

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen redovisas i följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, skala 1:2000
- Planbeskrivning inklusive miljökonsekvensbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Grundkarta och fastighetsförteckning

**PLANENS SYFTE
OCH HUVUDDRAG**

Motivet för planläggningen är att anpassa den tidigare antagna detaljplanen för den nu planerade bebyggelsen samt att i enlighet med ett tidigare upprättat förslag skapa förutsättningar för en förlängning av Stålgatan fram till en anslutning med Fålhagsleden.

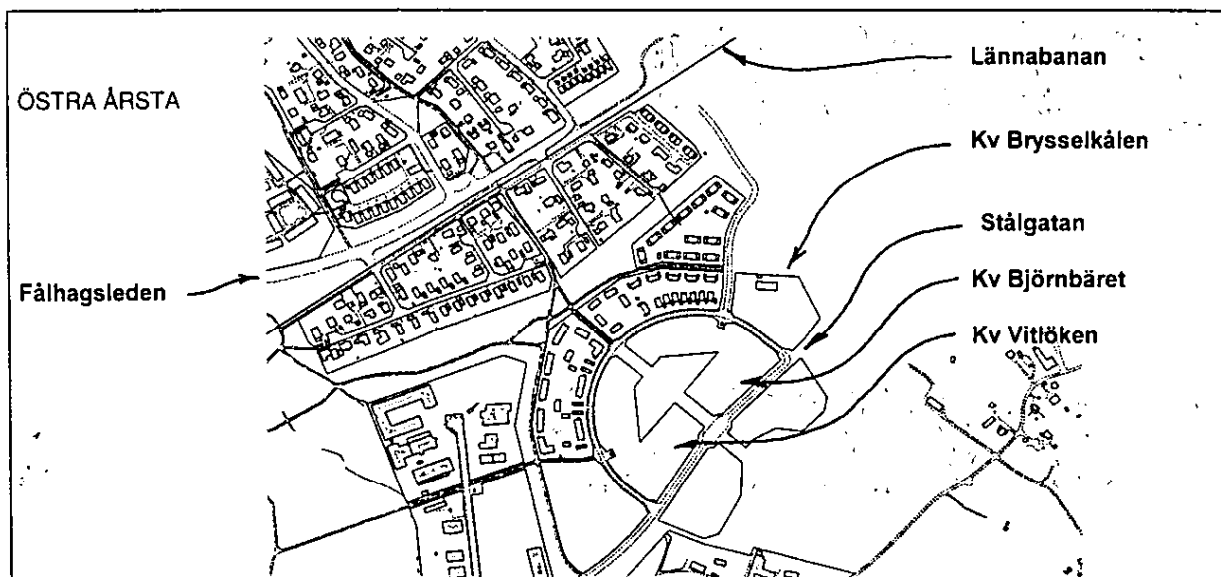
PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING, AREAL, ÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar dels kvarteren Vitlöken, Björnbäret och Brysselkålen belägna i Slavsta, Östra Fyrislund, dels den mark öster därom som behövs för gata och park/skydd.

Den sammanlagda arealen uppgår till ca 8,8 ha. Därav utgör ca 4,4 ha kvartersmark som till ca 2 ha är obebyggd.

Kvarteren Vitlöken och Björnbäret säljs av kommunen till JM Byggnads AB. Fastigheten 93:1 i kvarteret Brysselkålen ägs av Uppsalahem Servicebostäder och övrig mark inklusive korsningen med Lännabanan ägs av kommunen.



