

Handläggare
Linus Pettersson

Datum
2015-05-04
Rev. 2015-05-11

Diarienummer
PLA 2012-20167

Plan- och byggnadsnämnden

Tjänsteskrivelse Samrådsredogörelse

Detaljplan för Ekhagen - Adolfsberg

Förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att godkänna samrådsredogörelse och direktiv till justeringar inför granskning.

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra cirka 300 bostäder samt förskola i nordöstra delen av Storvreta. Planområdet har varit föremål för planläggning tidigare men planarbetet har inte avslutats och planområdet är därför fortfarande inte planlagt. Planen reglerar att bebyggelse ska vara främst friliggande villor i två våningar samt en mindre del radhus/parhus. Inom planområdet anläggs en park för lek, rekreation och dagvattenhantering. I planområdets ytterkanter mot det öppna kulturlandskapet i norr och mot järnvägen behålls natur. Skyddsavstånd till järnväg och hästgård hanteras i planförslaget. Fornlämningar i planområdet skyddas. Planförslaget överrensstämmer med intentionerna i ÖP samt i den fördjupade översiktsplanen för Storvreta.

De inkomna samrådsyttrandena behandlar i huvudsak tomter för skola, trafik, markens förutsättningar, buller, planområdets rekreativa värden och samrådsförfarandet. Inför granskning föreslås en högre exploateringsgrad och att några kompletterande utredningar och bedömningar genomförs. Exempelvis ska VA-utredningen kompletteras och en naturvärdesinventering genomföras. Dessutom föreslås ett antal justeringar på plankartan och i planbeskrivningen.

Planen bedrivs som en byggherreplan.

Beslutsunderlag

Samrådsredogörelse
Samrådsyttranden i sin helhet

Ärendet

Plan- och byggnadsnämnden beslutade 2012-08-23 att medge att exploatören utarbetar ett planförslag, vilket sedan underställs plan- och byggnadsnämnden för beslut, så kallad byggherreplan. I planuppdraget gavs följande direktiv:

- Bebyggelse och ledningslösningar ska anpassas till den speciella terrängen i planområdet.
- Goda kopplingar för alla trafikslag till och från området och undvikande av säckgator ska eftersträvas. Särskilt beakta möjligheten till goda passager över/under järnvägen.
- Hänsyn och respektavstånd till hästgårdar väster och norr om planområdet ska beaktas.
- Dagvattenförutsättningarna i området ska belysas i planarbetet då avrinning sker mot norr och vidare mot Fyrisån.
- Bullerpåverkan från järnvägen och förekomsten av fornlämningar bör utredas.
- Planarbetet utgår från införande av park och förskola i området, helst i anslutning till varandra, enligt vad som beskrivs i den fördjupade översiktsplanen.
- Planområdet skall anslutas till den kommunala VA-anläggningen.
- I övrigt ska fortsatt planering av området följa de övergripande riktlinjerna i den fördjupade översiktsplanen för Storvreta.

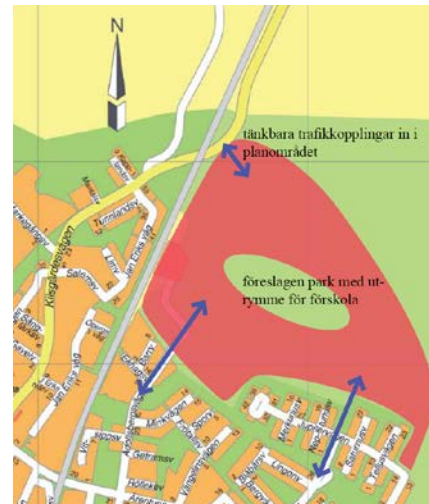


Illustration från planuppdraget redovisar principer för det fortsatta planarbetet.

I planuppdraget redovisades även tänkbara trafikkopplingar in i planområdet samt park och placering av förskola att ta hänsyn till i det fortsatta planarbetet.

