

Handläggare
Ingela Sydstrand Sandgren
018-727 46 59

Diarienummer
PBN 2016-003009

Planbeskrivning Detaljplan för Länna gård

Standardförfarande

SAMRÅDSTID mellan 9 december 2019 och 31 januari 2020



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLING	3
Samrådshandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läsanvisningar	3
Medverkande	3
PLANENS SYFTE	4
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap.	5
Miljöbalken 7 kap.	5
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap.	5
Motiverat ställningstagande	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktsplan	6
Detaljplaner	6
Andra kommunala beslut	7
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
Geografiskt läge	8
Kulturmiljön	9
Bebyggelse, gestaltning och kulturmiljö	13
Herrgården	15
Ladugårdsbacken med slaggstensladugården i förgrunden.	16
Ny bebyggelse	17
De senast avstyckade tomterna	18
Naturmiljö och friytor	19
Vattenområden	19
Trafik och tillgänglighet	20
Offentlig och kommersiell service	21
Hälsa och säkerhet	21
Teknisk försörjning	21
PLANENS GENOMFÖRANDE	22
Organisatoriska åtgärder	22
Tekniska åtgärder	22
Ekonomiska åtgärder	22
Fastighetsrättsliga åtgärder	23
PLANENS KONSEKVENSER	24
Nollalternativ	24
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	24
Översiktsplan	24
Miljöbalken	24

HANDLING

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2017-01-26.

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

Fastighetsförteckning*

Kulturhistorisk utredning 2018–09

Samrådshandlingarna finns tillgängliga i kontaktcenter på Stationsgatan 12, Länna skolan samt på stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av Dataskyddsförordningen (GDPR).

Läsanvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m.m. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

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

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

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med Lars Hallgren Arkitektkontor AB, Upplandsmuseet, fastighetsägaren och andra kommunala förvaltningar.

PLANENS SYFTE

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse på Länna gård och samtidigt stärka skyddet för kulturmiljön. Detaljplanen innebär att en ny bebyggelsestruktur, med gestaltungsprinciper som stärker kulturmiljön kring stallområdet, tillkommer samt att några befintliga komplementbyggnader omvandlas till bostäder. Strandskyddet upphävs i detaljplanen.

Huvuddrag

Detaljplanen möjliggör att boendet på gården kan utvecklas utan att den värdefulla kulturmiljön försvinner eller minskar i värde. Det tillkommer 25–30 nya lägenheter, dels i befintliga komplementbyggnader som byggs om, dels i den nytillkomna bebyggelsen runt gårdsmiljön som anpassas väl till den befintliga kulturmiljön.



MILJÖBALKEN

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap.

Planområdet berörs inte av några riksintressen eller miljökvalitetsnormer.

Miljöbalken 7 kap.

Planen ligger inom utökat strandskydd 300 meter. Strandskyddet upphävs i detaljplanen. Ett 150 meter brett naturområde finns mellan bebyggelsen och Långsjön.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap.

Detaljplanen möjliggör att fler bostäder byggs och att bostäder inreds i befintliga ekonomibyggnader.

Detaljplanen strider inte mot några nationella, regionala eller lokala mål. Den berör inga riksintressen, strider inte mot översiktsplanen och bedöms inte medföra en betydande påverkan på människors hälsa och säkerhet.

Detaljplanen bedöms inte ha någon negativ miljöpåverkan eftersom marken i planområdet är grusad eller täckt med gräsmatta där dagvatten kan infiltreras. Inga stora tak eller hårdgjorda ytor tillkommer. Ett antal mindre reningsverk kommer att anläggas, vilket innebär en stor förbättring jämfört med befintliga avloppslösningar. Dagvattnet från de stora ekonomibyggnadernas tak kan ledas till dammen och på så sätt bli en bevattningsresurs.

Kulturmiljön Länna gård ligger inte inom något riksintresse, men gården har bedömts ha ett stort kulturmiljövärde. Detta bedöms inte påverkas negativt av detaljplanen eftersom ett av syftena med planen är att stärka kulturmiljöskyddet för gården.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon risk för betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 11 §. Plan- och byggnadsnämnden har tagit ställning till att detaljplanen inte kan antas leda till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om plansamråd.

Länsstyrelsen tar ställning till behovsbedömningen under samrådet.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för Länna 1:6 inte medför betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 4:34 och att en miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap. 12 och 13 §§ inte krävs.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

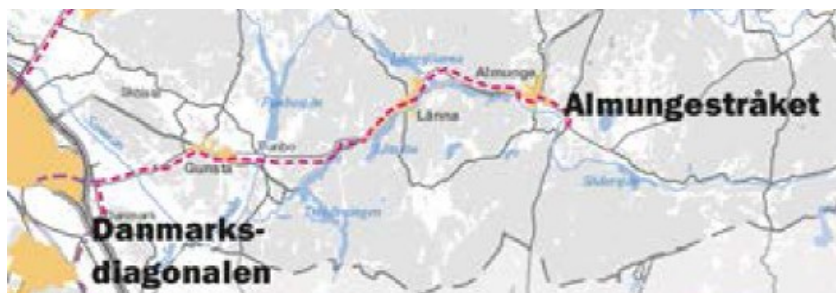
Översiktsplan

Det aktuella området ingår inte i riksintresset för kulturmiljövården.