Översiktlig bild av planområdet med omgivning

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

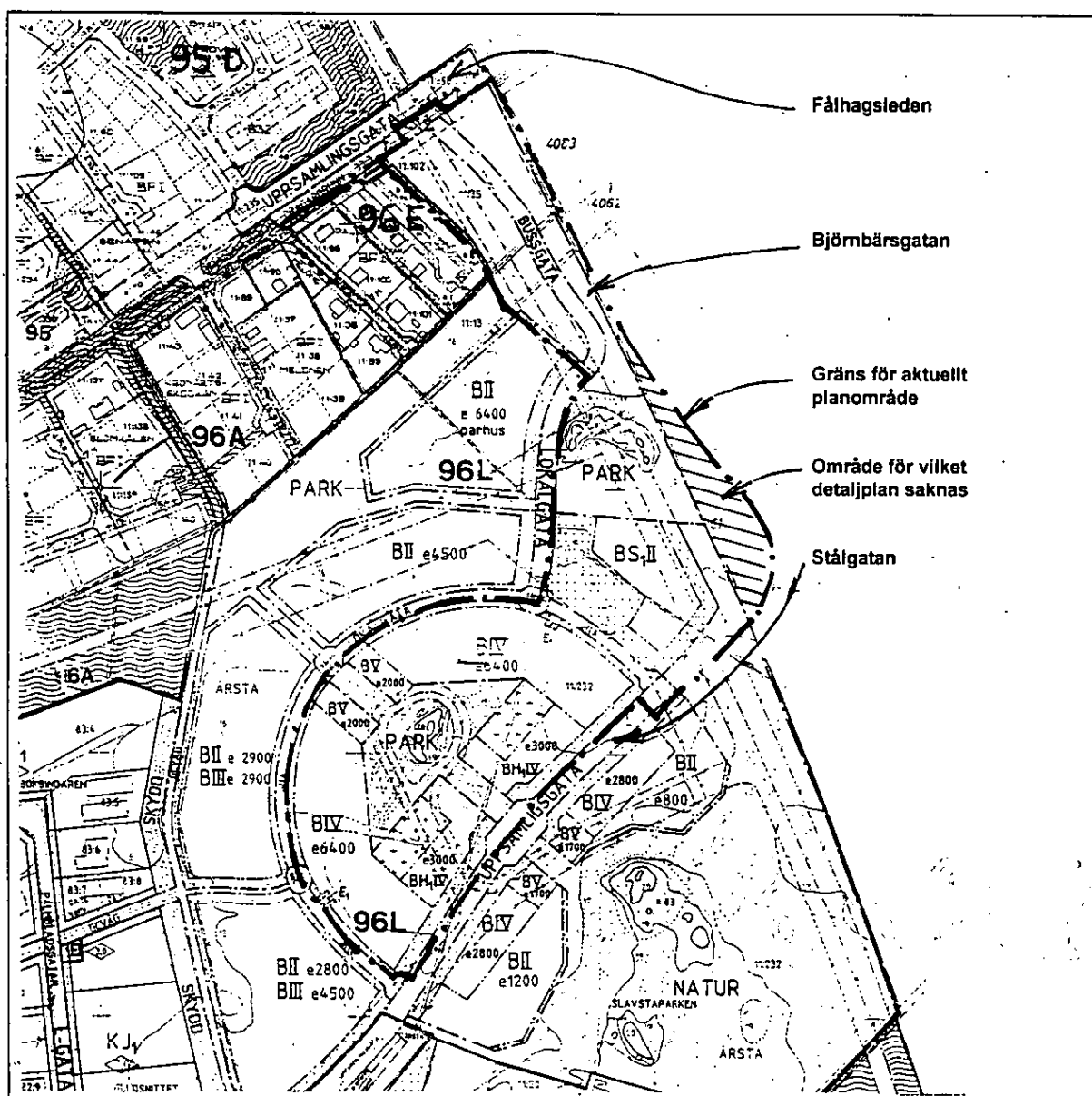
ÖVERSIKTLIGA PLANER OCH FÖRORDNANDEN

Planområdet omfattas av den kommunomfattande översiktsplanen, ÖP 90, antagen av kommunfullmäktige 1990. Inga särskilda förordnanden har meddelats för planområdet.

Arbetet med en fördjupad översiktsplan för staden har påbörjats. För närvarande pågår inventeringar som grund för att upprätta ett planförslag. Slutbehandlingen av planen torde dröja ytterligare något år.

DETALJPLANER

Huvuddelen av planområdet regleras av Dp 96 L, antagen 1991. För en kortare del av den nu planerade, förlängda Stålgatan saknas detaljplan.



Utdrag ur tidigare antagen detaljplan, DP 96 L.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

På begäran av byggherren, JM Byggnads AB, har byggnadsnämnden i december 1998 tagit beslut om uppdrag för revidering av detaljplanen. Tekniska beställarnämnden har vid ett tidi-

gare tillfälle begärt ändring av planbestämmelserna för Björnbärgsgatan (Stålgatan).

Planläggningen ligger i linje med tidigare antagen detaljplan, Dp 96 L. Ett programsamråd har därför inte ansetts nödvändigt att genomföra.

FÖRUTSÄTTNINGA ROCH FÖRÄNDRINGAR

MARK OCH VEGETATION

Planområdet består av flack före detta jordbruksmark. Inom och i direkt anslutning till kvarteret Brysselkålen finns mindre-åkerholmar med något enstaka stenblock, träd och enbuskar. Örtfloran på kullarna är varierad och bland annat kan noteras förekomst av backsippor. I övrigt finns ingen vegetation värd att bevara.

GEOTEKNIK

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts 1998 av Scandiaconsult AB, uppdrag nr 200520.

Undersökningen visar på lerjordar med något varierande förutsättningar för grundläggning av bebyggelsen. Merparten av bebyggelsen bedöms kunna grundläggas utan särskilda åtgärder. För någon del av området krävs förmodligen grundförstärkning. Utbyggnaden av området kan medföra lerjorden torkar med risk för lokala sättningar.

Grundvattennivån uppmättes i maj 1998 till ca 3,6 m under markytan i mätpunkten.

Inför detaljprojekteringen av bebyggelsen erfordras kompletterande geotekniska undersökningar.

KULTURHISTORISKA VÄRDEN, FORNLÄMNINGAR

Planområdet tar i anspråk en del av ett kulturlandskap som under lång tid präglats av jordbruk och dess bybildningar. Den nu planerade ändringen har prövats i tidigare planer, ÖP90 och detaljplan 96 L.

