansluter till flera sammanhängande grönstråk, som gör det möjligt att röra sig inom grönområden i stora delar av planen. Inom den centrala parken säkerställs en gångväg som ansluter till bostadsområdet Lärkstaden i öster. En planerad gång- och cykelväg längs huvudgatan ansluter till befintlig gång- och cykelväg längs Almungevägen.

Mark och vatten

Den planerade exploateringen kommer endast marginellt att öka dagvattenflödet till recipienten och ett genomförande av planen kommer inte att bidra till en ökad risk att recipienten Sävjaån Almunge Långsjön inte uppnår eller uppfyller miljö kvalitetskraven god kemisk och ekologisk status. Generellt sett bidrar ett småhusområde till en liten föroreningsbelastning.

Ett genomförande av planen innebär att andelen hårdgjorda ytor kommer att öka då skogsmarken omvandlas till bostadsändamål och förskola. Ökade dagvattenflöden från planområdet och möjlig hantering av dagvattnet har utretts inom ramen för planarbetet.

Planområdet föreslås ingå i verksamhetsområdet för den kommunala allmänna vatten- och avloppsanläggningen. Detta innebär att det nya området inte kommer att belasta närliggande recipient negativt.

Spridda små våtmarker finns inom området. Inga av dessa har identifierats som objekt med högt eller påtagligt naturvärde i naturvärdesinventeringen. Exploatering (till exempel genom igenfyllnad) av våtmarker omfattas av miljöbalkens bestämmelser om vattenverksamhet.

Klimatpåverkan

Kommunens klimatmål

Kommunens *Miljö- och klimatprogram*, beslutat av kommunfullmäktige 2022, sätter mål för kommunen att vara klimatneutralt 2030. Det innebär, bland annat, att de totala årliga växthusgasutsläppen i kommungeografin maximalt får uppgå till 297 kiloton koldioxidekvivalent år 2030. Därefter ska utsläppen fortsätta minska och dessutom ska upptag av växthusgaser (negativa utsläpp) vara minst lika högt som utsläppet.

För att vara i linje med kommunens klimatmål behöver utsläppen från nyproduktion av byggnader och anläggningar minska med cirka 70 procent mellan 2020 och 2030 och

därefter fortsätta att minska (för mer info se Uppsalas klimatprotokolls *Klimatutmaning D.4 och Beräkningsanvisningar.*)

Detaljplanens klimatpåverkan

Detaljplanens genomförande innebär ett visst koldioxidutsläpp. Utsläppet sker i form av exempelvis byggskedet och drift av nya byggnader och anläggningar, ökad biltrafik till och från planområdet. Områdets kuperade topografi har beaktats vid placering av ny bebyggelse och en god terränganpassning har eftersträvat.

Åtgärder för att minska klimatpåverkan

Ett sätt att verka mot målbilden är att använda energieffektiva åtgärder vid byggnation. Det bidrar till att minska effektbehovet även under kalla perioder vilka utgör en stor del av året i Sverige. Användning av luftvärmepumpar kan enskilt öka effektbehoven, men det kan enkelt avhjälpas med andra åtgärder som till exempel med ett system av värmeåtervinning.

Att sätta solceller på taken, att använda energifönster, eller lösningar som möjliggör installation av dimmers är andra åtgärder som bidrar till minskad energianvändning. En installation av dimmers kan uppskattningsvis spara ca 20 procent energi när man dimrar belysningen med 25 procent. Även en relativt enkel åtgärd som att byta till LED-lampor ger en energibesparing på 85 procent.

Att ha en medveten strategi kring energieffektiva åtgärder i planering av nya bostadsområden eller byggnation av enskilda hus kan bidra till att spara både energi och omkostnader. En nyckelfaktor är att i ett tidigt skede göra medvetna val som bidrar till att minska koldioxidutsläpp samt tydliggöra behoven av insatser i till exempel upphandling och därmed bidra till att uppnå klimatmålen.

Föreslagen byggnation är i linje med kommunens klimatmål.

Hushållningsbestämmelser

Detaljplanen bedöms ha en positiv påverkan på resurshushållningen då planområdet är beläget i nära anslutning till befintlig infrastruktur inom tätorten Länna. Detta innebär att det går att ta vara på redan gjorda investeringar.

Hälsa och säkerhet

Planen förväntas inte påverka omgivningen i någon större utsträckning vad gäller buller och luft. Omgivningen bedöms inte ha någon negativ påverkan på den föreslagna bebyggelsen.

Sociala aspekter

Variation av bostäder

Bebyggelsen i området har reglerats så att en variation av bostäder erbjuds. Det ökade utbudet underlättar för människor i olika åldrar och med olika behov att bosätta sig i området.

Trygghet, tillgänglighet och barnperspektiv

Detaljplanen ger förutsättningar för en trygg, småskalig och naturnära boendemiljö.

Planen säkerställer att separata gång- och cykelvägar skapas för oskyddade trafikanter, särskilt skolbarn, att röra sig inom planområdet till bland annat målpunkten förskolan.

God tillgång på gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik, ger goda förutsättningar både för att ta sig till funktioner inom planområdet i Länna och till Uppsala stad. Med korta avstånd till gång- och cykelvägar, lekplatser samt med närhet till naturen och förskola bedöms planläggningen ge ett område som tar väl hänsyn till barnperspektivet.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner om ökat antal bostäder och serviceutbud i Länna som en av de utpekade prioriterade tätorterna.

Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalken 3 kapitel 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Detaljplanen berör inte riksintressen enligt miljöbalkens 4 kapitel.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. Mottagande recipient för dagvatten från planområdet är Sävjaån Almunge Långsjön, som är klassificerad som vattenförekomst av länsstyrelsen och har uppsatta miljökvalitetsnormer (MKN).

Bedömningen för området i den södra delen av planområdet (Löt 1:97) är att situationen efter genomförda dagvattenlösningar inte kommer försämrats för området. Även områdets bidrag till recipientens föroreningsbelastning kommer att bevaras eller förbättras som en följd av föreslagna åtgärder, med undantag för krom som ökar något, men recipienten är inte känslig för krom. Sammantaget bedöms föreslagen exploatering och rening inte påverka recipientens möjlighet att nå kraven för miljökvalitetsnormerna.

Bedömningen för resterande del av planområdet är att de erforderliga fördröjningsvolymerna kan tillskapas för kvartersmark, vägområden och den allmänna platsmarken (grönområdena). Det kan också konstateras att det är svårt att kompensera fullt ut för den föroreningsökning som exploateringen medför. Detta gäller framför allt för näringsämnen kväve och fosfor, trots goda modellerade reduceringsgrader över lag. Men det bedöms också att reduceringsgraderna kan öka ytterligare genom översilning efter släppunkterna i den omgivande naturmarken samt i överdämningssytorna som förespråkas i den östra delen av planen. Föreslagna dagvattenåtgärder bedöms vara genomförbara med hänsyn till befintliga

anläggningar, geologi, markhöjder och åsens sårbarhet. Sammantaget bedöms att en god dagvattenhantering kan uppnås inom planområdet. Detta är dock under förutsättning att de föreslagna åtgärderna implementeras i planen i det fortsatta arbetet.

Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 avseende strandskydd. Planområdets nordöstra delen berörs av strandskydd till Långsjön. Strandskyddsområdet ligger inom område som planlagt som natur. Planen bedöms vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör bestämmelser om skydd för biologisk mångfald enligt miljöbalkens kapitel 8. Det finns skyddade arter i planområdet.

Detaljplanen har anpassats utifrån naturvärdena på platsen i möjligaste mån. Fördelningen av användningsslag har studerats utifrån flera olika parametrar såsom terrängförhållanden, tillgänglighet, trafiksäkerhet, naturvärden och det allmänna intresset för utveckling av mark för bostäder och förskola. Bedömningen är att planförslaget är väl avvägt utifrån dessa men även andra parametrar.

Det är en ny angöringsväg (huvudgatan) till planområdet jämfört med samrådshandlingen då Kalle Blanks väg avsågs användas. Anledningen till att det planläggs en ny angöringsväg är sammanfattningsvis att det inte bedömdes rationellt genomförbart att använda Kalle Blanks väg sett utifrån ett fastighetsrättsligt- såväl som ett ekonomiskt perspektiv. En ny angöringsväg innebär också att en säkrare trafiksituation uppkommer i berörd sträcka av Almungevägen då infarterna till Löt 1:18 och 3:1 renodlas.

Huvudgatan löper inom Marma 4:66 som är en fastighet med höga naturvärden enligt naturvärdesinventering. Även om Kalle Blanks väg hade använts så skulle områden med höga naturvärden ianspråktagits till följd av vägens ombyggnation, vilket också har varit med i bedömningen. Huvudgatan har förlagts så att de naturvärdesarter som påträffades i området inte påverkas. Träd inom angöringsvägen som tas bort och som gynnar biologisk mångfald återförs till naturmarken. Resterande områden med höga naturvärden har antingen lämnats utanför planområdet eller i huvudsak planlagts som naturmark.

Enbart ett bestånd av en artskyddsart (Blåsippa) bedöms bli påverkad av plangenomförandet till följd av föreslagen vägdragning. Dispens för åtgärden utifrån artskyddsförordningen anses inte krävas eftersom borttagandet inte riskerar att äventyra målet om gynnsam bevarandestatus för arten. Blåsippan kan också flyttas till ett närbeläget område som har goda förutsättningar för arten.

För skyddade arter som påträffats vid inventering finns skadeförebyggande åtgärder framtagna för att minska risken för påverkan på dessa arter. Planen bedöms sammantaget vara förenlig med miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar, exploatörerna Holmen Energi AB och Uppsalahem AB.

Illustrationsplan och övriga illustrationer för Holmens område har tagits fram av Södergruppen arkitekter AB. Skiss på förskolegård har tagits fram av Jois Arkitektur & Design AB.

Illustrationsplaner och sektioner för Uppsalahems område har tagits fram av Karavan landskapsarkitekter AB.

Tekniska utredningar har tagits fram av Arctan och Rejlers (dagvattenutredningar), Tyréns (trafikutredning) och Norconsult (trafikbullerutredning).

Arkeologisk utredning har tagits fram av Arkeologerna.

Inventering av större vattensalamander av Naturföretaget.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Marie-Louise Elfström. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Lena Mattsson, kartingenjör
Anders Lovén, mark- och exploateringsingenjör
Charlotte Planeröth, bygglovshandläggare
Shirin Khalil, trafikplanerare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala 2025-01-09

Anton Vikström

planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- samråd 2018-12-19
- granskning 2025-01-23