Enligt Översiktsplan 2016 berörs det aktuella området av å- och sjöstråket mellan staden och Almunge samt ligger inom området som benämns som landsbygd.

Det tätortsnära sjöriska landskapet mellan Funbo och Almunge är sällsynt ur ett Uppsalaperspektiv. Det innehåller exklusiva rekreativvärden för närbelägna orter. Inriktningen för åstråk på landsbygden är att dessa ska värnas och tillgängliggöras i samband med utbyggnader i omgivningarna med högst prioritet nära tätorter och andra större utbyggnadsområden. Tillgängligheten ska förbättras längs med, till och över åstråken, där dessa utgör barriärer.

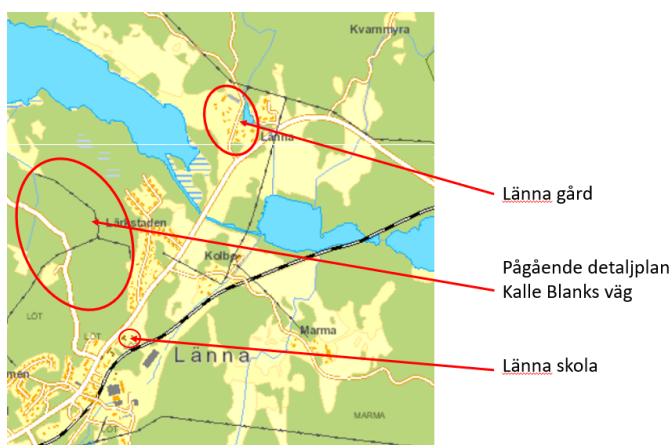
Inriktning för landsbygden är bland annat att stärka förutsättningarna för boende och företagande. Vid utveckling av landsbygden ska särskild hänsyn tas till platsers värden och områdets naturgivna förutsättningar. Ny bostadsbebyggelse ska placeras och grupperas så att den ansluter till rådande bebyggelsemönster med inslag av naturliga gröna stråk mellan bebyggelsegrupper. Ny bebyggelse ska anpassas till landskap och kulturmiljöer genom val av plats, skala, form, färgsättning och material.



Området ligger nära väg 282, som omfattas av 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 en åtgärdsvalsstudie.

Detaljplaner

Det aktuella området omfattas inte av någon detaljplan, men i centralorten Länna finns detaljplaner. Det pågår även en ny planläggning, detaljplan för Kalle Blanks väg, vars planområde ligger norr om skolan. Den beräknas generera cirka 150 bostäder.



Andra kommunala beslut

Under åren har ett antal avstyckningar gjorts från stamfastigheten. Förhandsbesked och bygglov gavs under 1988–89 för bostadshus på Länna 1:6 och 1:24, Länna 1:26 och 1:28. Länna 1:21 var ett befintligt svinhus som byggdes om till bostad 1998. Länna 1:22 bebyggdes år 2002, 1:20 och 1:23 under 2009.



Den östra flygelbyggnaden på Länna 1:28



Den vita mindre byggnaden är Länna 1:21, en befintlig komplementbyggnad, som byggts om till bostad. Byggnaden till höger är nybyggd på fastigheten 1:23.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Geografiskt läge

Länna gård ligger norr om väg 282 och strax norr om det vattendrag som förenar de olika delarna av Långsjön, cirka 2 mil öster om centrala Uppsala. Länna gård med tillhörande landskap ligger inom den norra delen av fastigheten Länna 1:6.



Översiktskarta med det föreslagna planområdet markerat med röd linje.

Areal

Planområdet är 65 300 m² stort.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är privatägd och omfattas av fastigheterna Länna 1:6 och 1:24, Länna 1:20, Länna 1:21, Länna 1:22 och Länna 1:23, Länna 1:26 och 1:28.

Tidplan

Samråd 4:e kvartalet 2019
Granskning 2:a kvartalet 2020
Antagande 2:a kvartalet 2020

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet för genomförandetiden är att byggnationen bedöms kunna pågå under 10 år.

Kulturmiljön

Förutsättningar

Det aktuella området ligger inom kulturmiljö och kommunal kärna för kulturmiljövården, enligt en inventering från 1970- och 1980-talen. Länna gård är känd sedan medeltiden, och har en mycket intressant huvudbyggnad som uppfördes under 1600-talets andra hälft. Huvudbyggnaden fick sitt nuvarande utseende med valmat tak vid en ombyggnad på 1760-talet. Söder om huvudbyggnaden fanns tidigare två faluröda flygelbyggnader. Dessa revs på 1960-talet, och ersattes i mitten av 1980-talet med två nya byggnader i samma stil som de ursprungliga. Samtidigt renoverades huvudbyggnaden efter en lång tids förfall.

