

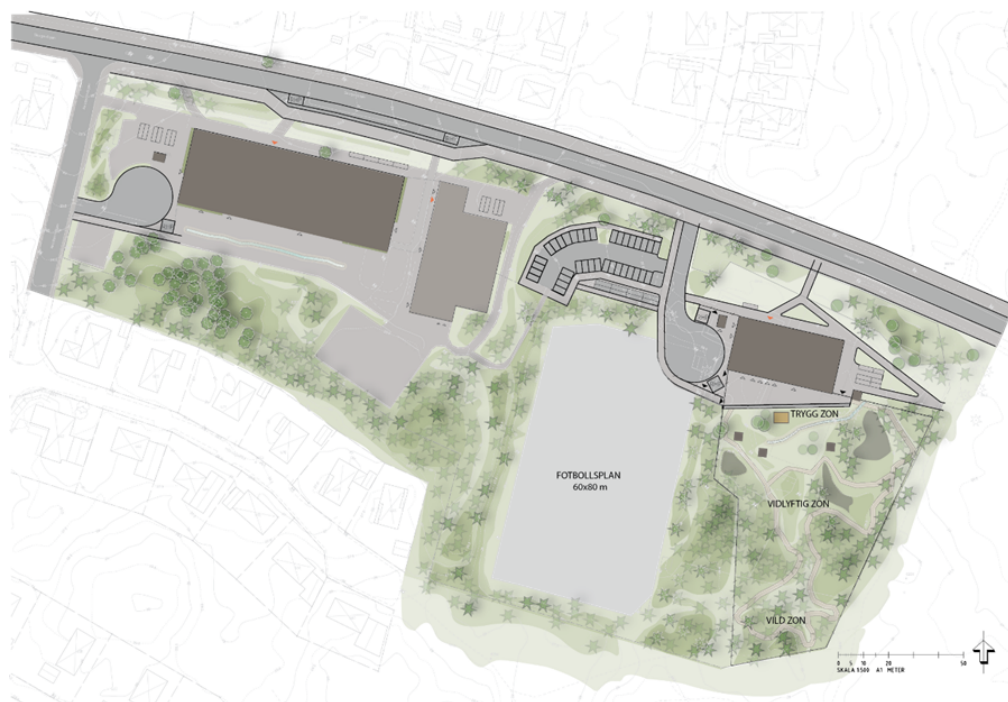
Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2019-000417

Handläggare:
Emma Söderström, 018-7273868

Planbeskrivning Detaljplan för Uppsävja förskola och Uppsävjaskolan

Standardförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan
SAMRÅDET pågår mellan 15 oktober och 26 november

Innehåll

| | |
|---|----|
| Inledning..... | 4 |
| Sammanfattning av planförslaget | 4 |
| Läsanvisningar | 4 |
| Handlingar..... | 5 |
| Samrådshandlingar | 5 |
| Tidigare ställningstagande | 6 |
| Översiktsplan..... | 6 |
| Fördjupad översiktsplan | 6 |
| Detaljplaner | 7 |
| Planens innehåll | 8 |
| Planens syfte..... | 8 |
| Planens huvuddrag..... | 8 |
| Planområdet..... | 9 |
| Stadsbild, bebyggelse och gestaltning | 10 |
| Park och natur | 17 |
| Friktor och god utemiljö | 18 |
| Trafik och tillgänglighet..... | 21 |
| Kulturmiljö | 25 |
| Sociala frågor..... | 25 |
| Mark och geoteknik..... | 25 |
| Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten | 26 |
| Hälsa och säkerhet..... | 30 |
| Teknisk försörjning | 31 |
| Planbestämmelser | 32 |
| Planens genomförande | 35 |
| Organisatoriska åtgärder | 35 |
| Fastighetsrättsliga åtgärder..... | 36 |
| Ekonomiska åtgärder | 37 |
| Tekniska åtgärder | 37 |
| Planens konsekvenser | 39 |
| Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel..... | 39 |
| Sociala aspekter | 40 |
| Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken | 41 |
| Översiktsplanen | 41 |
| Miljöbalken | 41 |
| Medverkande | 42 |

Inledning

Sammanfattning av planförslaget

Planförslaget ger möjlighet att bygga en ny förskola samt ger planberedskap att tillskapa ytterligare skol- eller förskoleplatser inom planområdet. Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett skol-område med förskola, skola och idrottshall, samt att säkra goda skolmiljöer avseende storlek och kvalitet på skol- och förskolegård.

Detaljplanen medger en ny förskola samt att befintlig skolbyggnad ersätts med en ny byggnad som rymmer ett större elevantal. Alternativt medger detaljplanen befintlig skolbyggnad, en ny förskola samt ytterligare en ny byggnad som antingen kan bli en förskola eller en kompletterande skolbyggnad.

Maximalt nyttjande av skolområdet med tillräckligt stor skolgård gör det möjligt att bygga en skola med tre parallella klasser i årskurserna F-6 samt en förskola med 8 avdelningar, alternativt två förskolor (8 avdelningar och 6 avdelningar) med befintligt antal skolelever. Detaljplanen ger goda förutsättningar till kvalitativa gårdar genom att uppvuxna träd och naturmark kan bevaras.

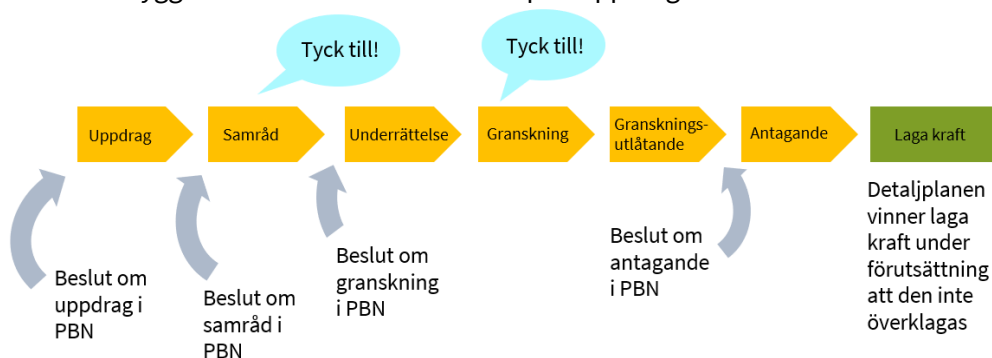
Öster om planområdet ligger ett viktigt grönstråk. I samband med planarbetet ändras fastighetsgränsen så att grönstråket breddas och en befintlig stig, Johanbostigen, kan även fortsättningsvis bli allmänt tillgänglig. Planområdet ligger inom ett område med *måttlig* och *hög känslighet* ur grundvattensynpunkt. Marken för körbara ytor och parkeringar ska utföras på ett sådant sätt att inte förorenat dagvatten riskerar att infiltrera ner till grundvattnet.

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 bygglovprövning.


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

Detaljplanen handläggs med Välj förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2019-03-14



Handlingar

Samrådshandlingar



Den läser
du nu!

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive behovsbedömning/undersökning

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning*
- PM Markmiljö Sävja 1:88 Historisk inventering, WSP, daterad 20201218
- PM Geoteknik Uppsävja förskola, Fas 1: Förstudie, WSP, daterad 20201218
- PM Riskbedömning av grundvattenpåverkan – Uppsävja, Ramboll, daterad Rev 20210820
- Dagvattenutredning för Uppsävja förskola, Ramboll, daterad 20210820

Samrådshandlingarna finns tillgängliga i kontaktcenter på Stationsgatan 12 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).

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Område ligger inom *stadsbygd* enligt översiktsplanen. I stadsbygden finns plats för bostadsnära funktioner och rekreationsområden som skapar närhet och livskvalitet. *Stadsbygden* ska utvecklas med en tyngdpunkt på fler bostäder och inslag av lokaler och verksamheter. I stadsbygden ska också vardagsfunktioner och friytor, som kompletterar utbudet i stadens tätare delar, rymmas och utvecklas.

Planområdet angränsar till ett utpekade *grönt stråk*, Lunsen- Hågadalen-stråket som syftar till att koppla ihop Lunsen med Hågadalen. Enligt översiktsplan ska stråket utvecklas till ett rörelsestråk via Stordammen, Sävjaån, Åriket, Kronparken och Stadsskogen.



Bild 1 Utdrag ur översiktsplanen. Grönstråk Lunsen-Hågadalen är markerat med nr 6. Planområdet är markerat med röd prick

Fördjupad översiktsplan

Planområdet ingår i uppdraget med den *fördjupad översiktsplan för de sydöstra stadsdelarna* inklusive Bergsbrunna. Antagande av den fördjupande översiktsplanen beräknas till december 2021. Förslaget innebär cirka 21 500 nya bostäder och 10 000 – 15 000 nya arbetsplatser inom ett område på 1684 hektar. Området innefattar både ny och befintlig bebyggelse. Den nya bebyggelsen binds samman av en ny kapacitetsstark kollektivtrafik och en ny järnvägsstation planeras i Bergsbrunna.

Enligt den fördjupande översiktsplanen ligger planområdet inom markanvändning *stadsbygd*. Markanvändning *Stadsbygd* innebär att befintliga områden kan kompletteras med ny bebyggelse men i så fall behöver det studeras närmare. Intelligande gata, Skogsvägen, pekas ut som ett huvudcykelstråk samt genomfartsled för motorfordon och bussgata. Det i översiktsplanen utpekade gröna stråket, Lunsen-

Hågadalen, överensstämmer med föreslaget grönområde och grönt rörelsestråk i den fördjupade översiktsplanen.

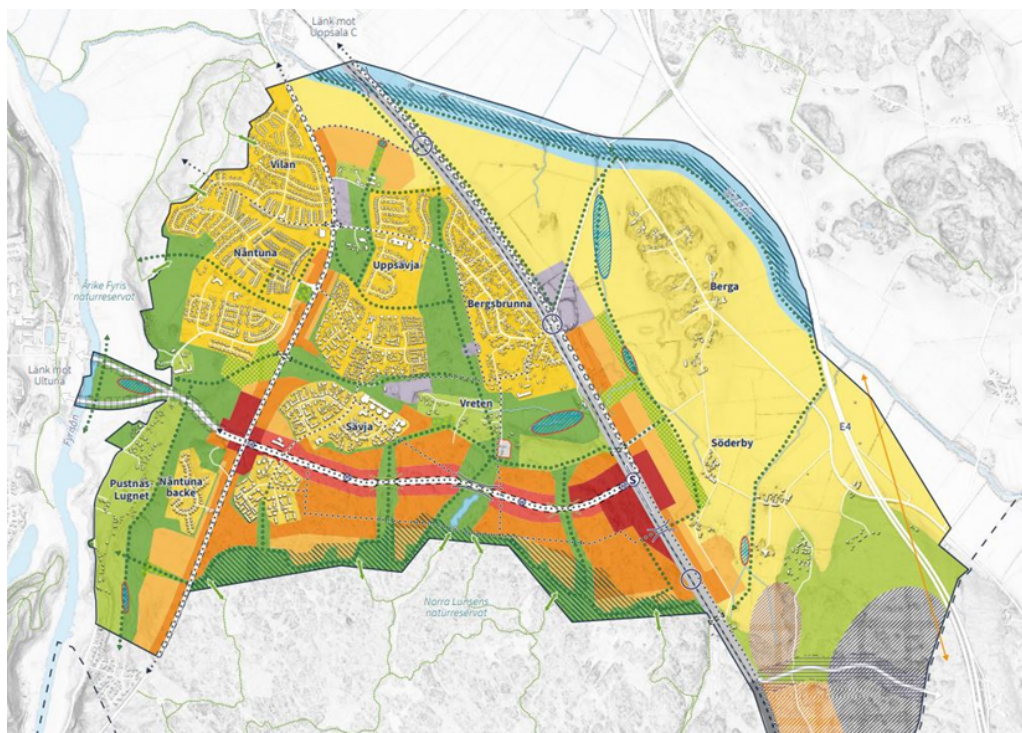


Bild 2 Utdrag ur fördjupad översiktsplan Sydöstra stadsdelarna. Plankarta, Mark- och vattenanvändning. Svart ring markera planområdet.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av *byggnadsplan för Uppsåvja* fastställd 1963. I gällande detaljplan är området planlagt som *Allmänt ändamål* och *Park*. Tillåtet våningsantal är två och högsta tillåtna höjd för byggnader är 7,2 meter. Den östra delen av planområde är inte planlagd.