Slavstaområdet gränsar till det område som i dels förslag till arbetsplan för E4 dels i det nu vilande detaljplanearbetet för E4 och angränsande områden är föremål för planering och överväganden. Arbetsplanen är på vägverkets initiativ för närvarande föremål för en prövning av regeringen.

Sammantaget konstateras att det nu aktuella projektet för Slavsta kan genomföras från kulturhistorisk synpunkt. Med reservation för den tidigare inte planlagda delen av Stålgatan finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

KVARTER OCH BEBYGGELSE

Kvarteren Vitlöken och Björnbäret bebyggs i två etapper. Inom den norra delen av kvarteren har bebyggelsen påbörjats. Exploateringen är något mindre än tidigare fastställd byggrätt och skalan är måttlig. Tvåplans enbostadshus blandas med parhus. Garage- och förrådsdelarna är sammanbyggda med bostadshusen.

Byggrätten för den planerade bebyggelsen görs flexibel inom ramen för bostadsändamål i två till fyra våningsplan. Vindar får

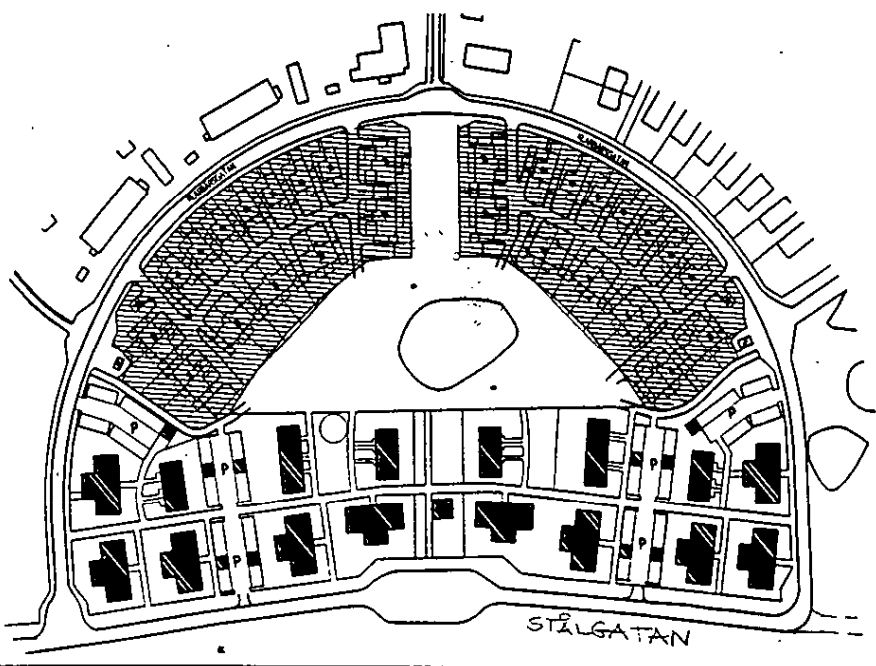
inte inredas utöver enstaka bostadsrum för en etagegenhet samt lägenhetsförråd och tekniska installationer för hissar och ventilation.

Två alternativa illustrationer för tillkommande bostadsbebyggelse redovisas i planbeskrivningen. Båda förslagen innehåller ca 110 lägenheter med följande fördelning: 20-22 radhus, 16 lägenheter 4RoK, 44 st 3 RoK, och 30 st 2-2,5 RoK. På gemensamma ytor ordnas 1,1 bilplatser per lägenhet/radhus. Skillnaden mellan förslagen är huvudsakligen byggnadernas organisation på tomtmarken.

En slutgiltiga prövningen av bebyggelsens omfattning, form och organisation inom kvarteret sker vid kommande projekterings-samråd och vid bygglovprövningen. Viktigt i det sammanhanget är att ett samlat grepp tas på hela det återstående byggnadsområdet även om produktionen delas upp i etapper.

Etapp I : Pågående byggen

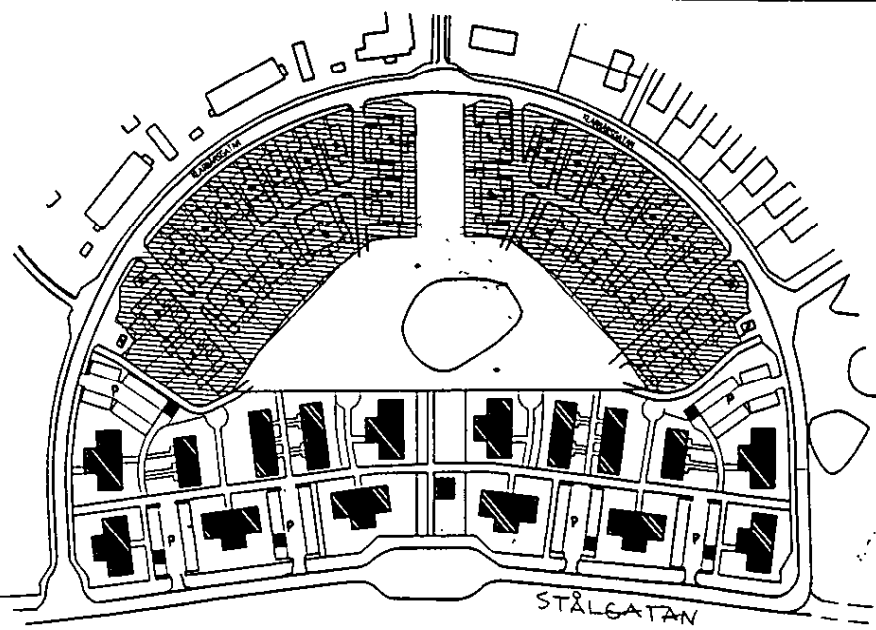
Etapp II : Planerade byggen,
20 radhus II våningar, 90 lägenheter 2-4 RoK III våningar
partiell vindsinredning för etage