Ekonomibyggnaderna bildar en tresidigt kringbyggd gård, belägen på ett för herrgårdar karakteristiskt sätt, ett stycke från huvudbyggnaden. De utgörs av en vitputsad ladugård från 1853 som är byggd i slaggsten, en stor rödfärgad lada och ett tvåvånings timrat magasin, som har tillkommit vid 1800-talets slut. Området i anslutning till Långsjön är i sin helhet rikt på fornlämningar. Inom det aktuella området finns två utpekade fornlämningar samt ett större fornlämningsområde i sydväst. Ett omfattande restaurerings- och förädlingsprogram har genomförts för Länna gård sen 1980-talet. Genom detta arbete har gårdens 1600-talskaraktär kunnat förstärkas ytterligare.

Kulturhistoriskt värde

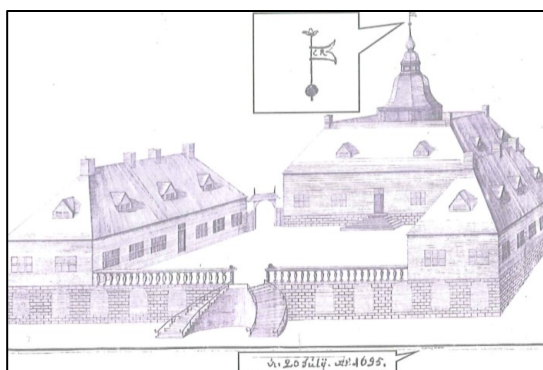
Länna gård har ett stort samhällshistoriskt värde som en representant för ett av de många säterier som byggdes på 1600-talet. Ett säteri är en gård som var skattebefriad alltsedan instiftandet av adelsprivilegier på 1500-talet och fram till dessas avskaffande 1810. För att få säteristatus krävdes att gården ägdes av en person av frälseätt/adlig släkt och sedan 1600-talet även att gården hade en ståndsmässig bebyggelse. Det karakteristiska 1600-talssäteriet hade huvudbyggnad och flyglar byggda i räta vinklar mot varandra.

Trädgårdar, vägstråk och annan bebyggelse inom gården inordnades i en strängt symmetrisk och axiell plan med huvudbyggnaden i centrum. Länna gård uppvisar fortfarande idag flera av dessa karaktärsdrag från 1600-talet (karta från 1691). På många säterier uppfördes relativt anspråkslösa huvudbyggnader av timmer med rödfärgade fasader, och det är särskilt denna kategori säterier som Länna gård representerar.

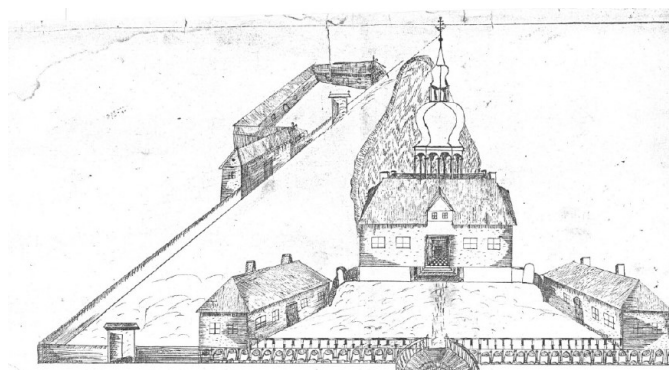


Länna herrgård 1987

Gårdsmiljön är också det tydligaste avtrycket från ämbetsmannaaätten Rålamb's storgodsambitioner i trakten under 1600-talet, framför allt från Claes Rålamb's tid på Länna, vilket bidrar med ett personhistoriskt värde. Ändringar och tillägg från 1700- och 1800-talen har höga arkitektoniska kvaliteter som bidrar till gårdens upplevelsevärden, exempelvis huvudbyggnadens nuvarande utseende som härrör från en ombyggnad 1760, samt stenvallen och trappan som avgränsar terrassen som huvudbyggnaden står på. Dessa komponenter är också de tydligaste avtrycken i miljön från tiden då Wattholma bruks ägare köpte egendomen och bruksepoken i Länna började. Ett så sentida tillägg som flygelbyggnaderna från 1980-talet gör det möjligt att uppleva miljön som den såg ut på 1700-talet. De har även ett pedagogiskt värde då de bidrar till läsbarheten av gårdens historia.



Perspektivritning daterad 1695.



Kanske en tidig skiss till perspektivritningen.



Värdefulla axiella och symmetriska delar av gårdsanläggningen enligt kulturmiljöutredningen.

Värdebärande strukturer/komponenter

Kulturmiljöutredningen, som är gjord av Upplandsmuseet, visar ett behov av att bevara ett antal strukturer och komponenter i kulturmiljön för att stärka skyddet av gårdsmiljön. Detta enligt nedanstående punktlista.

- Huvudbyggnaden, som representant för kategorin enklare säteribygnader under 1600- och 1700-talen.
- Bodarna framför huvudbyggnaden och deras placering i enlighet med herrgårdens axiella plan.
- Stenmuren som avgränsar terrassen som huvudbyggnaden står på. Den tillkom antagligen i samband med att kvarnen vid gården flyttades i början av 1800-talet men kan vara äldre, möjligen samtida med ändringen av huvudbyggnadens tak 1760.
- Slaggstenstrappan som är ett direkt uttryck för masugnsdriften i Länna och påvisar sambandet mellan Länna gård och bruket.
- Flyglarna, som utformats efter samma ritningar som sina föregångare från slutet av 1600-talet och med samma placering, bidrar mycket till förståelsen och upplevelsen av hur säteriet såg ut på den tiden.
- Övriga kvarvarande komponenter från 1600-talets axiella och symmetriska gårdsanläggning: centralaxeln i form av grusgång och uppfartsväg med sin förlängning i landsvägen mot sydväst, samt det kvarvarande öppna och parklika området söder om flyglarna som utgör återstoden av två trädgårdskvarter som anlades på 1600-talet.