Bild 3 Utdrag ur kommunens inskannade planmosaik. Planområde markerat med röd streckad linje

Planens innehåll

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett skolområde med förskola, skola och idrottshall, samt att säkra goda skolmiljöer avseende friytor och kvalitet på skol- och förskolegård. Planläggningen syftar till att skapa ett skol- och förskoleområde som kan utnyttjas flexibelt och utökas utifrån behov under en längre tidsperiod.

Planens huvuddrag

Området Bergsbrunna är i en expansiv fas och enligt den fördjupade översiktsplanen planeras ett stort antal nya bostäder. I takt med att befolkningen ökar finns behov av större lokaler för skola och förskola. För att möjliggöra ett långsiktigt nyttjande av skolområdet utformas detaljplanen med hög flexibilitet.

Planförslaget ger möjlighet att bygga en ny förskola samt ger planberedskap att tillskapa ytterligare skol- och förskolelokaler inom planområdet. Detaljplanen initierades i syfte att återuppbygga en förskola på platsen. Utöver byggrätt för ny förskola möjliggör detaljplanen byggrätt för ytterligare en byggnad alternativt att ersätta befintlig skolbyggnad med en högre byggnad. Byggrätten ger möjlighet att bygga 11 500 bruttoarea (BTA) och planen medger en våningshöjd på två till tre våningar, beroende på var i terrängen byggnaden placeras.

Ett maximalt utnyttjande av skolområdet med tillräckligt stor skolgård gör det möjligt att bygga en skola med tre parallella klasser i årskurserna F-6 samt en förskola med 8 avdelningar, alternativt två förskolor (8 avdelningar och 6 avdelningar) med befintligt antal skolelever. Detaljplanen ger goda förutsättningar till kvalitativa gårdar genom att uppvuxna träd och naturmark kan bevaras.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger i den norra delen av Uppsävja-Bergsbrunna cirka 6 kilometer söder om Uppsala centralstation. Planområdet är drygt 4 hektar stort och hela planområdet gränsar till fastighet Sävja 1:55. I norr avgränsas planområdet av Skogsvägen och i väster av Akademivägen. I öster och i söder avgränsas planområdet av parkmark som angränsar till villabebyggelse och i övrigt av skogsmark.

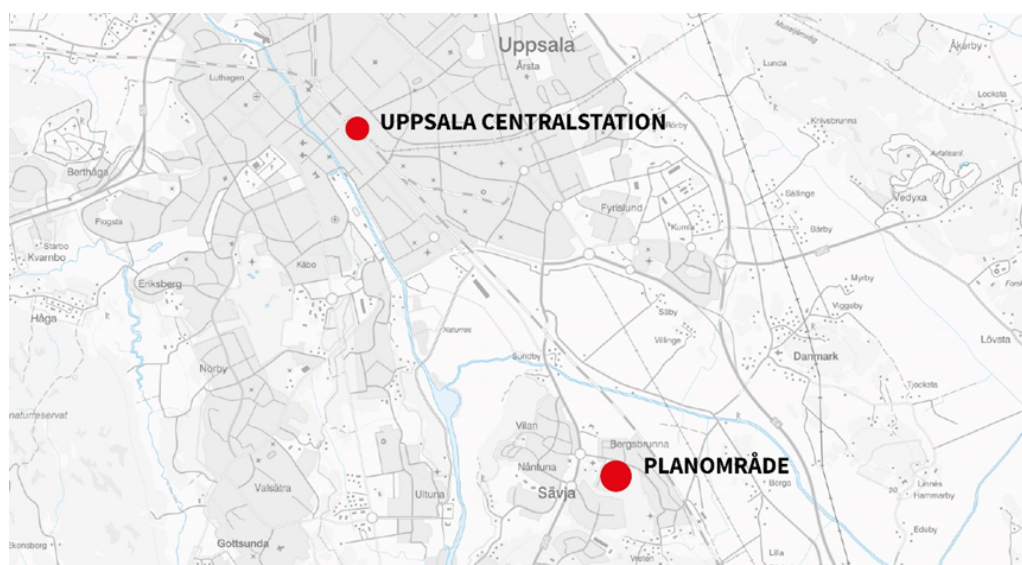


Bild 4 Orienteringskarta



Bild 5 Karta som visar planområdet och dess närmaste omgivning. Ungefärlig planavgränsning markerad med röd streckad linje.

Allmän områdesbeskrivning

Norra Bergsbrunna är till övervägande del bebyggt med villor. Området är väl utbyggt med gång- och cykelvägar. I närområdet finns bland annat kyrka, livsmedelsbutik och bensinstation. Sydöstra delen av planområdet ingår i ett sammanhängande skogsområde. Skogsmarken utgör rekreationsmark för boende och skolbarn i

närområdet. Johanbostigen är ett gångstråk, som går längs med skolfastighetens östra gräns, i skogsområdets nordsydliga riktning.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Uppsävja skolan är uppförd år 1968. Skolan är byggd i en våning med ett varierat taklandskap som framhäver olika delar av byggnaden. Fasaderna är av rödbrunt tegel och gulmålad träpanel. En matsal ligger i byggnadens nordvästliga del och en fristående idrottshall ligger öster om skolbyggnaden. Skolgården ligger söder om skolbyggnaden och har lekredskap på skogsmarken samt två asfalterade bollplaner. Den kommunala marken mellan skolfastigheten och villatomterna används idag som skolgård men är planlagd som allmän park. Marken närmast skolbyggnaden är hårdgjord.

Den tidigare förskolan låg i områdets östra del. Förskolan revs på grund av undermåliga lokaler med mögelproblem. Idag finns en jämn grusyta där den tidigare förskole byggnaden låg. Staketet runt den tidigare förskolegården finns delvis kvar. Förskolegården låg i naturmark med berg i dagen och uppvuxna träd.

En modulförskola finns idag placerad på områdets grusade fotbollsplan. Förskolan har tidsbegränsat bygglov till och med 2022-12-31 med möjlighet att förlänga ytterligare fem år. Modulförskolan har en inhägnad gård mot grönstråket öster.



Bild 6 Foton som visar Uppsävjaskolan med skolgård sedd från söder Uppsävjaskolan sedd från Skogsvägen i norr.



Bild 7 Foton som visar modul förskola på grusplan respektive modulförskolans gård som vetter mot grönstråket.



Bild 8 Foton som visar Johanbostigen längs befintligt förskolestaket respektive område där den tidigare förskolan låg.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör byggnation av skola och förskola. Planområdet planeras i första skedet byggas ut med en ny förskola. Utöver byggrätt för ny förskola möjliggör detaljplanen ytterligare byggrätt som kan användas för att tillskapa fler skol- eller förskoleplatser. Inom planprocessen har tre alternativ studerats närmare för att visa vad detaljplanen möjliggör, hur högt och hur mycket som kan byggas inom planområdet samtidigt som goda skolmiljöer säkras. Vid tidpunkten för framtagandet av detaljplanen finns inga byggplaner inom området utöver den nya förskolan.

Planen möjliggör olika utföranden inom ett preciserat område där byggrättens utbredning begränsas av placeringsbestämmelser. Byggnadernas fotavtryck begränsas av bestämmelser för största byggnadsarea. Bestämmelser om byggnadsarea kombineras med bestämmelser om största bruttoarea (sammanlagd yta i alla våningsplan) för att begränsa hur mycket som får byggas inom egenskapsområdet. Detta för att trygga att friytan per elev uppfyller kommunens riktlinjer, se kapitel Friytan och god utemiljö. Byggrätterna som ges i detaljplanen har en hög grad av flexibilitet i utformning och placering av byggnader för att ändamålsenliga skolor ska kunna byggas över en lång tid.

Detaljplanen tillåter en högre byggnadshöjd än befintlig skola. Höjden på byggnaderna begränsas av en nockhöjd som är densamma för samtliga byggnader men beroende på placering i terrängen så möjliggörs olika antal våningar. Nockhöjden möjliggör en byggnad med 3 våningar där den befintliga skolbyggnaden ligger samt en byggnad med 2 våningar på befintlig grusplan och på den plats där den tidigare förskolan låg. Stadsbilden kommer i första hand påverkas från Skogsvägen och från omgivande bostadsbebyggelse men bedöms inte påverka stadsbilden negativt eftersom höjden fortfarande är förhållandevis småskalig. Planområdet ligger inom Försvarsmaktens stoppområde för höga objekt. Försvarsmaktens anspråk innebär att högsta tillåtna byggnadshöjd för ny bebyggelse begränsas till 45 meter inom samlad bebyggelse. Detaljplanen reglerar en högsta nockhöjd på 44,5 m och ny bebyggelse överstiger därmed inte 45 m.

Studerade alternativ

De tre alternativen som studerats innebär ett maximalt utnyttjande av skolområdet samtidigt som friytan uppfylls. Samtliga alternativ innehåller en ny förskola med 8 avdelning, placerad i planområdets nordöstra del. Förskolan redovisas med två våningar och bruttoarea (BTA) är cirka 2200 m². Den befintliga idrottshallen bedöms

vara tillräckligt stor för en framtida ökning av antalet elever. Byggnadsarea (BYA) och bruttoarea (BTA) för idrottshallen är cirka 1400 m² och den är byggd i en våning. Samtliga alternativ redovisar att den befintliga idrottshallen behålls.

Alternativ 1 innebär att den befintliga skolbyggnaden ersätts av en ny skola med 3 våningar och beräknad bruttoarea (BTA) är cirka 7700 m². Det skulle ge en storlek på skola som rymmer tre parallella klasser i årskurserna F-6. Planområdet redovisas med en ny förskola med 8 avdelningar, en ny skola och befintlig idrottshall.

Alternativ 2 innebär att två nya förskolor byggs inom planområdet. Utöver förskolan med 8 avdelningar ges utrymme för en förskola med 6 avdelningar vilken redovisas med två våningar och med en beräknad bruttoarea (BTA) på cirka 1700 m². Befintlig skola med årskurser F-5 behålls och antalet skolelever blir detsamma som idag. Planområdet redovisas med en ny förskola med 8 avdelningar och en ny förskola med 6 avdelningar samt befintlig idrottshall och skolbyggnad.

Alternativ 3 innebär att befintlig skolbyggnad med bruttoarea (BTA) 3500 m² kompletteras med ytterligare en skolbyggnad. Den kompletterande skolbyggnaden redovisas med två våningar och bruttoarea (BTA) är cirka 3200 m². Befintlig skolbyggnad tillsammans med kompletterande skolbyggnad beräknas rymma tre parallella klasser i årskurserna F-6. Planområdet redovisas med en ny förskola med 8 avdelningar, en kompletteringsbyggnad skola och befintlig idrottshall och skolbyggnad.

Alternativ 1, ny förskola med 8 avdelningar (grön) och ny skola (rosa). Befintlig idrottshall (gul).