ALTERNATIV I: Illustration av pågående och planerad bostadsutbyggnad i kvarteren Vittlöken och Bjömbäret

Etapp I : Pågående byggen

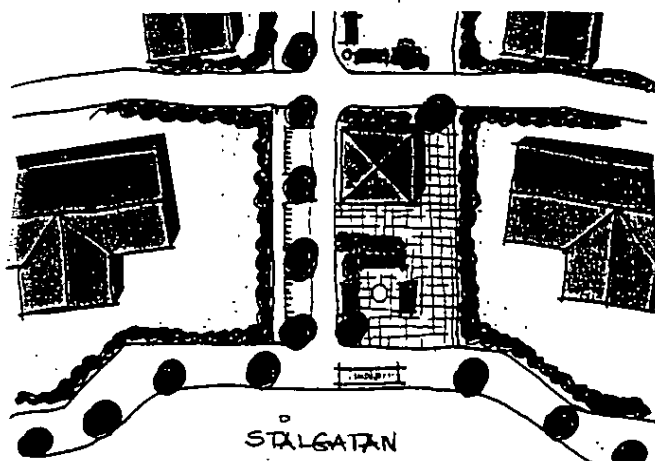
Etapp II : Planerade byggen
22 radhus II våningar, 90 lägenheter 2-4 RoK III våningar



ALTERNATIV II: Illustration av pågående och planerad bostadsutbyggnad i kvarteren Vittlöken och Bjömbäret.

Byggrätt för ett mindre handelsändamål, en kiosk/servering, redovisas på torget i anslutning till Stålgatan och busshållplatsen. Detaljplanen ger möjligheter till en etablering men garanterar inte att en sådan kommer till stånd.

Torg med belagda ytor, gång-och cykelväg, planteringar, belysning, cykelställ och sittmöbler.
På torget får uppföras en kiosk/servering med högst 60 m² byggnadsyta.



Idéskiss för TORGETS utformning

Det nu aktuella bebyggelsemönstret föranleder en delning av kvarteren. Skälet är, förutom det ovan nämnda, förvaltningstekniska samt att behovet av allmänna GC-vägar genom kvarteren har uppmärksamrats.

Kvarteret Brysselkålen är avsett för bostäder alternativt skola. Ett en-plans bostadshus för gruppboende har byggts. Efter justering av kvarteregränsen med hänsyn till den förlängda Stålgatan kvarstår byggrätt för ytterligare något hus. De tidigare antagna planbestämmelserna för bostäder/skola behålles.

SOCIALA FÖRHÅLLANDEN

Den etappvisa utbyggnaden i Slavsta som till sin helhet ger ett bostadsbestånd med blandad upplåtelseform bör vara en god grund för en social gemenskap. Kiosken/kaféet kan, när den väl etableras, bli en plats för möten mellan människor. I övrigt saknas naturliga mötesplatser i form av exempelvis föreningslokaler. En småbarnslekplats anordnas i parken men i övrigt saknas exempelvis bollplaner inom nära avstånd.

I ett vidare perspektiv hör området socialt sett till Årsta.

SERVICE

Ett gott utbud av såväl offentlig som kommersiell service finns inom en dryg kilometers avstånd. Den planerade kiosken/kaféet kan i någon mån utgöra ett komplement till de stora centrumanknutna butikerna.