Länna gård på Ekonomiska kartan 1952, till höger. Vid mitten av 1900-talet var bebyggelsen i stort sett densamma som på Häradsekonomiska kartan (nedan) nästan hundra år tidigare.

Båda kartorna visar att vägen som leder in mot herrgården är mycket tydlig och att siktlinjen länge varit viktig. I detalplanen kommer grusgången och gräsmattan runt denna skyddas med prickmark.



Länna gård på karta från 1691



Bebyggelse, gestaltning och kulturmiljö

Förutsättningar

Länna gård med omgivning ligger i ett småskaligt kulturlandskap vid Långsjön. Herrgården ligger väl inbäddad i lummiga, ädellövrika ängs- och betesmarker, och det välbevarade ekhagslandskapet övergår i småbrutna åkermarksområden mot Långsjöns stränder.



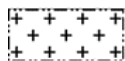
Förändringar

Ett genomförande av detaljplanen innebär att en ny bebyggelsestruktur, med symmetrier och gestaltungsprinciper som stärker kulturmiljön, får läggas till på ekonomidelen av gården och på så sätt skyddas kulturmiljön på gården.

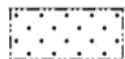
Parken runt om herrgårdsmiljön skyddas med korsmark och prickmark. Prickmarken runt centralaxeln, det vill säga grusgången med omgivande gräsmatta från grinden vid landsvägen och upp till herrgården, får inte förses med byggnader, plank eller staket.

Där marken är korsmarkerad får enstaka mindre och väl anpassade tillägg göras, som till exempel växthus och mindre komplementbyggnader eller lusthus och paviljonger. Staket eller plank får endast placeras ut mot den trafikerade vägen. Parken ska behålla sin karaktär med symmetriska grusgångar och gräsmattor. Trädgårdskvarter och trädgårdsland får anläggas.

Ladugårdsbacken framför ekonomibygnaderna skyddas med prickmark och marken får inte bebyggas. Området bakom ladan och ladugården är ett egenskapområde som regleras med e-bestämmelser och får bebyggas med ekonomibygnader, som till exempel byggnader för maskiner och småskalig djurhållning.



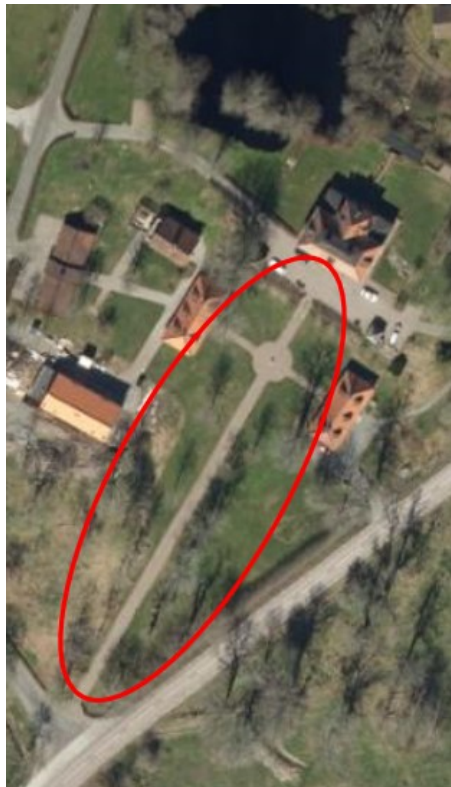
*Endast mindre komplementbyggnad som t.ex. växthus eller paviljong får placeras
PBL (2010:900) 4 kap.16 §1 st1 p.*



Marken får inte förses med byggnad, plank eller staket PBL (2010:900) 4 kap.16 §1 st1 p.

e4 *Byggnadens användning ska vara ekonomibygnad för gårdens verksamhet.*

Tomtens karaktär vad gäller park ska bevaras och gårdsplanen ska bevaras som gårdsplan. Båda ska skötas genom till exempel en gemensamhetsanläggning.