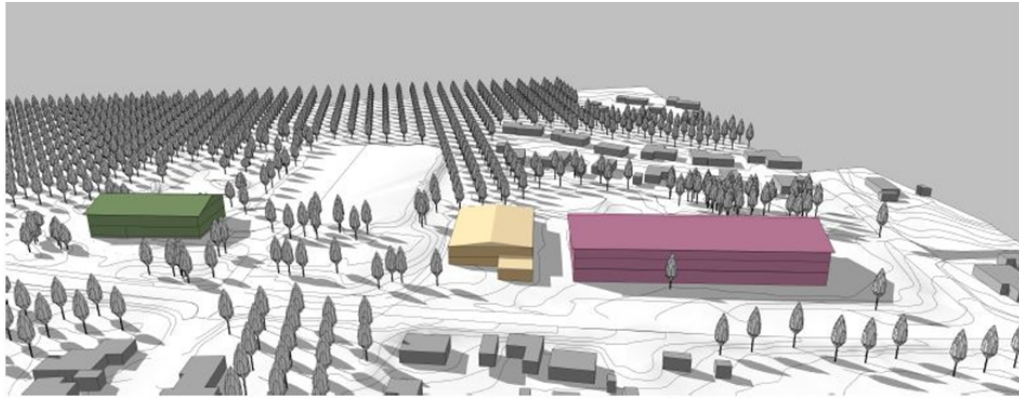


Bild 9 Vy från norr (Visbyark)



Bild 10 Sektion (Visbyark)

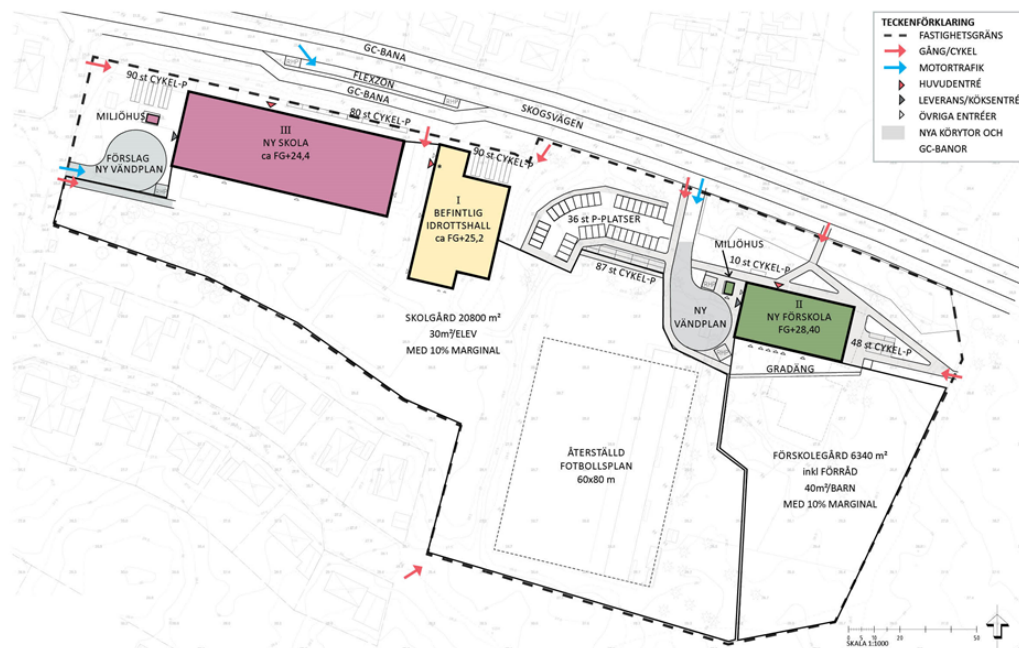


Bild 11 Situationsplan (Ramboll)

Alternativ 2, ny förskola med 8 avdelningar och ny förskola med 6 avdelningar (gröna). Befintlig idrottshall och skolbyggnad (gula).

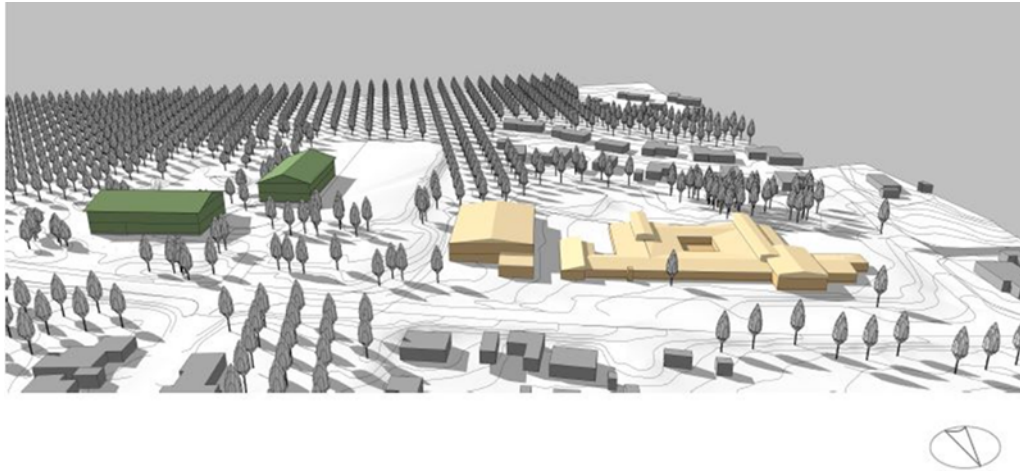


Bild 12 Vy från norr (Visbyark)



Bild 13 Sektion (Visbyark)

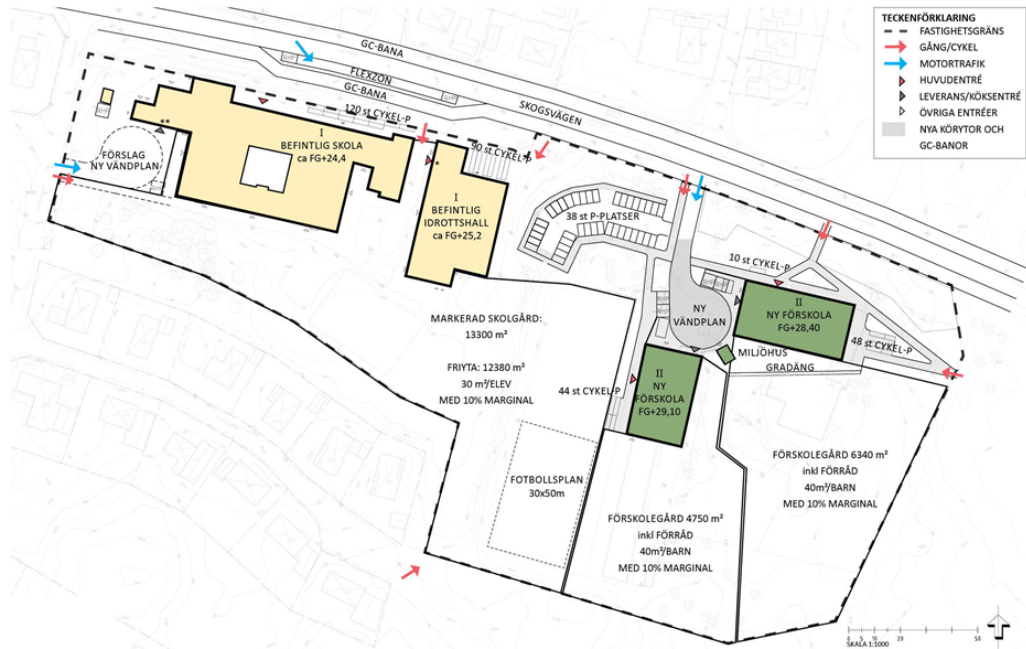


Bild 14 Situationsplan (Ramboll).

Alternativ 3, ny förskola med 8 avdelningar (grön) och kompletteringsbyggnad skola (rosa). Befintlig idrottshall och skolbyggnad (gula).

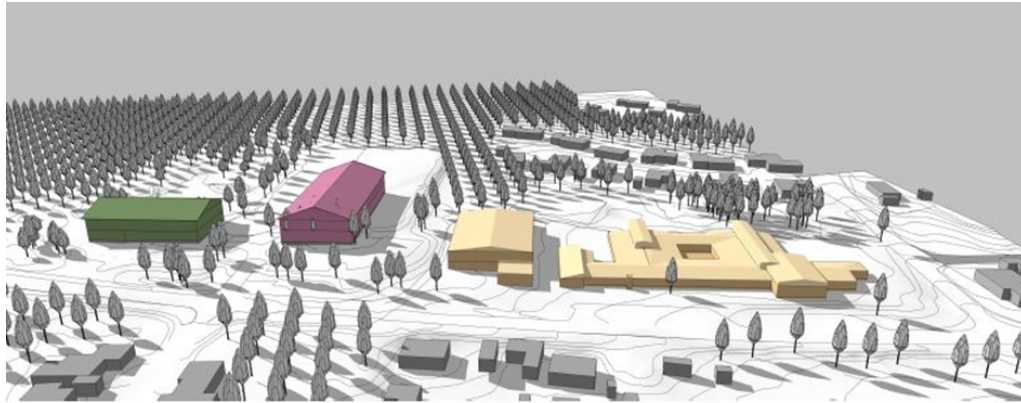


Bild 15 Vy från norr (Visbyark)



Bild 16 Sektion (Visbyark)

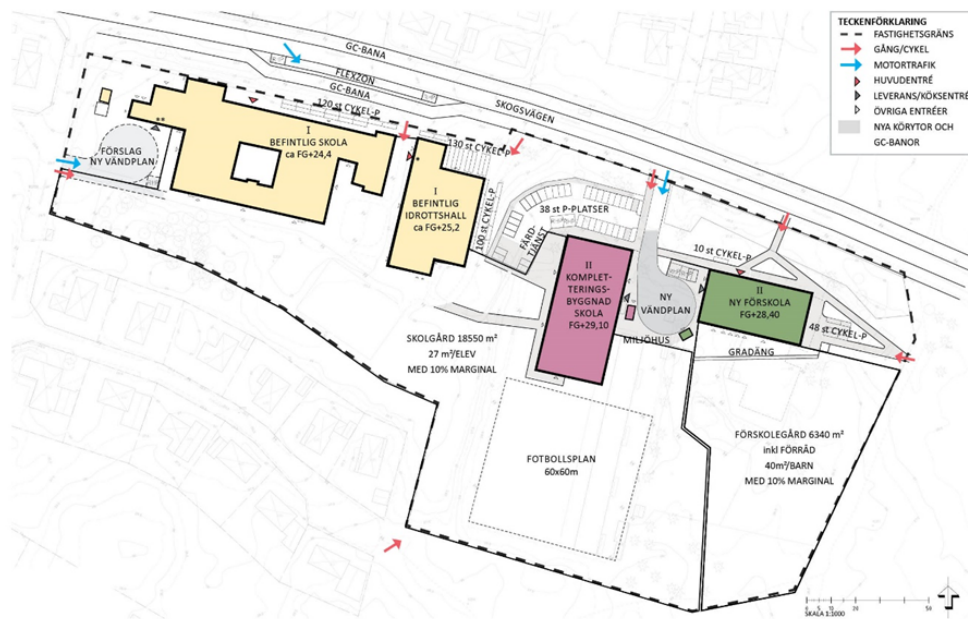


Bild 17 Situationsplan (Ramboll).

Sektioner för alternativ 1, 2 och 3



Bild 18 Längdsektioner som visar befintlig situation. (Visbyark)



Bild 19 Längdsektion som visar föreslagna byggnader sett från Skogsvägen. Sektion redovisar samtliga alternativ i samma sektion. Streckade byggnader redovisar byggnader i alternativ 2 och 3. (Visbyark)

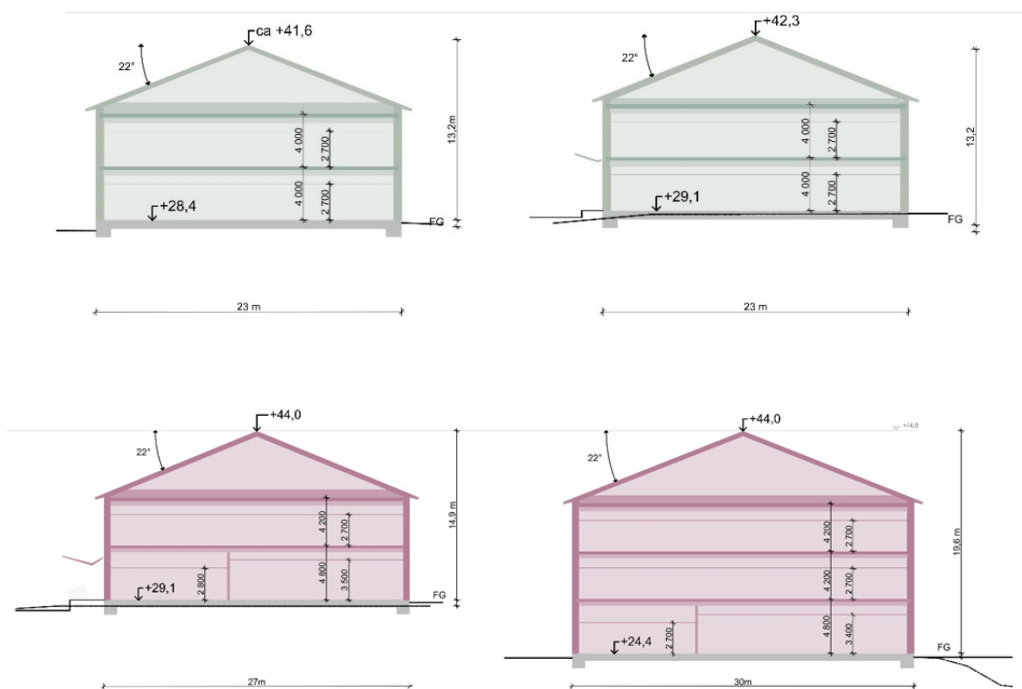


Bild 20 Sektioner som redovisar antal våningar och nockhöjd. Sett från vänster redovisas förskola med 8 avdelningar, förskola med 6 avdelningar, kompletterande skolbyggnad och längst till höger ny skola. (Visbyark)

Park och natur

Förutsättningar

Planområdet ligger i kanten av ett grönt stråk. Grönstråket är utpekade både i översiktsplanen och i förslaget till den fördjupade översiktsplanen för de sydöstra stadsdelarna. Grönstråket syftar till att koppla ihop Lunsen med Hågadalen och ska utvecklas till ett rörelsestråk. Johanbostigen, är ett gångstråk i skogsområdets nordsydliga riktning. Stigen går längs med den tidigare förskolans staket och är allmänt tillgänglig.