SKYDDSRUM

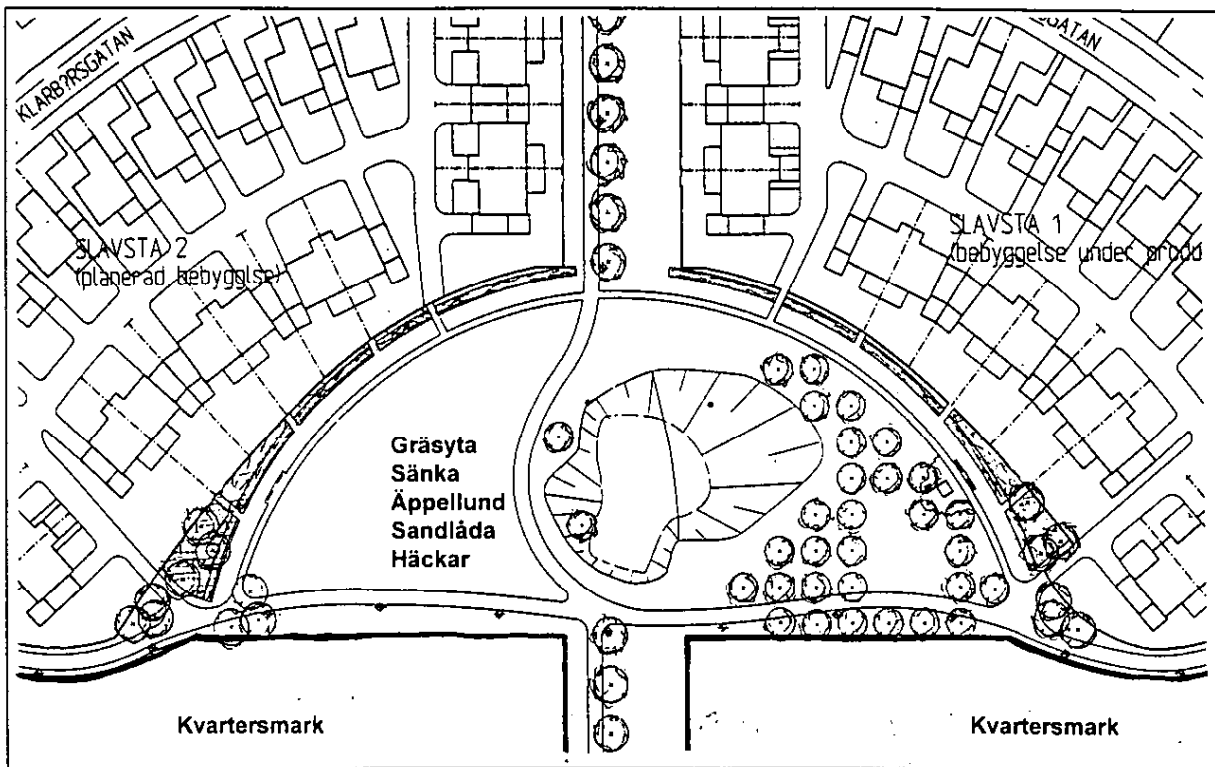
Slavsta ligger utanför skyddsrumsorten. För närvarande ställs därför inga krav på att anordna skyddsrum.

FRIYTOR

Bostadsnära områden för lek och enklare former av rekreation finns avsatta i denna såväl som angränsande detaljplaner. Park- och skyddsområdena inom planområdet anläggs i sammanhang med bostadsproduktionen och utbyggnaden av gatan. Parkområdet som omgärdas av kvartern Vitlöken och Björnbäret gestaltas till hälften som plan gräsyta och resterande del som äppellund. Genom parken sträcker sig GC-vägar som har lokal betydelse men som också utgör delar av det överordnade nätet. En småbarnslekplats anordnas i parkens östra del.

Parkområdet med kullar och stenblock norr om kvarteret Brysselkålen är ett uppskattat lek område för barn i området.

Grönområdet utmed den förlängda Stålgatan utgör i tillämpliga delar skyddsområden. Väster om Stålgatans norra del, fram till korsningen med Lännabanan, kan det bli aktuellt att anlägga en skyddsvall. Intresset för en vall och utformningen av denna bör prövas i särskilt samråd med de närmast berörda fastighetsägarna vid Melongatan.



Planerad anläggning av PARKEN vid kvarteren Vitlöken och Björnbäret

GATOR OCH TRAFIK

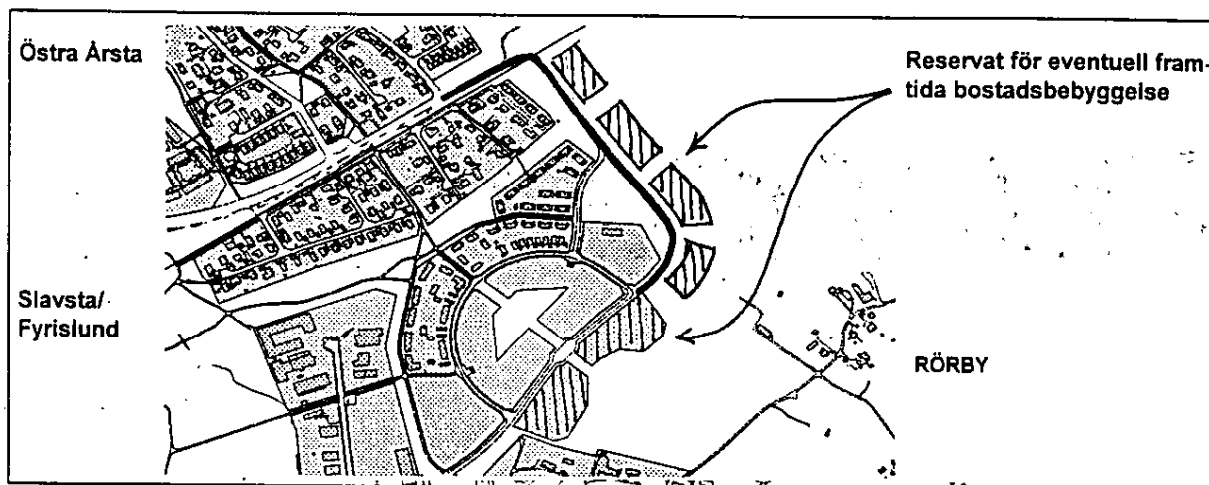
Stålgatan utgör idag tillfartsväg för Slavstaområdet. För att öka tillgängligheten för såväl enskilt som kollektivt resande mellan Slavsta och östra Årsta har i all tidigare planering förutsatts en sammankoppling av Stålgatan och Fålhagsleden. Den nu planerade utbyggnaden av bostäder aktualiserar ett genomförande av dessa planer.