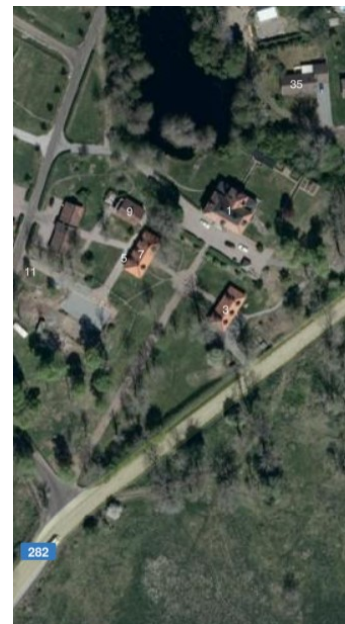


- q1** *Byggnadens befintliga kulturvärde ska bevaras exteriört och interiört, och byggnadens karaktär ska särskilt skyddas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.*
- q2** *Byggnadens befintliga kulturvärde ska bevaras och byggnadens karaktär ska skyddas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.*
- q3** *Byggnadens befintliga kulturvärde ska bevaras exteriört, fasaderna mot ladugårdsbacken ska särskilt skyddas, PBL 4 k ap. 16 § 1 st 3 p.*
- a1** *Bygglov krävs även för annars lovbeFriade åtgärder som ändringar, tillbyggnader, staket och mindre byggnader, PBL 4 kap. 15 § 1 st 1 p.*
- a2** *Strandskyddet är upphävt. Detta gäller inom kvartersmark, PBL 4 kap. 17 §*

Herrgården



Herrgården och de små bodarna framför, skyddas med **q1** och **r** och får inte rivas. Flyglarna och övrig bebyggelse i parken skyddas med **q2**. I parken får endast mindre komplementbyggnad och växthus eller paviljong placeras. Siktlinjen skyddas med prickmark.



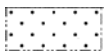
- Herrgårdsbyggnadens befintliga fasader ska bevaras och interiören skyddas och byggnadens 1600-talskaraktär ska bevaras.
- Flyglarna och övriga byggnaders karaktär ska skyddas.
- Parkanläggningen skyddas med korsmark, och ska behålla sin parkkaraktär .
- Grusgången och gräsmattorna som ingår i siktlinjen mot herrgården skyddas med prickmark.

Ladugårdsbacken med slaggstensladugården i förgrunden.



Gårdsplanen med slaggstensladugården från 1856 och det före detta stallet och foderladan från slutet av 1800-talet får beteckningen **q3** och fasaderna som vetter mot ladugårdsbacken får ett större skydd. Ekonomibyggnaderna får inredas till bostäder. Bostäderna får i större grad påverka fasaderna som inte är vända mot gårdsplanen. Beteckningen **f1** finns med syftet att byggnaderna ska anpassas till kulturmiljön gällande detaljer, material och färgsättning. Beteckningen **f2** innebär att byggnaderna målas med röd slamfärg och **f3** att taket ska vara rött lertegel. Bestämmelsen gällande fasadmålning gäller bara träfasader.

- Mot ladugårdsbacken får inga nya dörrar och fönster tas upp i slaggstensladugården
- Körbron på baksidan och utbyggnaden på denna, får inte förvanskas
- Mindre fönster får tas upp i foderladan mot gårdsplanen med höga krav på anpassning till kulturmiljön.
- Baksidorna på ekonomibyggnaderna får anpassas till bostäderna.
- Ladugårdsbacken, mellan de befintliga ekonomibyggnaderna och den nya bebyggelsen, är skyddad och får inte bebyggas.

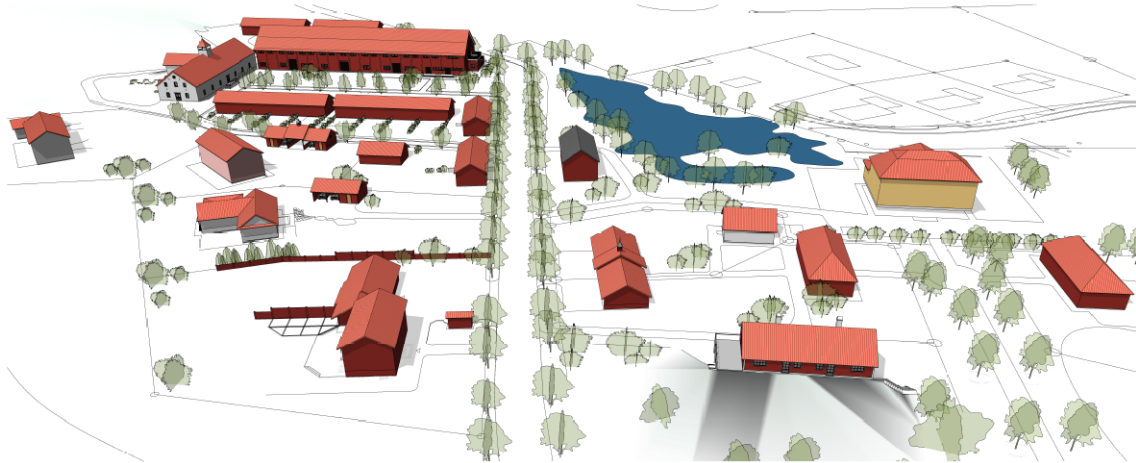


Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

q3 *Byggnadens befintliga kulturvärde ska bevaras exteriört, fasaderna mot ladugårdsbacken ska särskilt skyddas, PBL 4 k ap. 16 § 1 st 3 p.*

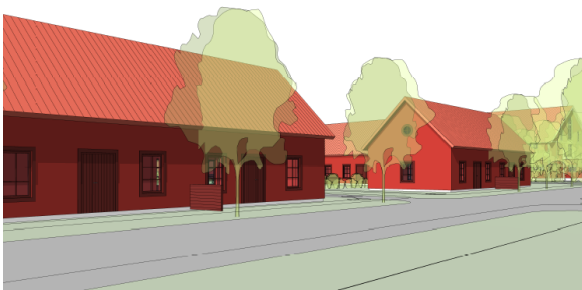
Ny bebyggelse

Den tillkommande bebyggelsen ska omgärda gårds- och gaturummen på gården med väl anpassade småskaliga huslängor. De nya byggnaderna kommer att skapa en symmetri och en struktur som ger en större förståelse för gårdens historia. Material, färg och volym ska anknyta till den ursprungliga bebyggelsen.