Delar av planområdet ingår i det sammanhängande skogsområde som utgör grönstråket. Förskolegården till den rivna förskolan och gården till den nuvarande modulförskolan ligger på en naturtomt med stora uppvuxna träd och synliga bergknallar. Skogen sluter sig runt förskolegården från söder och öster. Mellan Uppsävjaskolan och villabebyggelsen finns en grön kil av uppvuxna tallar. En smal remsa mellan skolgård och bebyggelsen är planlagd som park men nyttjas idag som en del av skolgården. Mot Skogsvägen finns delvis en ridå av grönska. Planområdet karaktäriseras av sin stora andel uppvuxna träd.

En naturvärdesinventering (Naturvärdesinventering Sydöstra staden, Ecom AB, 2018) togs fram inför arbetet med den fördjupade översiktsplanen för de sydöstra stadsdelarna. Planområdet ingår till viss del i naturvärdesinventeringens utredningsområde. Naturvärdet är klassat till ett påtagligt naturvärde. Planområdets östra del bedöms tillsammans med ett större område (nummer 6) som innefattar intilliggande grönstråk. Området bedöms ha obetydligt artvärde och påtagligt biotopvärde. Blandskog med äldre tall, objektets fuktiga miljöer, liksom inslagen av död ved motiverar påtagligt biotopvärde. Skogsområdet mellan Uppsävjaskolan och villaområdet är inventerat som ett eget objekt (nummer 71) och bedöms ha ett betydligt artvärde och påtagligt biotopvärde. Tallskogen med endast gamla och solbelysta tallar motiverar ett påtagligt biotopvärde trots avsaknad av död ved och övrig vegetation. Tallarna är omkring 150–200 år. Avsaknaden av naturvårdsarter motiverar obetydligt artvärde.

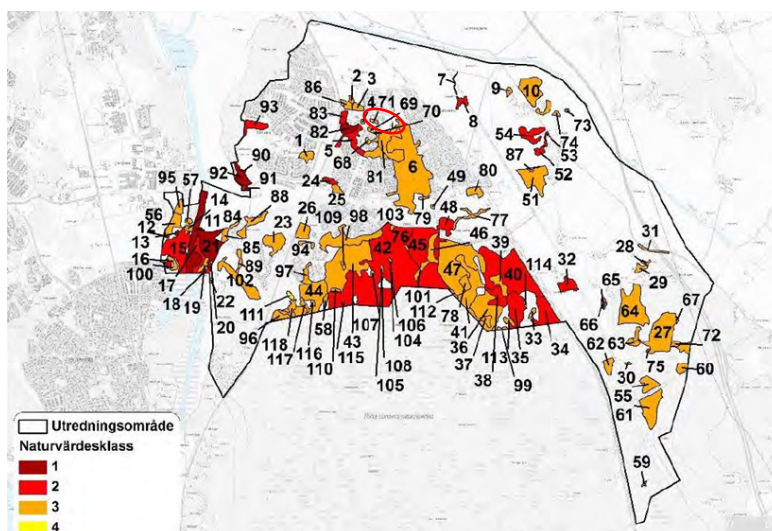


Bild 21 Utdrag från naturvärdesinventeringen (Ecom AB, 2018) som visar utredningsområdet. Inom planområdet ligger naturvärdesobjekt nummer 71 och del av nummer 6. Röd ring markerar planområdet.



Bild 22 Utdrag från kommunens webbkarta som redovisar naturvärdesobjekt. Orangeyta redovisar område med påtagligt naturvärde – naturvärdesklass 3. Planområdet markerat med röd streckad linje.

Förändringar

För att bredda det utpekade grönstråket så att Johanbostigen ligger utanför skolfastigheten kommer fastighetsgränsen i öster att ändras. Johanbostigen kommer därmed fungera som ett allmänt gångstråk i nord-sydlig riktning och grönstråket får en breddning där det är som smalast och mest utsatt. Skolfastigheten får i stället utökad gård söderut av ett skogbeklätt område.

I detaljplanen regleras att naturmarken i anslutning till grönstråket samt skogsområdet söder om skolbyggnaden till stor del bevaras. Det görs genom bestämmelser att mark inte får förses med byggnad eller endast med komplementbyggnader. Utpekade naturvärdesobjekt i naturvärdesinventeringen får till viss del även ett extra skydd genom bestämmelser om att större träd behöver marklov för att få fällas.

Den totala omfattningen av uppvuxna träd och naturmark inom planområdet kan komma att minska i och med att detaljplanen medger en högre exploatering.

Friytor och god utemiljö

Förutsättningar

Uppsala kommun beslutade i november 2020 om *Riktlinjer för utemiljöns yta och kvalitet vid förskola och grundskola*. Riktlinjerna beskriver den storlek samt kvalitet som ska gälla för att nå en god utemiljö som stödjer barn och ungas utveckling vid förskolor och grundskolor. För att möta olika förutsättningar i form av tillgång till yta och planeringsvillkor har kravet på friyta delats in i tre zoner. Redovisade krav på gårdskvaliteter gäller oavsett zon och handlar om varierad gårdsmiljö, trygg och lekfull miljö, bra mikroklimat, stimulera fysisk aktivitet och grönska av naturkaraktär.

Planområdet har bedömts ligga inom zon 3 – Övriga områden inom kommunen. Krav på friyta som gäller inom zon 3 är:

Förskola

- Minimikravet är 40 kvadratmeter per barn vid färdigställande av gården.
- En minsta sammanhållen friyta på 3000 kvadratmeter bör eftersträvas.
- För förskolor förlagda i kvarter kombinerade med bostäder, äldreboenden, kontor, universitetslokaler m.m. och med 80 barn eller färre gäller inte kravet på sammanhållen friyta.

Grundskola

- Minimikravet är 30 kvadratmeter per elev vid färdigställande av gården.
- En minsta sammanhållen friyta på 3000 kvadratmeter bör eftersträvas.
- Ett totalt friytemått på 15 000 kvadratmeter kan accepteras.

Uppsävjaskolan har idag cirka 375 elever uppdelat på årskurserna F-5. Gårdsmiljöer är rymliga och riktlinjen 30 kvadratmeter respektive 40 kvadratmeter per barn kan uppnås med god marginal. Friytorna har varierande karaktär med naturmark, asfalterade bollplaner och ytor med lekutrustning. En större grusad bollplan finns centralt inom planområdet och är idag delvis avskuren av befintlig modulförskola.

Förändringar

Detaljplanen medger en större exploatering och möjliggör därmed ett större elevantal. Det innebär att friytan per barn kan komma att minska. Den framtida friytan beror på hur detaljplanen genomförs. Detaljplanen är flexibel och tillåter flera olika utformningar av byggnader och gårdar.

Friytan har studerats för de olika alternativen, se situationsplaner under rubrik Stadsbild, bebyggelse och gestaltning. Gårdarnas storlek har anpassats utifrån kommunens riktlinjer (2020) och för att lämna utrymme för att friytan minskas under projektets gång har förslagen tagit med en projekteringsmån om 10% av den totala friytan. Samtliga alternativ uppfyller riktlinjerna för friytan. För alternativ 2, med en kompletterande skolbyggnad, accepteras en friyta som är mindre än 30 m² per barn då riktlinjen med ett totalt friytemått som överstiger 15 000 m² uppfylls. Friytan har varit styrande för hur många elever/barn skolområdet bedömts räcka till, vilket är cirka 630 elever tillsammans med cirka 145 förskolebarn alternativt cirka 250 förskolebarn tillsammans med cirka 375 elever. Kontroll av gårdsstorlek och storlek på skolbyggnader sker i bygglovsskedet.

Detaljplanen ger goda förutsättningar för kvalitativa gårdsmiljöer. Planområdet innehåller stor andel uppvuxna träd och naturmark som är en värdefull lek miljö och ger skuggning soliga dagar. Byggnaderna placeras mot Skogsvägen för att gården ska anslutas mot omgivande naturmark. Befintlig vegetation i anslutning till omgivande naturmark skyddas genom bestämmelser att mark inte får förses med byggnad eller endast med komplementbyggnader, samt genom lovplikt att ta ner större träd. En berghäll skyddas specifikt för att bevaras som lekelement i en gårdsmiljö. En skol- eller förskole gård behöver solbelysta delar och möjlighet att göra tillägg i form av lekutrustning, sandlådor eller komplementbyggnader, vilket en reglering med korsmark medger.

Gårdarna kan genom sin storlek möjliggöra en variation av zoner för såväl avskildhet och lugn som till mer vilda lekar. I alternativ 1 med en ny förskola med 8 avdelningar och ny skola får grusplanen åter en storlek som 11-manna plan och ger ett användningsområde även efter skoltid. En remsa längs fastighetsgräns som vetter mot

skogsmark och parkmark förses med prickmark i syfte att bevara skolgårdens inramning av träd. Gårdarnas mer detaljerande utförande klargörs i ett projekteringskede.

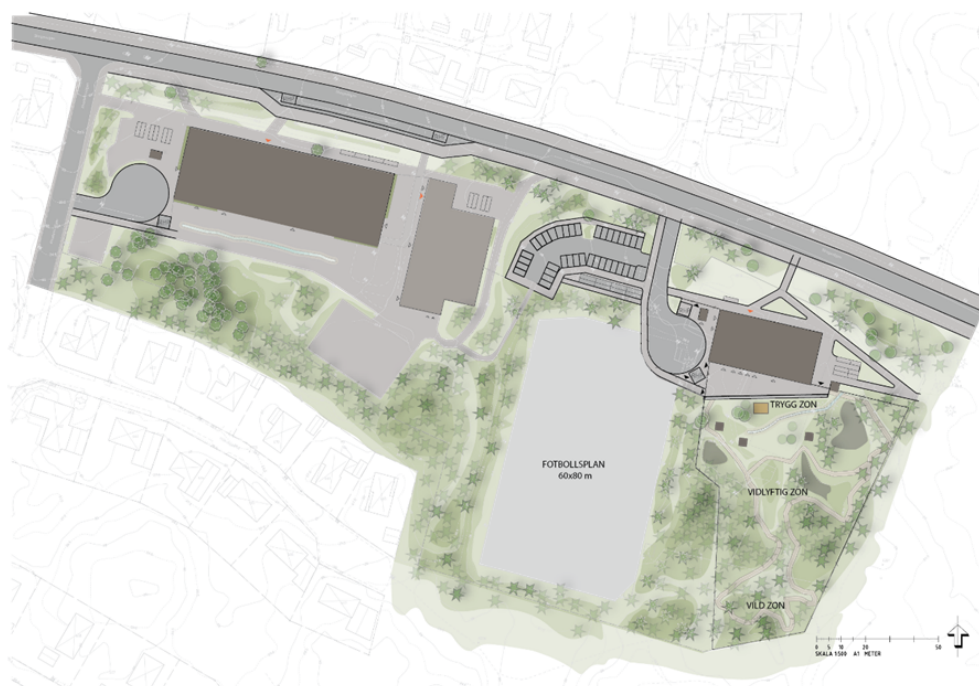


Bild 23 Illustrationsplan som redovisar en möjlig gårdsutformning för alternativ 1 med ny förskola med 8 avdelningar och ny skola. Befintlig vegetation integreras som en del av gårdsmiljöerna (Ramboll).