Stålgatan utformas med ett 17 m brett gatuområde fördelat på en 7 m bred körbana och sidoområden med diken och

plats för trädplantering. Om så behövs kan gatan vid ett senare tillfälle kompletteras med en längsgående separat gång- och cykelbana. Korsning med Lännabanan regleras med bommar.

Merparten av bebyggelsen ansluter till Stålgatan via lokal-gator men direkt anslutning till kvarteren förekommer också enligt mönster från tidigare detaljplan.

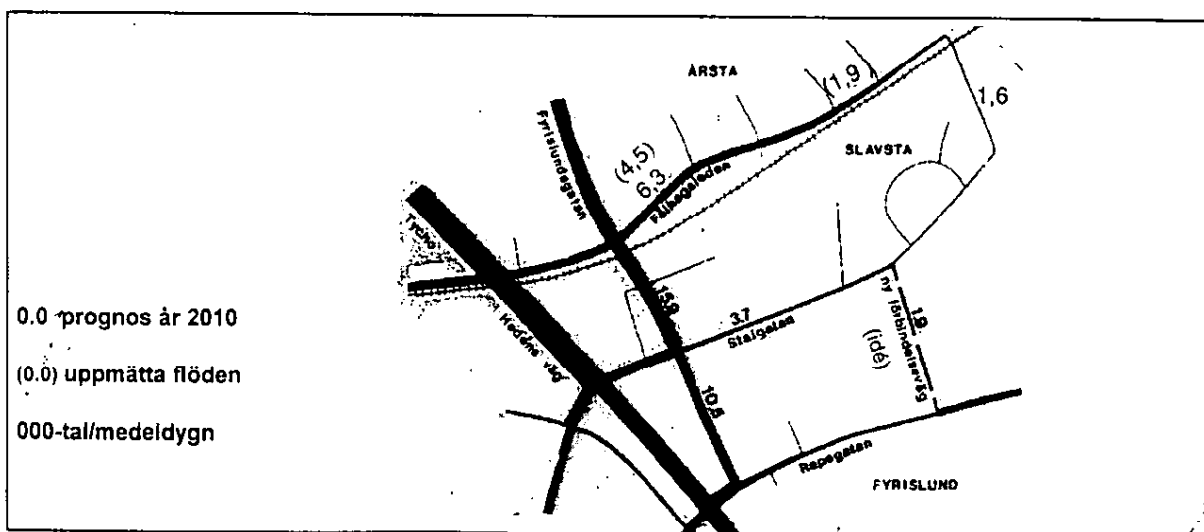
Fålhagsgatan förlängs fram till korsningen med Lännabanan enligt tidigare fastställd detaljplan. En rad björkar norr om vägen till Enbacken står i vägreservatet och måste tas bort. För att ersätta bortfallet planteras nya träd utmed den nyanlagda vägen.



Idéskiss för en avslutande utbyggnad av bostäder i Slavsta.

Bostäderna öster och söder om Stålgatan bör dock avvakta slutgiltigt ställningstagande till arbetsplanen för E4.

En översiktlig trafikprognos för planområdet har upprättats med stöd av dator och beräkningsprogrammet EMMA. Prognosen visar att trafikflödet blir ca 1600 fordon/dygn år 2010 på den sammanlänkande delen av Stålgatan. I övrigt noteras inga anmärkningsvärda förändringar av trafikflödet. Fålhagsleden och Stålgatan har en fortsatt stor betydelse som lokal uppsamlingsgata för södra Årsta respektive Fyrislund men attraherar i övrigt ingen genomfartstrafik.