Vy med den nya bebyggelsen till vänster längs den interna vägen och mitt emot ladan.

- q₃** *Byggnadens befintliga kulturvärde ska bevaras exteriört, fasaderna mot ladugårdsbacken ska särskilt skyddas.*
- f₁** *Byggnaderna ska anpassas till kulturmiljön gällande detaljer, material och färgsättning.*
- f₂** *Byggnaderna ska målas med röd slamfärg.*
- f₃** *Taket ska vara rött lertegel.*



Vy över den nya bebyggelsen längs vägen



Situationsplan med ny bebyggelse



Vy över gårdsplanen med den nya bebyggelsen till vänster.

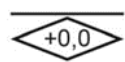
De stora ekonomibyggnaderna byggs om till bostäder och foderladan får beteckningen **B** och **C** (centrumverksamhet) eftersom det i dag finns ett klädföretag och en samlingslokal i den södra delen av byggnaden.

B C *Bostäder och centrumverksamhet*

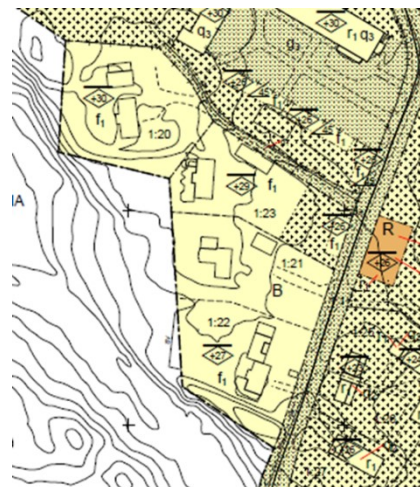
De senast avstyckade tomterna

Den befintliga senast tillkomna bebyggelsen inom gården regleras som en del av skyddet för kulturmiljö med följande:

- B** *Bostäder*
e₁ *Reglerar hur många kvm man får bygga totalt per tomt.*
f₁ *Byggnaderna ska anpassas till kulturmiljön gällande detaljer, material och färgsättning, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1p.*



Högsta nockhöjd är xx meter över angivet nollplan



Naturmiljö och friytor

Området ingår i ett större område som omfattar Långsjön med omgivningarna med mycket höga naturvärden. Långsjön omges av uppodlade lermarkssänkor, hagar och skog och delvis ädellövskog av högt skyddsvärde. Långsjön är också viktig för det allmänna friluftslivet och som exkursionsområde för skola och förskola. I området närmast Länna gård finns ädellövriska betes- och hagmarker och strandnära vegetation. I hagarna närmast Länna gård är inslaget av gamla knotiga ekar påfallande. Nordväst om huvudbyggnaden finns en anlagd damm, där det eventuellt finns artskyddade groddjur, bl.a större vattensalamander och åkergroda. Marken som ska bebyggas består i huvudsak av grusig morän.



Vattenområden

Förutsättningar

Strandskydd

Det aktuella området omfattas av utökat strandskydd runt Långsjön (300 meter). Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för växt- och djurlivet. För att upphäva strandskyddet för upprättande av nya tomter krävs särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken. Ett sådant skäl kan vara att den del av området som föreslås för ny bebyggelse redan tagits i anspråk med etablerad tomtplats/hemfridszon. De föreslagna nya tomterna bedöms vara belägna inom redan ianspråktagen mark. Det är inte tillåtet att upphäva strandskyddet, eller ge dispens från strandskyddet, för den del av stranden som behövs för att allmänheten ska kunna passera mellan strandlinjen och de planerade byggnaderna eller anläggningarna. Avsikten med den fria passagen är att strandskyddets syften ska kunna tillgodoses inom denna del av stranden.

Förändringar

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutade 2016-02-10 att bevilja strandskyddsdispens enligt 7 kap. 18 b § för tre nya enfamiljshus, ombyggnad av två befintliga ladugårdsbyggnader till bostäder, ombyggnad av ett befintligt magasin till bostäder, att ett befintligt magasin flyttas och byggs om till museum samt att avgränsa tomtplats enligt röd linje på situationsplan daterad 2016-02-10. Dispensen gäller i två år och har nu gått ut.

Detaljplanen upphäver strandskyddet inom planområdet. Strandskyddet upphävs eftersom det går att säkerställa fri passage för allmänheten mellan strandlinjen och bebyggelsen och att bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv. Bebyggelsen i kulturmiljön och de sentida tilläggen ligger i ett område som redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften enligt 7 kap. 18 c § punkt 1 i miljöbalken.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Från väg 282 nås området via en grusväg som fortsätter norrut och förbi Länna gård. Efter cirka 500 meter delar sig vägen, och i nordväst slutar den vid gården Nordansjö.