Bild 24 Foton på berghäll som skyddas respektive skogsområde söder om skolbyggnad.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Norr om planområdet ligger Skogsvägen som rymmer huvudcykelled och ingår i linjenät för bussar. Skogsvägen har hastighetsdämpande åtgärder vid gång- och cykelpassager samt vid busshållplats. I väster angränsar planområdet till Akademivägen.

Angöring, leveranser och parkering

Angöring till Uppsävjaskolan sker från Skogsvägen. En angöringslösning med parkering (11 stycken + rörelsehindrad parkering) samt en separerad ficka för skolskjuts ansluter till skolbyggnad. Mellan skolbyggnad och angöringsficka ligger Skogsvägens södra gångbana. Ytan för angöring är planlagd som gatumark och ligger utanför skolans fastighet. Detaljplanen som reglerar angöringsfickan togs fram med syfte att skapa en trafiksäker angöring vid skolan.

Leveranser till skolan sker från bussficka längs Skogsvägen med en dragväg upp till huvudentrén alternativt från Akademivägen till angöringsyta väster om skolbyggnad.

Angöring till modulförskolan samt till den numera rivna förskolan sker via en infartsväg från Skogsvägen öster om skolbyggnaderna. Den infarten leder även till två parkeringsytor med 36 respektive 22 parkeringsplatser.



Bild 25 Foton visar angöringssituation framför Uppsävjaskolan respektive infarten till planområdet från Skogsvägen.

Gång- och cykeltrafik

Skogsvägen har gångbana på båda sidor om gata. En separerad cykelbana finns på ena sidan av gatan. I mitten av planområdet, väster om busshållplatsen, byter cykelbanan sida. Cykelbanan ingår i huvudcykelnätet.

Kollektivtrafik

Befintligt linjenät för bussar går via Skogsvägen med busshållplatser i anslutning till planområdet.

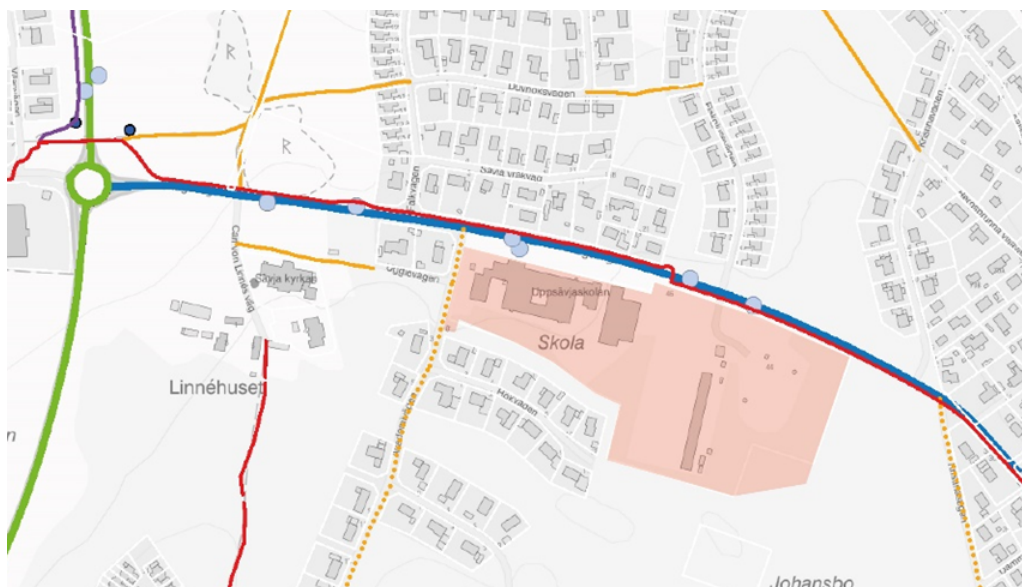


Bild 26 Karta över befintlig cykelinfrastruktur, busslinjer och busshållplatser. Röd linje redovisar huvudcykelnät och orange linje lokalt cykelnät. Blå och grön linje redovisar linjenät för stadsbuss. Ljusblå punktmarkeringar redovisar befintliga hållplatser.

Förändringar

Gatunät

Detaljplanen innebär ingen förändring av gatunätet men förhåller sig till att utbyggnaden av de sydöstra stadsdelarna kan innebära förändringar av gatussektioner. I den fördjupade översiktsplanen för de sydöstra stadsdelarna pekas Skogsvägen ut som ett huvudcykelstråk, genomfartsled för motorfordon samt bussgata.

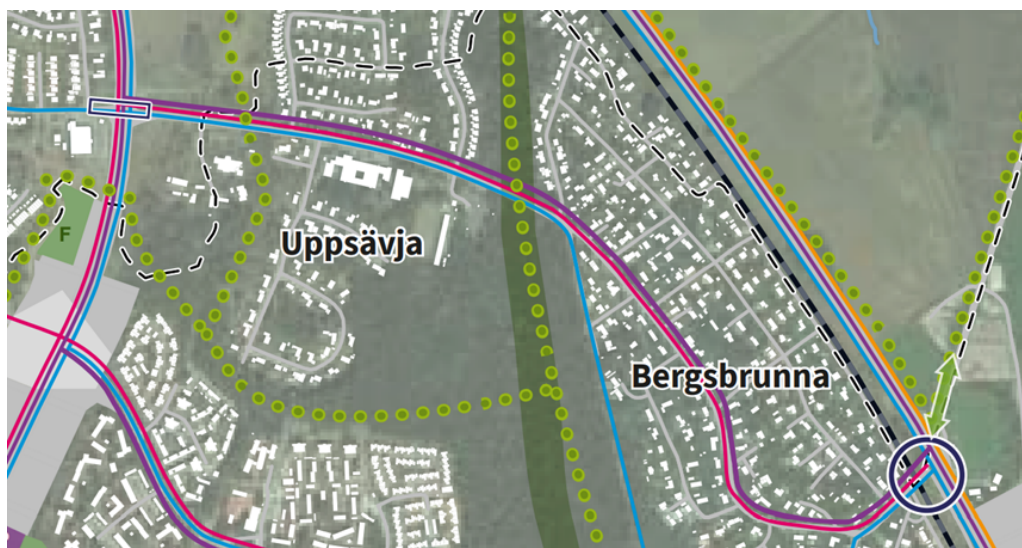


Bild 27 Utdrag ur fördjupad översiktsplan Sydöstra stadsdelarna. Lila linje redovisar genomfartstrafik för motorfordon, rosa linje redovisar buss och blå linje huvudcykelstråk.

Gators utformning

För att följa intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för de sydöstra stadsdelarna har planarbetet tagit höjd för en eventuell framtida breddning av Skogsvägen. Utgångspunkten har varit att en 18 meter bred gatussektion ska rymmas

mellan fastighetsgränser. Inom den gatubredden finns utrymme för en 7 meter bred körbana samt separata gång- och cykelbanor på vardera sidan.

Angöring, leveranser och parkering

Vid tidpunkten för planläggningen finns inga planer på att bygga om befintlig angöring med parkering och bussficka framför Uppsävja skolan. Den bedöms som välfungerande och trafiksäker. Planläggningen tar dock höjd för att angöringen ska fungera med en gatusektion som följer intentionerna i den fördjupade översiktsplanen. En flexzon, avsedd för färdtjänst, buss och parkering för rörelsehindrade, föreslås mellan körbana och gång- och cykelbana. Övriga bilparkeringar förläggs inom kvartersmark. Förslaget med flexzon fungerar både för befintlig skola och ny skola. Uppställningsplats för sopbil samt varumottagning till skolbyggnad föreslås inom kvartersmark i planområdets västra del med infart från Akademivägen. Föreslagen vändplan fungerar både för ny och befintlig skola under förutsättning att den befintliga skolan byggs om invändigt i anslutning till vändplanen.

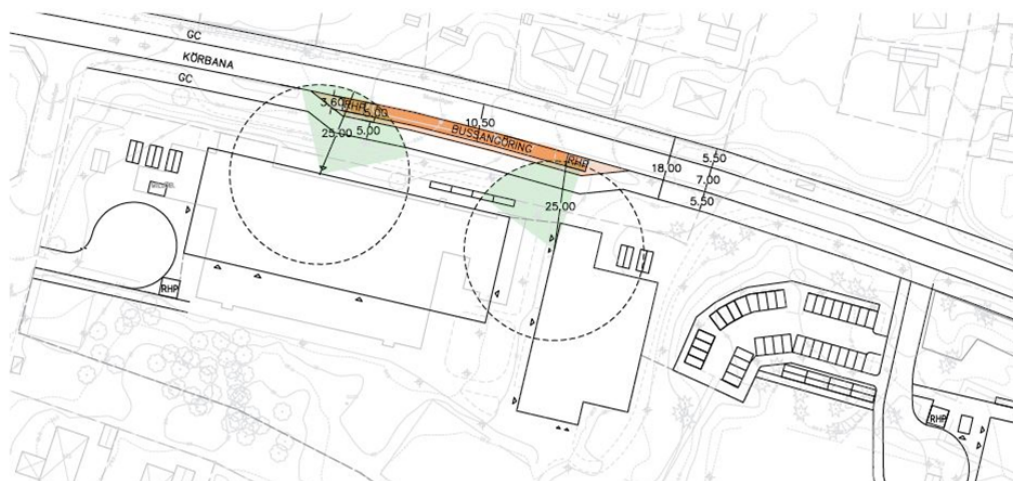


Bild 28 Angöringslösning till Uppsävjaskolan anpassad efter gatusektion enligt intentioner i den fördjupande översiktsplanen för de sydöstra stadsdelarna. Orangeyta markerar en flexyta avsedd för färdtjänst, buss och parkering för rörelsehindrade (besökare).

Angöring för färdtjänst, sophämtning och varumottagning till den nya förskolan med 8 avdelningar sker enligt förslaget via befintlig infartsväg till en ny vändplan. Samma placering av infart och vändplan fungerar för alternativet med ytterligare en förskola med 6 avdelningar samt för alternativet med kompletterande skolbyggnad.

Bil- och cykelparkering ska ske i enlighet med rådande parkeringstal. Enligt Uppsala kommuns parkeringstal för bil ska utgångsläget för förskola vara 0,1 platser/barn och för skola 0,03 platser/elev. Störst behov av bilparkeringar innebär alternativ 2 med två förskolor och befintlig skola vilket innebär ett behov av 38 parkeringsplatser för bil. Genom att utöka befintlig parkeringsyta mellan Skogsvägen och grusplanen med två platser uppfylls parkeringsbehovet. Antalet cykelplatser som behöver anordnas är 0,4 per barn i förskola respektive 0,55 platser per skolelev. Störst behov av cykelplatser innebär alternativ 1, med ny förskola 8 avdelningar och ny skola, vilket är cirka 400 cykelplatser. Samtliga cykelplatser kan anordnas inom kvartersmark. Utöver detta bör det anordnas uppställningsplats för lådcyklar och cykel vagnar. I situationsplaner under rubrik Stadsbild, bebyggelse och gestaltning redovisas antal bilparkering och cykelplatser för samtliga alternativ.