Planområdet är idag till största del skogsmark. Planområdet avgränsas i väster av järnvägen Ostkustbanan, i norr av öppet jordbrukslandskap och i söder av befintlig villabebyggelse. I öster ansluter planområdet till ett större skogsområde. Gårdar finns i anslutning till planområdet på norra och östra sidan. Markägaren HSB föreslår i samrådsförslaget en bebyggelse i en skala och omfattning som ska föra tankarna till trädgårdsstadens principer. Planen reglerar att tomterna är relativt stora och den största delen av planområdet är friliggande villor.

Inom planområdet föreslås ett allmänt gatunät som både garanterar framkomlighet till samtliga tomter och en möjlighet att, både med en etappvis och en full utbyggnad av planområdet, trafikera Ekhagen-Adolfsberg med kollektivtrafik.

Minsta avstånd mellan boningshus och järnväg är i planförslaget 50 meter. Avstånd mellan stall och kvartersmark för bostad överskrider 100 meter och mellan stall och skola/förskola överskrider 200 meter. Genom detta, tillsammans med fortsatt granskning av påverkan av vibrationer i bygglovskedet, bedöms risker och skyddsavstånd ha hanterats på ett lämpligt sätt i planskedet. Genom ett bullerplank mot järnvägen klaras bullervärden under 55 dBA för samtliga bostäder.

Planförslaget innebär en ny stor allmän park i den norra delen av Storvreta och genom natursläpp genom och ut från området garanteras allmänheten och boende god kontakt med omkringliggande natur. Natur- och parkmarken är utformad för att de områden som har högst natur- och rekreationsvärden ska bevaras.

Ekhagen Illustrationsplan



Ekhagen inom Storvreta 3-4 m.fl. | Uppsala kommun | Illustrationsplan tillhörande detaljplan | Tema 2014-10-22 | www.temagruppen.se

tema:

Illustration av möjlig utveckling av planområdet.

En arkeologisk utredning för planområdet är utförd av Upplandsmuseet och de fornlämningar som har skydd enligt kulturmiljölagen skyddas även i planförslaget genom planbeteckningen FORN.

En skola är placerad centralt i planområdet, i direkt kontakt med möjlig kollektivtrafik, det allmänna parkstråket samt centralt i förhållande till bostäderna. I norra delen av bostadsområdet tillåts ytterligare en förskola.

Plansamrådet

2014-11-20 fattade plan- och byggnadsnämnden beslut om samråd för Ekhagen - Adolfsberg. Planen fanns tillgänglig för samråd 2014-12-11 till och med 2015-02-13. Första veckan under samrådstiden hölls ett informationsmöte i Störvretaskolans matsal. Till detta möte kom cirka ett 80-tal besökare. Byggherrens konsult redovisade huvuddragen i samrådsförslaget och därefter gavs möjlighet att ställa frågor och komma med synpunkter. Närvarande vid mötet var, förutom närboende och Störvretabor, även byggherren och en representant för kontoret för samhällsutveckling (nuvarande stadsbyggnadsförvaltningen).

Inkomna synpunkter behandlar i huvudsak

Under samrådet har 37 skriftliga yttranden inkommit, varav 7 utan erinran. Inkomna yttranden berör i huvudsak tomter för skola, trafik, markens förutsättningar, buller, planområdets rekreativa värden och samrådsförfarandet.

Förslag till ändringar av planförslaget och direktiv till fortsatt arbete

Inför granskning föreslås i huvuddrag att pröva en högre exploateringsgrad med blandad bebyggelse och att genomföra en naturvärdesinventering. Dessutom föreslås några kompletterande utredningar och bedömningar genomföras, samt justeringar av plankartan och planbeskrivningen. Förslagen till ändringar och direktiv till det fortsatta arbetet finns listade i sin helhet i samrådsredogörelsen.

Planprocess och tidplan

Planen genomförs med normalt förfarande och med målsättning att antas under fjärde kvartalet 2015.

Torsten Livion
detaljplanechef