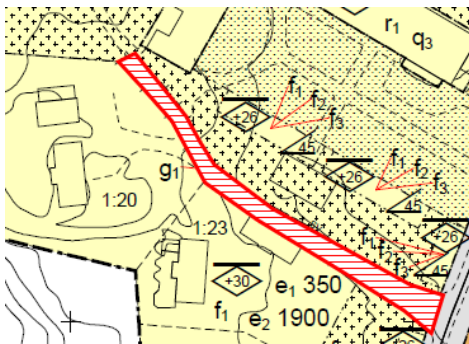
I nordost fortsätter vägen vidare mot Holmens bruks skogsmarker norröver, för att sedan vända tillbaka söderut och slutligen ansluta till väg 282, cirka 500 meter norr om infarten till Länna gård.

Väg 282 byggdes ut och breddades på 1960-talet och är idag den viktigaste trafikleden till området..

Förändringar

Lokaltrafik

Detaljplaneringen av Länna gård innebär att vägen, som ägs av Holmens Bruk AB och som passerar genom planområdet i sydnordlig riktning, planläggs som allmän plats och blir lokalgata med enskilt huvudmannaskap. Inom vägområdet ska bilar samt gång- och cykeltrafikanter rymmas.

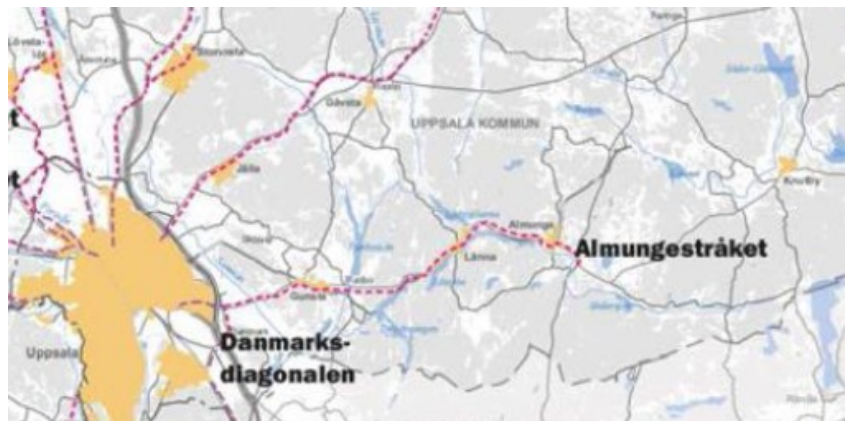


En lokalgata inom gården blir ett markreservat för en gemensamhetsanläggning. Där får marken inte bebyggas.

g1 Markreservat för gemensamhetsanläggning.
PBL 4 kap. 18 § 1 st.

Parkering

Parkering kan ordnas inom befintliga tomter. En större gemensam parkering för den nya bebyggelsen ordnas bakom den stora stall- och foderladan.



Gång- och cykelväg

I Uppsala kommuns översiktsplan är Almungestråket en prioriterad cykelväg att genomföra de kommande åren. Sträckan Gunsta-Länna utreds även av Region Uppsala och Trafikverket.

Trafikflöden

Kollektivtrafiken i stråket är prioriterad och lyfts fram i ÖP när det gäller att åstadkomma bättre förutsättningar för GC och kollektivtrafik.

Angöring och utfart sker från och till väg 282 via lokalgatan.

Offentlig och kommersiell service

Centralt i Länna finns tillgång till service som förskola och grundskola (årskurs 1–3), bensinmack med viss försäljning av dagligvaror, samt restaurang. Hållplatser för regionbuss (linje 809) finns på flera platser längs väg 282.

Hälsa och säkerhet

Buller

Områdets närhet till väg 282 medför inga bullerstörningar större än 55 dB. Detaljplanen kommer att medföra en viss ökning av biltrafiken inom området. De nya tillkommande trafikflödena bedöms inte vara av sådan omfattning att riktvärdet 60 dB riskerar att överskridas. Den nya bebyggelsen bedöms inte påverka bullersituationen.

Teknisk försörjning

Miljöförvaltningen har bedömt att det går att anlägga enskilda avloppslösningar på Länna gård. Det beror bland annat på att man sedan maj 2016 får sitt dricksvatten från vattenverken i Uppsala stad och att exploateringen på gården är begränsad. Fastighetsägarna planerar att anlägga ett antal minireningsverk inom gården.

Uppsala Vatten och Avfall har påpekat att det aktuella planområdet är beläget utanför verksamhetsområdet för allmänt vatten och avlopp. Det finns för närvarande inga planer på att utvidga verksamhetsområdet till att innefatta det aktuella planområdet.



Dammen

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Fastighetsägarna har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

Huvudmannaskap

Detaljplanen ligger på privata fastigheter. Den genomgående grusvägen, som Holmens bruks AB är fastighetsägare till, blir allmän plats med enskilt huvudmannaskap.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av byggherren. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i byggherrens eget intresse att vidta åtgärder mot byggregrelaterade skador.