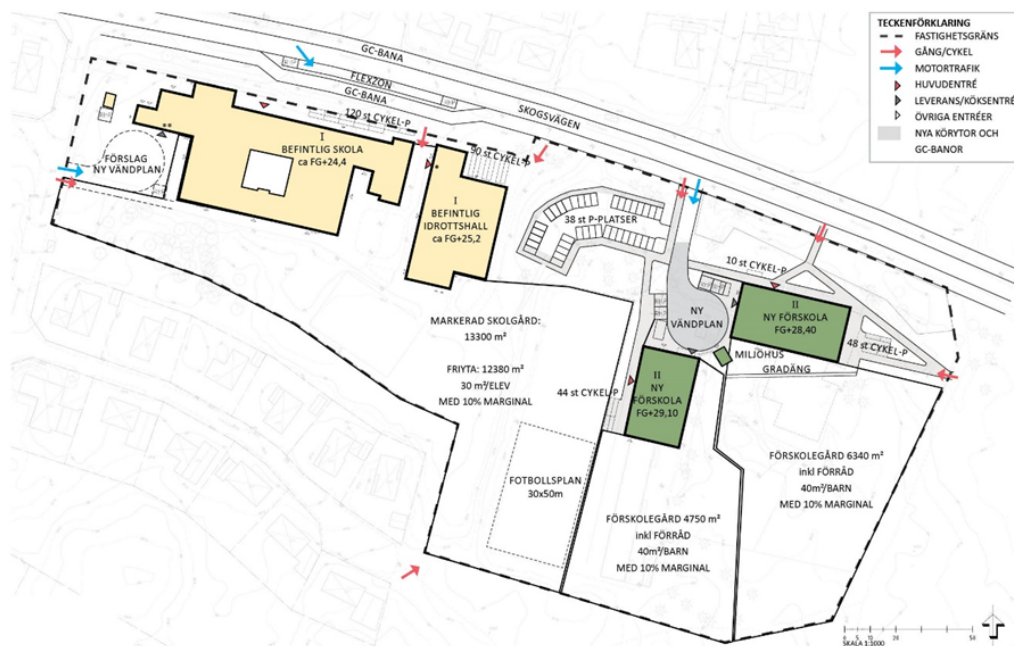


Bild 29 Situationsplan som redovisar bilparkering, cykelparkering och kopplingar in i området för alternativ2 med ny förskola med 8 avdelningar och ny förskola med 6 avdelningar. Förslaget redovisar 38 bilplatser och 312 cykelplatser. (Visbyark, Ramboll)

Gång- och cykeltrafik

Ambitionen med planen är att barn och unga säkert kan ta sig med gång och cykel till skolan. Där det är möjligt separeras gång och cykeltrafik helt från körytor genom egna in- och utfarter till området.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Det är möjligt att lösa angöring och parkering för rörelsehindrade inom 25 meter från huvudentréer. Parkering för rörelsehindrade besökare föreslås även fortsättningsvis ske utanför kvartersmark på angöringsytan längs Skogsvägen. I övrigt föreslås parkering för rörelsehindrade anordnas i anslutning till vändplanerna alternativt på områdets parkeringsplats, samtliga inom kvartersmark.

Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler, eller lokaler för vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och vid byggsamråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Kulturmiljö

Planområdet ligger i närheten av en kommunal kulturmiljökärna, Linnés Sävja. Området består av en huvudbyggnad från 1700-talet och flygelbyggnader samt ekonomibyggnader från 1800-talet. Mellan planområdet och Linnés Sävja finns ett skogsområde, Sävja kyrka och villabebyggelse.

Sociala frågor

Barnperspektivet

Planområdet är lokaliserat på en plats väl lämpad för sitt ändamål som skola och förskola. Genom planläggningen kan skol- och förskoleverksamheten utökas samtidigt som de befintliga kvaliteterna behålls. Skoltomten är lokaliserad i anslutning till befintlig naturmark. Det är en plats som genom sin rymliga storlek och stora andel naturtomt ger goda förutsättningar för barn och ungas fria rörelse. Skol- och förskolegården kommer vara bilfri och området kommer kunna nås via gång- och cykelvägar från olika väderstreck.

Mark och geoteknik

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs marken inom planområdet av sandig morän och urberg.

Marken för befintlig bollplan består av fyllnadsmaterial. Berg i dagen finns inom området. En översiktlig geoteknisk utredning, *PM Geoteknik Uppsävja förskola, Fas 1*, har tagits fram av WSP i samband med planarbetet. En fördjupad geoteknisk utredning planeras att utföras i projekteringskedet. Den utredningen kommer att resultera i rekommendationer för grundläggning.



Bild 30 Utdrag från kommunens webbcharta, redovisar jordartskarta över området. Detaljplanegräns markerad med rödstreckad linje.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Ytvatten

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten

Dagvatten från området avleds till recipienten Sävjaån mynning-Storån. Sävjaån är klassad enligt miljö kvalitetsnormer (MKN) för ytvatten. Enligt EU:s vattendirektiv får recipientens möjlighet att uppfylla beslutande miljö kvalitetsnormer inte försämrats till följd av genomförande av en detaljplan. Ytvattenförekomsten har måttlig ekologisk status på grund av att Sävjaån har problem med övergödning. Sävjaån uppnår ej god kemisk status på grund av förhöjda halter av ämnena PBDE (bromorganisk förening) och Hg (kvicksilver). Halterna för dessa ämnen är överskridande i samtliga av Sveriges vattenförekomster. Sävjaån är dessutom ett Natura 2000-område vilket innebär att förändring av markanvändningen inom fastigheten inte får medföra ökad belastning av näringsämnen till recipienten (Sävjaån).

Grundvatten

Vattenskyddsområde miljö balken 7 kapitlet

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområdet.

Miljö kvalitetsnormer för grundvatten

Avrinningen från planområdet sker mot Sävjaån. Sävjaån-Samnan ingår som grundvattenförekomst inom tillrinningsområdet för Uppsala- och Vattholmaåsarna och ska uppfylla miljö kvalitetsnormen (MKN) för grundvatten. Den har miljö kvalitetsnormen god kemisk status med undantag och tidsfrist till 2027 för parametern PFAS 11 (högfluorerade ämnen). Ett genomförande av detaljplanen får inte försvåra att miljö kvalitetsnormer uppfylls.

Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

Uppsala kommun har genomfört en sammanvägd riskbedömning för hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde, *Risikanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt* (Geosigma AB, 2018).

Riskbedömningen har resulterat i *Riktlinjer för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt*, som kommunfullmäktige fattade beslut om i april 2018. Enligt underlagen till riskbedömningen ligger delar av planområdet inom ett område med måttlig och hög känslighet, i en skala mellan låg, måttlig, hög och extrem känslighet. Med känslighet menas här att en plats är känslig för att föroreningar på markytan, eller en marknära förorening, kan påverka grundvattnet så att det inte kan användas som resurs för dricksvattenförsörjningen. Klassningen av känslighet beror av de hydrogeologiska förhållandena. Enligt riktlinjer ska skyddsåtgärder vidtas för att minimera risken för föroreningar som kan skada vattentäkten. I områden med hög känslighet ska exempelvis infiltration av förorenat vatten undvikas

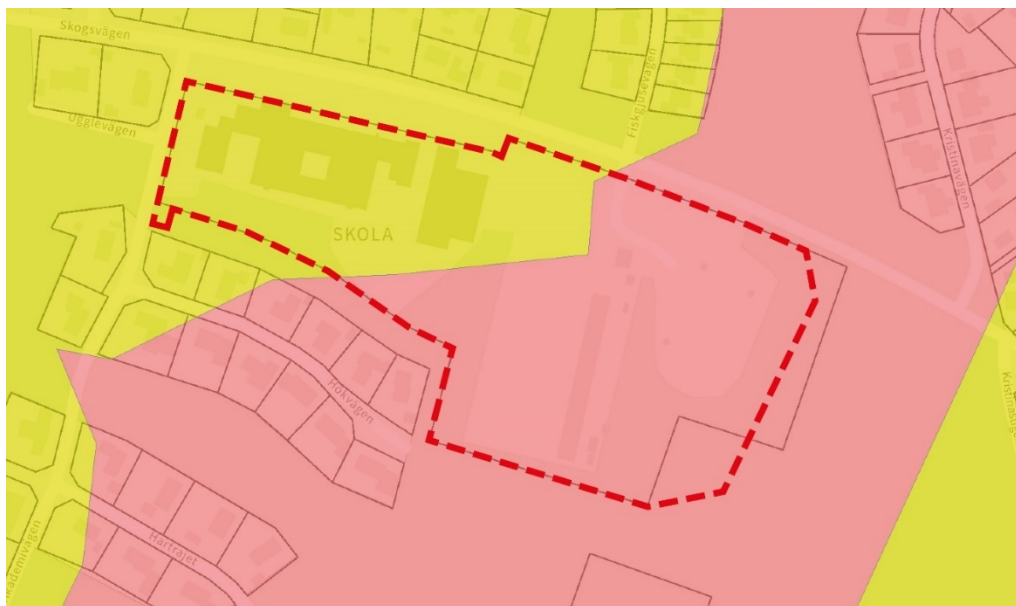


Bild 31 Utdrag från kommunens webbkarta som redovisar känslighetsklasser enligt riskanalys (Geo-sigma, 2018). Område med hög känslighet = rosa färg, måttlig känslighet = gul. Planområde markerat med röstreckad linje.

Risikanalyt för planområdet

En riskanalys har tagits fram av Ramboll, *PM riskbedömning av grundvattenpåverkan-Uppsävja*, som syftar till att utifrån de lokala förutsättningarna och den planerade exploateringen belysa riskerna för grundvattnet, ange relevanta skyddsåtgärder och hur de bör beaktas. Befintlig markanvändning och framtida markanvändning har bedömts som mindre förorenande. För planområdet krävs skyddsåtgärder för områden med hög känslighet eller för områden med avrinning mot områden med hög känslighet. Skyddsåtgärder som föreslås är släckvattenzoner, rutiner och beredskapsplan under byggtiden, täta ledningar och dagvattenåtgärder som renar och görs täta vid risk att förorenat vatten ska infiltrera till grundvattnet. Bedömningen i riskanalysen är att föreslagna skyddsåtgärder bidrar till riskreducering och till en riskklassning som är mindre än måttlig.

Enligt riskanalys för planområdet ska dagvatten från ytor som gator, parkeringar, infartsvägar och lastzoner inte tillåtas infiltreras till grundvattnet. Dagvatten från mindre förorenade ytor som vegetationsytor, lekytor och tak får infiltrera. Skyddsåtgärder som regleras med planbestämmelser fokuserar på hur förorenat dagvatten från körytor ska hanteras samt begränsa var parkeringsytor får anläggas. En planbestämmelse reglerar att körytor ska utföras med skyddsåtgärder så att förorenat dagvatten och spill från motorfordon inte kan infiltrera till marken.

Med hänsyn till planområdets geografiska placering i förhållande till grundvattenförekomsten och identifierade skyddsåtgärder bedöms risken för påverkan på miljö kvalitetsnormer för grundvatten vara mycket liten.

Dagvatten

Dagvattenutredning för planområdet

I samband med planarbetet har Ramboll tagit fram en dagvattenutredning, *Dagvattenutredning för Uppsävja förskola*. Syftet med utredningen är att beskriva den

nuvarande dagvattensituationen och de förändringar den planerade exploateringen innebär för dagvattenflödet och föroreningstransporten från planområdet, samt visa förslag på dagvattenhantering inom kvartersmark. Dagvattenutredning fokuserar på alternativ 1, eftersom det förslaget innebär att hela planområdet omfattas av krav på dagvattenhantering enligt kommunens riktlinjer. Det är enbart vid nybyggnation som krav på riktlinjer träder in. Alternativ 1 redovisar en ny förskola samt att befintlig skolbyggnad ersätts av en ny.

Lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas så långt det är möjligt, för att rena och fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet. Kommunens 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.

Planområdet består delvis av hårdgjorda ytor som parkering, infartsväg, ytor runt skolbyggnad och en grusplan. En relativt stor andel av planområdet är naturmark. I dagsläget finns inga lösningar för lokalt omhändertagande av dagvatten, utan dagvattnet avvattnas via brunnar kopplade på dagvattenledningar. Marknivåerna varierar mellan +29 och +23. Den högsta marknivån återfinns i områdets sydöstra del och den lägsta marknivån i den nordvästra delen.

För att kunna ta hand om 20 mm regn föreslås dagvattenvolymer hanteras i regnbäddar, makadamdiken och svackdiken inom fastigheten. Dagvatten från körbara ytor föreslås renas i regnbäddar. Regnbäddarna utformas med tätskikt mot omgivande mark i områden med hög känslighet för grundvattnet.