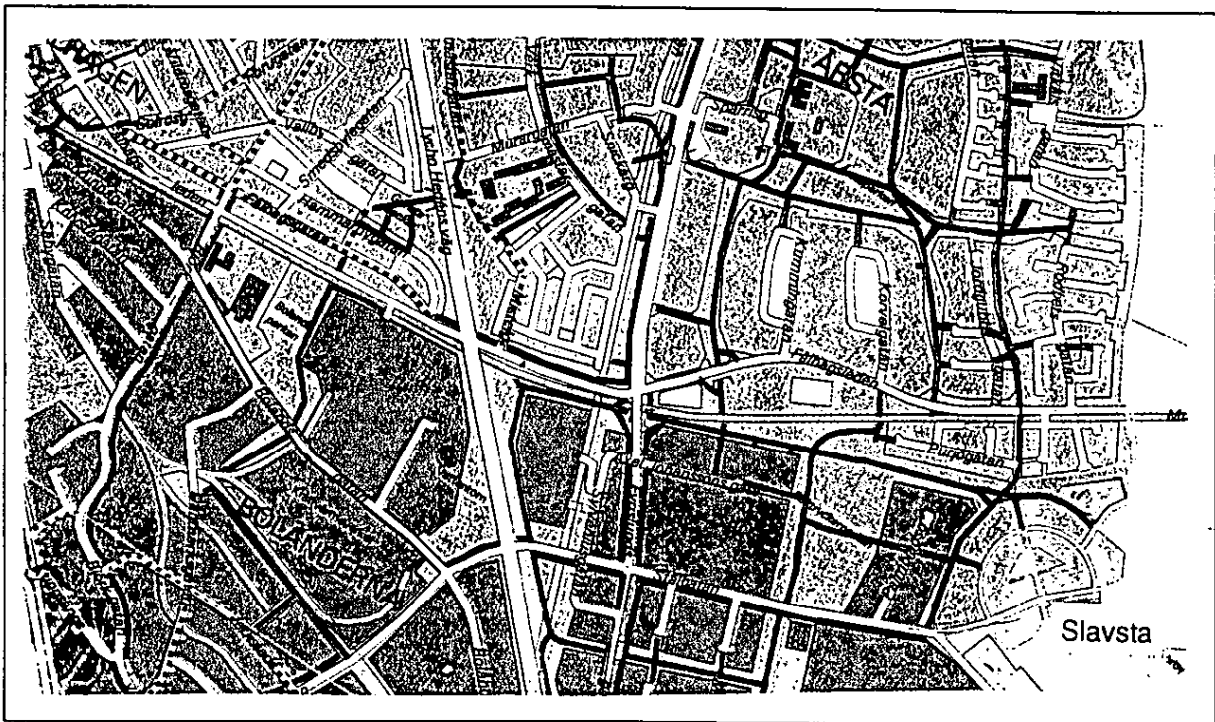


Beräknade trafikflöden år 2010.

En konsekvens av den nu aktuella utbyggnaden i Slavsta är att Stålgatan på grund av närheten till den nu planerade

bebyggelsen med sina utfarter knappast kan få den överordnade roll som hittillsvarande planer visat. Enligt dessa skall de större gatorna i öst-västlig riktning i de östra stadsdelarna, från Vaksalagatan i norr till Rapskatan i söder, med kortast möjliga resvägar knyts antingen direkt till E4 (västligt läge) eller till en uppsamlande gata med anslutning till en östlig E4. Som en förberedelse för detta har dessa gator anlagts med hög standard.

Ett väl utbyggt nät av GC-vägar ger hög tillgänglighet och säkerhet såväl lokalt som i riktning in mot stadscentrum och till lokala centrumbildningar och skolor. Den närmaste förbindelsen till Årsta anknyter till före detta Slavstavägen norr om Lännabanan och Fålhagsleden. Korsningen med gatan är planlagd för ett planskilt utförande. Detta bör också omfatta korsningen med järnvägen som med all säkerhet ligger kvar i nuvarande läge. I avvaktan på att denna åtgärd kan genomföras bör säkerhetsfrämjande åtgärder vidtas i de befintliga plankorsningarna. En möjlig lösning är att Fålhagsleden kraftigt avsmalnas i korsningspunkten, som också kan göras förhöjd. Korsningen med järnvägen markeras åtminstone med "fällor".



Utdrag ur CYKELKARTAN 1966

Slavsta är för närvarande dåligt försörjt med kollektivtrafik. Närmaste busshållplatser finns på Fålhagsleden och Stålgatan/Palmbladsgatan. Den sistnämnda linjen trafikerar området endast under vissa tider. Planen ger möjligheter till ändrade linjestreckningar som ger förbättringar av busstrafiken.

All boendeparkering, 1,1 platser per lägenhet/radhus, anordnas på tommark. Någon enstaka plats för kioskens behov kan ordnas på "torget" kring kioskbbyggnaden.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN- OCH AVLOPP, ENERGI

Kommunala ledningar för vatten- och avlopp, fjärrvärme och el-energi finns i anslutning till planområdet.

AVFALL

Bebyggelsen skall anpassas och utrustas för källsortering och omhändertagande av avfall enligt kommunens råd och anvisningar. Uppsamlingsplatserna skall vara handikappanpassade samt lätt tillgängliga för hämtningsfordon. Samråd förutsättes ske med avfallsavdelningen på kommunens tekniska kontor, tel 018- 27 40 00.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Detaljplanen är förenlig med översiktsplan, ÖP 90 och strider inte mot miljöbalken.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

ALLMÄNT

Miljökonsekvensbeskrivningen begränsas till planerad utvecklingen enligt detaljplanen. Någon studie för ett noll- eller annat alternativ görs inte på grund av att området tidigare är planlagt och byggenskapen har påbörjats. Många bostäder är redan inflyttade.