Arkeologi

Byggherren bekostar arkeologiska utredningar när det är nödvändigt.

Ledningar

Liden Data Internetwork AB - Kontoret Enköping
Skanova - Geomatikk Kundmottagning
Vattenfall Eldistribution - UPP Uppland

Det kan finnas ytterligare, av plan- och byggnadsnämnden okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

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

Dagvatten

Omhändertagande av dagvatten sker inom planområdet.

Det finns möjligheter att leda dagvattnet från de stora taken till den lokala dammen och använda som en resurs vid behov.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Planavtal har tecknats med fastighetsägaren.

Ledningar

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

Om det inte finns avtal är det fastighetsägaren som bekostar flytten.

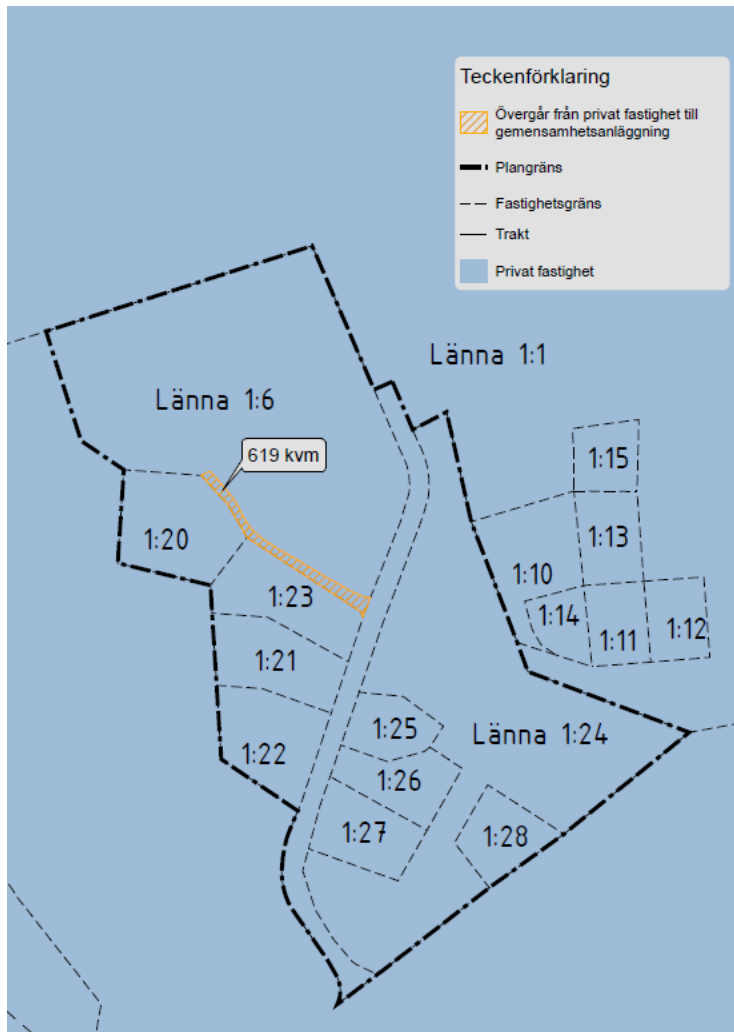
Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Några mindre fastighetsregleringar är planerade i parken.

Planen reserverar ett markområde för gemensamhetsanläggning för att säkerställa att alla fastigheter kan angöras.

Marken är uppdelad i flera fastigheter och ytterligare fastigheter tillkommer när området byggs ut.

g1 *Markreservat för gemensamhetsanläggning för gata. Kvartersmark, PBL 4 kap. 18 § 1 st*



PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Avloppslösningarna samordnas inte och ingen förbättring sker, och därför finns det en större risk för att dåliga avlopp förorenar Långsjön.

Ett nollalternativ innebär att ett 30-tal bostäder inte byggs och att kulturmiljön inte får ett starkare skydd, vilket medför att området riskerar att förvanskas vid enskilda bygglov, utan stöd av den utökade lovplikten och med utformningsbestämmelser.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Inriktning för landsbygden är bland annat att stärka förutsättningarna för boende och företagande. Vid utveckling av landsbygden ska särskild hänsyn tas till platsers värden och områdets naturgivna förutsättningar. Ny bostadsbebyggelse ska placeras och grupperas så att den ansluter till rådande bebyggelsemönster, med inslag av naturliga gröna stråk mellan bebyggelsegrupper. Ny bebyggelse ska anpassas till landskap och kulturmiljöer genom val av plats, skala, form, färgsättning och material.

Miljöbalken

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

Detaljplanen berör ej riksintressen inom området.

Detaljplanen berör ej miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalken 5 kap.

Detaljplanen berör miljöbalken 7 kap. då planområdet ligger inom strandskyddet som är utökat till 300 meter i detaljplaneområdet. Strandskyddet upphävs i detaljplanen. Ett 150 meter brett naturområde finns mellan detaljplaneområdet och Långsjön där strandskyddet fortsatt gäller.

Detaljplanen berör ej miljöbalken 8 kap.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala 2019-12-04

Torsten Livion
detaljplanechef

Ingela Sydstrand Sandgren
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Samråd och granskning

2018-12-19