Enligt utredningens översvämningsanalys finns lågpunkter nordost längs Skogsvägen, intill befintlig skolbyggnad, centralt inom området och utanför planområdet i söder. Det är viktigt att med hjälp av höjdsättningen styra flödena vid kraftiga regn bort från byggnader och angränsande fastigheter. Dagvattenutredningen föreslår lägen för översvämningsytor dit flödena kan styras mot. Den större av de föreslagna översvämningsytorna, de befintliga lågpunkterna i nordost längs Skogsvägen, föreslås behållas lika befintligt för att hantera skyfallsflöden. Genom planbestämmelsen prickmark förhindrar detaljplanen att byggnader placeras på befintliga lågpunkter längs Skogsvägen.

Sammanfattningsvis är bedömningen att om de föreslagna dagvattenlösningarna genomförs kommer en nybyggnation inte bidra till en ökad föroreningsbelastning till Sävjaån. Ett genomförande av detaljplanen kommer därmed inte medföra försvårade möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormerna för recipienten Sävjaån. Skyfall kan inom planområdet hanteras genom att befintliga lågpunkter bibehålls eller kompenseras för inom fastigheten.



Bild 32 Urklipp från dagvattenutredningen (Ramboll 2021). Karta redovisar översvämningsanalys utifrån befintlig situation.

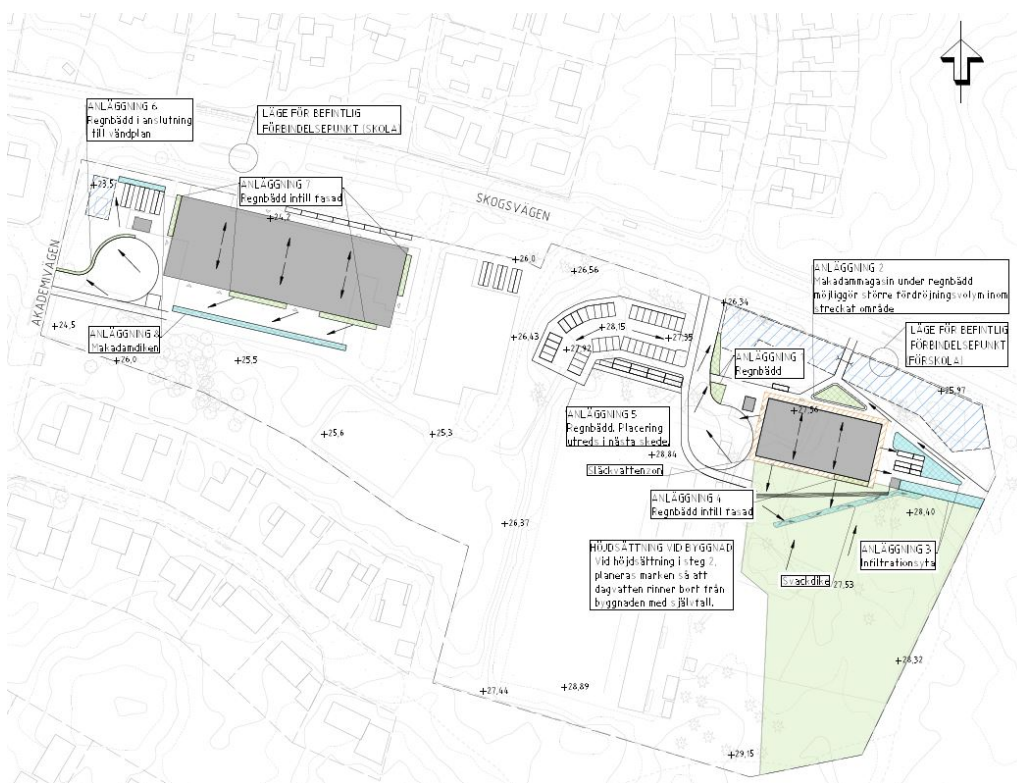


Bild 33 Urklipp från dagvattenutredning (Ramboll 2021) som redovisar föreslagen dagvattenhantering för alternativ 1 ny förskola med 8 avdelningar och ny skola. Blåstreckade ytor redovisar förslag på översvämningsytor.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet utsätts för buller från trafiken på Skogsvägen. Kommunens bullerkartläggning från år 2017 visar att övervägande delen av planområdet ligger under 50 dB men att en zon närmast Skogsvägen ligger mellan 50-55 dB.

För skolor och förskolor har Naturvårdsverket tagit fram riktlinjer för buller. Riktlinjerna anger att de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet ska ha en ekvivalent ljudnivå på högst 50 (dBA) och en maximal nivå på högst 70 (dBA).

Det finns goda förutsättningar att klara riktlinjerna för buller. Byggrätterna som ges i planen är placerade mot Skogsvägen och kan fungera som bulleravskärmning mot gården. På skol- och förskolegården närmast Skogsvägen kan bullernivåerna överskrida riktvärdet för ekvivalent och maximal ljudnivå för lek, vila och pedagogisk verksamhet, men lämpar sig som övrig vistelseyta såsom förgårdsmark, angöring, parkering eller cykelparkering.



Bild 34 Utdrag från kommunens bullerkartläggning från år 2017. Detaljplanegräns markerad med röd streckad linje.

Markföroreningar

I samband med planarbetet har WSP tagit fram ett *PM Markmiljö Sävla 1:88 Historisk inventering*, med syfte att bedöma risk för föroreningar inom planområdet. Inventeringen visar att inga kända föroreningskällor finns inom aktuell fastighet eller på angränsande fastigheter. En översiktlig miljöteknisk markundersökning rekommenderas i kommande skede, med hänsyn till att området ligger inom tätbebyggt område och att förskolan planeras på befintlig parkeringsyta.

Dags- och solljus

Skolområdet ligger med gården i söderläge med god solinstrålning. Området innehåller en stor andel uppvuxna träd som ger god tillgång till skuggiga platser.

Mikroklimat

Skol- förskolegårdarna har en blandning av väl solbelysta ytor och mer skuggiga partier, vilket ger goda förutsättningar för olika mikroklimat på gårdarna.

Magnetfält

Enligt försiktighetsprincip bör magnetfälten normalt inte överstiger 0,4 mikrottesla där människor varaktigt vistas. I planområdets sydvästra del finns en transformatorstation. På plankartan preciseras läget genom markanvändningen E1 - Transformatorstation. Elsäkerhetskraven anger ett minsta avstånd mellan en transformatorstation och närmsta brännbara byggnadsdel på 5 meter. Detta avstånd bedöms vara tillräckligt för att också elektromagnetiska fält från transformatorstationen ska ha avklingat till att understiga rekommenderade 0,4 μT (mikrottesla). Genom att planlägga en 5 meter bred markkresa som PARK mellan E-område och skoltomt, säkerställs det att barn på skolgård inte riskerar att utsättas för magnetfält högre än 0,4 μT .

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfalls AB:s verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

I Skogsvägen norr om planområdet finns ledningar för vatten och spillvatten. Enligt uppgift från Uppsala Vatten och Avfalls AB planeras ledningar att läggas om och kommer i och med detta flyttas längre bort från fastighetsgränsen. Inget u-område behövs in på kvartersmarken. Två förbindelsepunkter från Skogsvägens ledningar finns in till planområdet.

Dagvattenledningar

Planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfalls AB:s verksamhetsområde för dagvatten. I Skogsvägen norr om planområdet finns ledningar för dagvatten. Två förbindelsepunkter från Skogsvägens ledningar finns in till planområdet. För beskrivning av miljöaspekter kopplat till dagvattenhantering se avsnitt *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

Avfall

Avfallsfordon ska kunna angöra vid avfallsutrymmen utan backningsrörelser. Dragningen för avfallskärl från uppställningsplats för fordonet till avfallsutrymme ska vara maximalt 10 meter, hårdgjord och utan nivåskillnader. Avfallshanteringen föreslås lösas via vändplaner som samutnyttjas av övrig varutransport till skolan och förskolan.

El

Söder om skolfastigheten ligger en befintlig transformatorstation. Skolans utbyggnad kan inne-bära behov av en ny transformatorstation. I planområdets sydvästra hörn, i läge för den befintliga transformatorstationen, planläggs ett E-område för både befintlig och ny transformatorstation. E-området är 7x10 meter. Elsäkerhetskraven, med ett minsta avstånd mellan en transformatorstation och närmsta brännbara byggnadsdel på 5 meter, uppnås. Del av kvartsmark som ligger inom 5 meter från E-området är enligt gällande byggnadsplan försedd med prickmark och får därmed ej bebyggas.

Värme

Det finns fjärrvärme inom planområdet. Byggnaderna avses anslutas till fjärrvärmenätet

Tele och bredband

Ledningar för telekommunikation finns i närheten

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

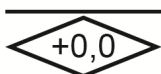
| Planbestämmelse | Beskrivning och motiv |
|------------------------|--|
| PARK | <p><i>Park</i></p> <p>Genom att planlägga för park mellan transformatorstationen och skoltomten säkerställs ett tillräckligt avstånd för att förhindra ett magnetfält högre än 0,4 uT på skolgård. Området för park syftar även till att bevara en allmän förbindelse mellan Akademivägen och parkstråket öster om transformatorstationen.</p> |

Kvartersmark

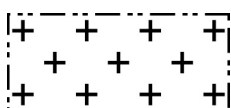
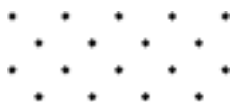
| Planbestämmelse | Beskrivning och motiv |
|------------------------|--|
| S | <p><i>Skola</i></p> <p>Detaljplanen möjliggör skola, förskola samt tillhörande skolgård, idrotts-hall och parkering.</p> |
| E₁ | <p><i>Transformatorstation</i></p> <p>Syftet är att möjliggöra en transformatorstation som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras.</p> |

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

| Planbestämmelse | Beskrivning och motiv |
|------------------------|--|
| e₁ | <p><i>Största byggnadsarea är angivet värde i m².</i></p> <p>En största byggnadsarea, byggnadens utbredning på mark, regleras. Areor för komplementbyggnader och skärmtak ingår i angivet värde. Syftet är att säkra tillräckligt stor friyta för skola och förskola, baserad på förstudiens fullt utbyggda förslag. Största byggnadsarea möjliggör att befintliga skolbyggnader behålls samtidigt som en ny förskola samt ytterligare en skol- eller förskolelokal kan byggas.</p> |
| e₂ | <p><i>Största bruttoarea är angivet värde i m²</i></p> <p>En största bruttoarea, byggnadens sammanlagda area av alla våningsplan, regleras. Areor för komplementbyggnader ingår i angivet värde. Syftet är att säkra tillräckligt stor friyta för skola och förskola, baserad på förstudiens fullt utbyggda förslag. Bestämmelsen begränsar hur mycket som får byggas inom egenskapsområdet.</p> |

Planbestämmelse

+0,0 |



n₁

m₁

Beskrivning och motiv

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan

Bestämmelsen reglerar höjden på byggnaderna och möjliggör 2 våningar respektive 3 våningar. På område vid den befintlig skolbyggnaden möjliggörs 3 våningar och för område som ligger högre upp i terrängen vid befintlig fotbollsplan och yta efter den rivna förskolan möjliggörs 2 våningar. Reglerad nockhöjd gör det möjligt att bygga med trästomme. Nockhöjden relaterar till omgivningens markhöjder. På plankartan redovisas omgivningens markhöjder över nollplanet.

Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter

Befintlig berghäll, en värdefull kvalitet i gårdsmiljön, avses bevaras genom att befintlig höjd inte får ändras.

Marken får inte förses med byggnad

Prickmarken begränsar möjligheten att placera byggnader i skolkvarterets ytterkanter mot park och natur samt mot Akademivägen. Avsikten är att bevara grönskan som omsluter skolkvarteret samt ge ett bebyggelsefritt område närmast befintlig bebyggelse. Prickmarken längs Skogsvägen säkerställer att den gröna ridån samt lågpunkt, viktig ur dagvattenhanteringssynpunkt, inte förses med byggnader. Befintlig berghäll, en värdefull kvalitet i gårdsmiljön, avses bevaras genom att reglera ytan med prickmark

Marken får endast förses med komplement-byggnad, murar och plank.