VEGETATION

Planområdet utgör en del av ett slättlandskap som aldrig har varit bevuxet med hög vegetation. På de små åkerholmarna inom planområdet finns något enstaka träd och enbuskar. Den vegetationen behålles på parkmark och inom kvarteret Brysselkålen. Nyplantering av träd och buskar sker på parkmark och skyddsområden i anslutning till den nya bebyggelsen och längs Stålgatan.

I kraft av tidigare antagen detaljplan, norr om detta planområde, avverkas en rad halv vuxna björkar som står i Fålhagsledens vägreservat. Nya träd planteras som ersättning för bortfallet.

FLORA OCH FAUNA

Utbyggnaden påverkar inte, såvitt kan bedömas, flora och fauna på ett från allmän synpunkt oförutsett eller oacceptabelt sätt.

KLIMAT

Befintlig och planerad bebyggelse bedöms inte märkbart påverka omgivningens lokalklimat och dagsljusförhållanden.

TRAFIK, SÄKERHET, STÖRNINGAR

Säkerhet, Buller, Vibrationer, Luftföroreningar

Den datorsimulerade trafikprognosen visar på ett trafikflöde i storleksordning 1600 fordon/dygn. Beräkningen förutsätter att Stålgatan inte upplåts för trafik med anslutning till E4.

Trafikflödet är måttligt, någon regelmässig GC-trafik längs eller tvärs gatan skall inte förekomma. Säkerheten för trafikanterna bedöms vara godtagbar.

Säkerheten i GC-vägnätet är godtagbart med viss reservation för den befintliga korsningen med Lännabanan och Fålhagsleden norr om Slavsta. Enligt gällande detaljplan, där Fålhagsleden har en överordnad roll i gatusystemet, planeras för en planskild korsning med GC-trafiken i tunnel under gatan. I avvaktan på att detta blir aktuellt att genomföra bör säkerhetsfrämjande åtgärder vidtas i plankorsningen.

Det ekvivalenta *trafikbullret* tangerar riktvärdet, 55 dB(A) utomhus, för de närmast belägna bostäderna. Busstrafiken, med en trolig linjesträckning utmed Stålgatan, dimensionerar den maximala bullerstörningen. För att klara riktvärdet för maximalt buller inomhus, 45 dB(A), krävs fönster med särskilt god isolering. På marknaden finns som standard fönster som uppfyller kravet.

Slutsatsen är att bullerstörningen på uteplatser och eventuella balkonger för de närmast Stålgatan belägna byggnaderna kan godtas men det finns inte marginaler för ytterligare trafik på gatan.

Någon *vibrationsutredning* har inte gjorts med anledning av planläggningen. Den geotekniska utredningen ger en viss vägledning för bedömning av risken för störningar i bebyggelsen.

Det begränsade trafikflödet medför inga störande eller hälsovådliga *luftföroreningar*.

LANDSKAP, KULTURMILJÖ

Den planerade bebyggelsen utgör ett främmande inslag i landskapet. Konsekvenserna av detta har tidigare prövats i översikts- och detaljplaner. Bebyggelsens skala är i den nu aktuella planen nertonad jämfört med tidigare fastställd detaljplan.

Den planerade parkanläggningen blir sammantaget med övriga planteringar på tomtmark och längs gatorna viktiga miljöskapande inslag i den bostadsnära miljön.

DAGVATTEN

Kommunala ledningar för avledning av dagvatten finns med anslutning till planområdet. Ett lokalt omhändertagande av dagvattnet skulle minska belastningen på de allmän-


na ledningarna samt motverka en utdränering av marken med åtföljande risk för sättningar och i någon mån försämrade växtbetingelser. Förutsättningarna för detta föreslås utredas vid projektets detaljprojektering.

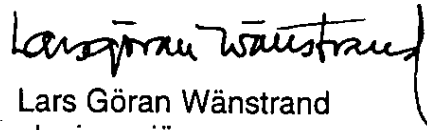
MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret. Till vägledning för planarbetet har sakuppgifter inhämtats från de närmast berörda kontoren. Byggherren har genom konsulter tillhandahållit skisser som underlag för arbetet.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i juli 1999.


Björn Ringström
planchef


Lars Göran Wänstrand
planingenjör

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 99-03-31
 - utställning 99-07-08
 - antagande 99-10-14
- 00-02-28
02-02-21

Antagen av kommunfullmäktige
Laga kraft

Länsstyrelsen förordnar med stöd av 13 kap 8 paragrafen andra stycket plan- och bygglagen (PBL) att detaljplanen för kvarteren Vitlöken och Björnbäret m.fl., Dp 96 AK, får genomföras vad gäller bostadskvarteren Vitlöken och Björnbäret utan hinder av att överklagandena inte har slutligt avgjorts
2000-06-08