Syftet med bestämmelsen är att kunna uppföra mindre byggnader och skärmtak som fyller viktiga funktioner på skol- och förskolegård, till exempel sol- och väderskydd, förråd, cykeltak eller dylikt. Bestämmelsen syftar även till att murar och plank ska kunna uppföras.

Marken får inte användas för bilparkering

Syftet är att begränsa ytan som får användas till parkering och därmed säkerställa tillräcklig friyta. En begränsning av bilparkering syftar även till att minska andelen körytor med förorenat dagvatten som inte får infiltrera.

Skyddsåtgärd för att förhindra infiltration av dagvatten från körbara ytor ska anläggas.

Bestämmelsen syftar till att skydda grundvattnet genom att förhindra infiltration av dagvatten från

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

körbara ytor som gator, parkeringar, infartsvägar och lastzoner.

Administrativa bestämmelser**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv**

a₁

Marklov krävs för fällning av träd med stamomfång lika eller större än 80 centimeter, 100 centimeter över marknivån

Bestämmelsen syftar till att bevara träd som har höga naturkvaliteter och bidrar med skugga och lekvärden till gårdarna. Bestämmelsen syftar till att karaktären av skogsdunge ska bevaras samt att lekmiljöer utformas integrerat med den befintliga naturmarken. Enstaka träd får tas ned om karaktären av skogsdunge behålls.

Planens genomförande

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att detaljplanen ska antas 2022. Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter antagande.

Den preliminära tidplanen för genomförande av detaljplanen redovisas nedan:

- Preliminär start för utbyggnad av kvartersmark tredje kvartalet 2023
- Planerad inflyttning av förskoleverksamhet i nya lokaler första kvartalet 2026

Etapputbyggnad

Planområdet kommer att byggas ut succesivt. Första etappen innebär att en ny förskola byggs. Den förskoleverksamhet som idag bedrivs i moduluppställning ska kunna fungera under byggnation. När den nya förskolan är färdig, flyttar modulförskolans verksamhet över till de nya lokalerna. Därefter av etableras modulförskolan.

Det finns vid tidpunkten för planläggningen inga planer på ytterligare byggnationer av skol- eller förskolelokaler. Detaljplanen medger ytterligare exploatering men byggrätterna är en planberedskap för framtida behov av skol- och förskolelokaler.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras och då fastighetsägaren har en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens slut till dess den ändras eller upphävs. Motivet för en genomförandetid på 10 år är att planen delvis är framtagen för framtida behov och kommer uppföras under lång tid.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad inom allmän plats. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området. Ett område för allmän plats, park, finns mellan E-området och skoltomten.

Planavtal

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

Exploateringsavtal

Det behövs inget exploateringsavtal eftersom planens genomförande inte kommer att medföra några kostnader för kommunen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

Markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheter:

- Sävla 1:88 som ägs av Uppsala kommun Skolfastigheter AB
- del av fastighet Sävla 1:55 som ägs av Uppsala kommun

Gemensamhetsanläggningar

Inga gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet.

Servitut och rättigheter

Befintlig transformatorstation inom planområdet täcks av ledningsrätt: starkström/transformatorstation (akt 0380-2014/35.1) till förmån för Vattenfall Eldistribution AB.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

I samband med planläggningen sker en fastighetsreglering för att upprätta nya, enligt planen föreskrivna fastighetsgränser. Del av Sävla 1:88, 1554 m², övergår från Skolfastigheter AB till kommunal ägo. Del som övergår till kommunal ägo ligger utanför planområdet och är inte planlagd. Del av Sävla 1:55, 1554 m², övergår från kommunal ägo till Skolfastigheter AB och planläggs som kvartersmark.

Planen innebär också att del av Sävla 1:55 övergår från allmän plats till kvartersmark för transformatorstation. Marken kommer fortsätta ingå i fastighet Sävla 1:55, vilken ägs av Uppsala kommun.

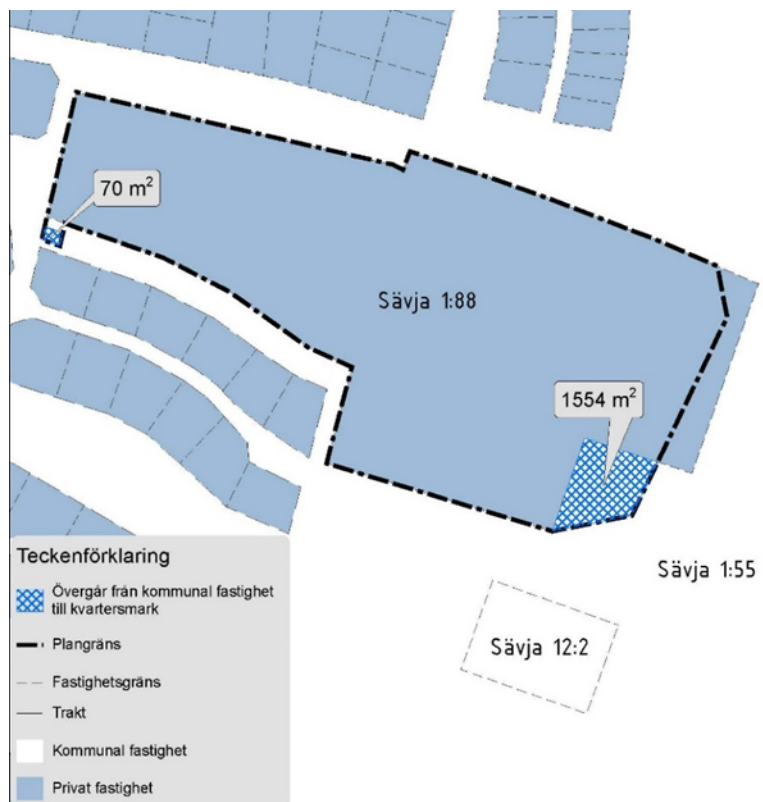


Bild 35 Karta som visar påverkan på fastigheter inom planområdet. Mark som övergår från kvartersmark till kommunal fastighet ligger utanför planområde.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Kostnaderna för uppförande av en ny transformatorstation ska regleras genom ett separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Ledningar

Kostnaderna för uppförande av en ny transformatorstation ska regleras genom ett separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen. Exempel på utredningar är markteknisk undersökningsrapport (MUR), geotekniskt PM och översiktlig miljöteknisk markundersökning.

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna kan behöva göras innan byggstart. Den bekostas av exploatören. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i exploatörens eget intresse att vidta åtgärder mot byggreglaterade skador.

Ledningar

Följande ledningsägare fanns vid ledningskoll 2020-10-26 inom och i anslutning till planområde:

- Uppsala kommun, belysning
- Uppsala Vatten och Avfall AB
- Vattenfall AB Heat Nordic
- Vattenfall Eldistribution
- IP-Only Networks AB
- Skanova
- Primlight AB

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

Exploatören 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.

Planens konsekvenser

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra detta görs en undersökning (6 kap. 6§ miljöbalken). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966).

Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6§

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. Detaljplanen innebär att ett befintligt skolområde utökas med ytterligare byggrätt samt att ett större område blir planlagt för skola. Ett genomförande av planen ger följande miljökonsekvenser:

- Detaljplanen tillåter en utbyggnad av skolfastigheten med en högre nockhöjd än befintlig skola. I detaljplanen regleras nockhöjderna så att de motsvarar en bebyggelse på två till tre våningar. Med god gestaltning bedöms den högre nockhöjden inte påverka stadsbilden negativt eftersom höjden fortfarande är förhållandevis småskalig.
- Dagvatten från planområdet rinner ut i Sävjaån som är ett Natura 2000-område samt omfattas av miljökvalitetsnormer för ytvatten. Ett genomförande av detaljplanen innebär att dag-vatten renas och fördröjs vilket är en förbättring jämfört med dagens situation. Nybyggnationen bedöms inte medföra försvårande möjligheter att uppnå miljökvalitetsnormer.
- Sävjaån-Samnan ska uppfylla miljökvalitetsnormen (MKN) för grundvatten. Delar inom planområdet bedöms ha hög känslighet ur grundvattensynpunkt. En riskanalys har tagits fram för planområdet. Den föreslår skyddsåtgärder som bidrar till riskreducering och till en riskklassning som är mindre än måttlig. Med hänsyn till planområdets geografiska placering i förhållande till grundvattenförekomsten (Sävjaån-Samnan) och identifierade skyddsåtgärder bedöms risken för påverkan på MKN för grundvattenförekomsten vara mycket liten.
- Planområdet ligger intill ett viktigt grönstråk enligt översiktsplanen. I samband med planen ändras fastighetsgränsen så att grönstråket breddas och en befintlig stig, Johanbostigen, även fortsättningsvis blir allmänt tillgänglig.
- Utemiljön är en stor kvalitet i området med uppvuxna träd och hållmark. Detaljplanen reglerar att naturmarken i anslutning till grönstråket samt skogsområdet söder om skolbyggnaden till stor del bevaras. Detaljplanen innebär dock att planområdet kan få en högre exploatering och fler elever än i dag. Utökad exploateringsgrad gör att byggnader och parkeringsytor tar ett större markanspråk än idag, vilket kan medföra att omfattningen av uppvuxna träd och naturmark kan komma att minska.
- Ny bebyggelse innebär alltid en viss miljöbelastning. Men att bygga i redan bebyggda områden, och nyttja befintlig infrastruktur i form av gator och tekniska system för vatten, avlopp och energi kan vara ett bra sätt att hushålla med samhällets resurser.
- Då området idag har bullernivåer som med god marginal ligger under riktvärdet samt luftkvalitet som klarar miljömål och miljökvalitetsnormer,

bedöms detaljplanens genomförande inte ge någon påverkan på hälsa och säkerhet.

- Planområdet ligger i närheten av en kommunal kulturmiljökärna, Linnés Sävja. Då avståndet är cirka 150 meter och ett grönområde förhindrar visuell kontakt mellan områdena bedöms planförslaget inte påverka kulturmiljövärdet.

Med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966) finns det inga omständigheter som talar för att detaljplanens genomförande innebär risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11§ behöver därför inte upprättas.

Undersökningssamråd

Länsstyrelsen tar ställning till undersökningen under samrådet.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om betydande miljöpåverkan i samband med beslut om granskning.

Sociala aspekter

Barnperspektiv

Planområdet är lokaliserat på en plats väl lämpad för sitt ändamål som skola och förskola. Ge-nom planläggningen kan skol- och förskoleverksamheten utökas samtidigt som de befintliga kvaliteterna behålls. Skoltomten är lokaliserad i anslutning till befintlig naturmark. Det är en plats som genom sin rymliga storlek och stora andel naturtomt ger goda förutsättningar för barn och ungas fria rörelse. Skol- och förskolegården kommer vara bilfri och området kommer kunna nås via gång- och cykelvägar från olika väderstreck.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

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

Detaljplanen berör inte riksintressen inom området och planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. Avrinning från planområdet sker mot Sävjaån som omfattas av miljökvalitetsnormer för ytvatten och grundvatten. Sävjaån-Samnan ingår som grundvattenförekomst inom tillrinningsområdet för Uppsala- och Vattholmaåsarna. Framtagen dagvattenutredning för planområdet föreslår lösningar för rening och flödeshantering av dagvatten tillräckliga för att tillgodose reningskrav i enlighet med MKN (icke-försämring). Planens genomförande bedöms inte heller riskera att påverka grundvattnet, under förutsättning att föreslagna skyddsåtgärder genomförs för att förhindra infiltration av förorenat dagvatten. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 7 och planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 8 och planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och Skolfastigheter AB.

Situationsplaner, sektioner och vyer har gjorts av Ramboll och Visbyark. Tekniska utredningar har gjorts av WSP och Ramboll.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Emma Söderström. Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit

Veronica Sjögren, plantekniker

Anna Sahlin, mark- och exploateringsingenjör

Menna Hagstroem, bygglovshandläggare

Planhandlingarna har granskats av Brita Bugge, planarkitekt.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2021-09-13

Pernilla Hessling
planchef

Emma Söderström
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd

2021-09-29