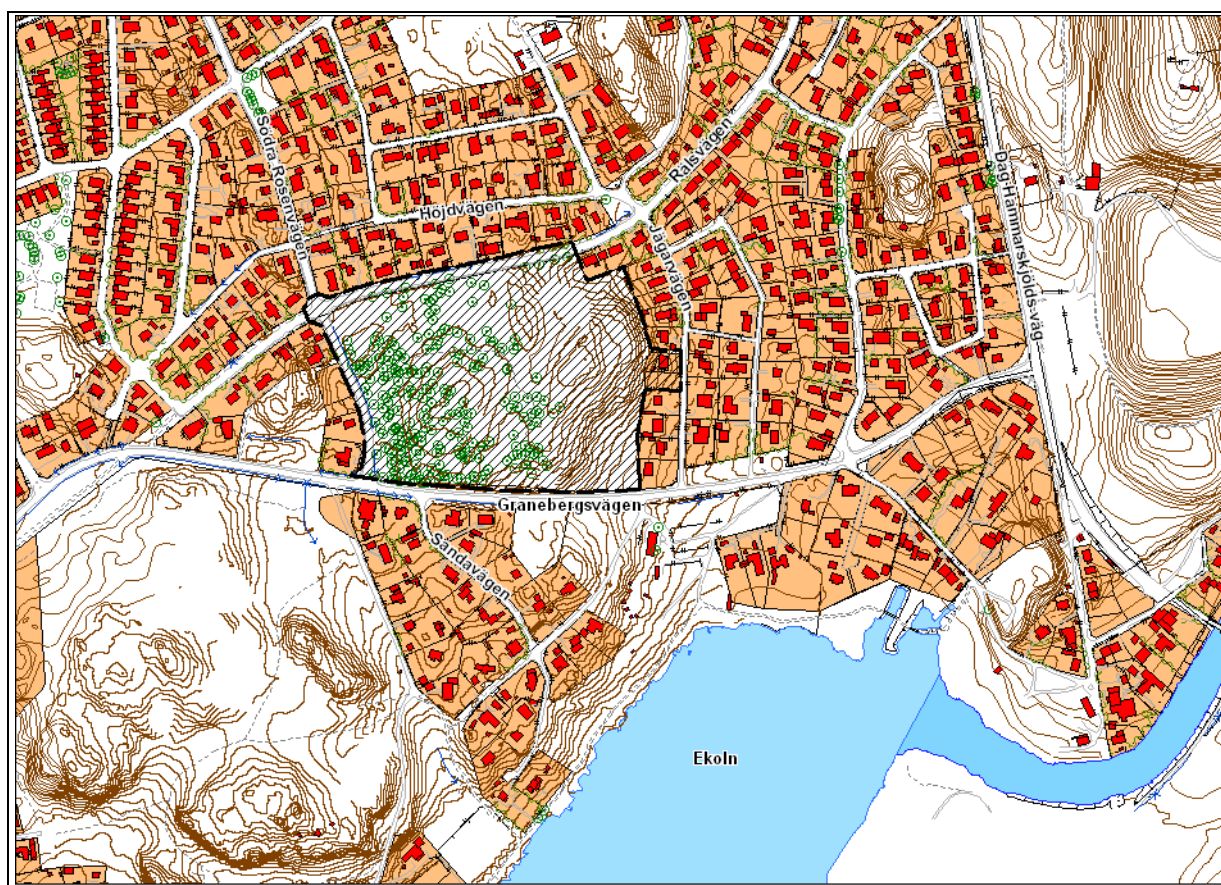




Detaljplan för
Trasthagen,
Sunnersta, Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2010-06-03



Handläggare: Anna Hellgren, telefon: 018-727 46 31

Stadsbyggnadskontoret

Postadress: Uppsala kommun, Stadsbyggnadskontoret • 753 75 UPPSALA • Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: 018 – 727 00 00 • Fax: 018 – 727 46 61 • E-post: stadsbyggnadskontoret@uppsala.se

www.uppsala.se

Detaljplan för
Trasthagen, Sunnersta
Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 - behovsbedömning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att göra det möjligt att bygga bostäder i en sammansatt och variationsrik bebyggelse i flerbostadshus och radhus. Området skall även innehålla förskola/skola. Hänsyn skall tas till natur- och rekreationsvärden.

Planförslaget omfattar ca 100 bostäder i radhus i två våningar och punkthus i 4 våningar placerade längs en vägslinga som omgärdar en förskoletomt och en skogskulle. Tillfart till området planeras från Södra Rosenvägen. Bebyggelsen omsluts av allmän naturmark.

Planen omfattar även fastigheter mot Jägarvägen där parkmark föreslås överföras till kvartersmark.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget vid Granebergsvägen i södra Sunnersta, ca 8 km från Uppsala centrum.

Planområdet omfattar fastigheten Sunnersta 51:92, kallat Trasthagen, samt del av Södra Rosenvägen och Rälsvägen samt två fastigheter vid Jägarvägen. (Se karta på försättsbladet).

Areal

Planområdet omfattar ca 72 000 m².

Markägförhållanden

Sunnersta 51:92 ägs av Uppsala kommun. Markanvisningsavtal har tecknats med Uppsalahem och JM.

Sunnersta 51:26 (gatumark) ägs av Uppsala kommun.

Sunnersta 122:1 och 122:6 är privatägda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och Program

Översiktsplan för Uppsala stad 2002, markerar området som nytt bebyggelseområde (nr 37). Översiktsplanen anger att ny bostadsbebyggelse, som kompletterar det befintliga utbudet i stadsdelen, bör tillkomma. Vid disponering av området och utformning av bebyggelsen ska hänsyn tas till områdets kvaliteter. Grönkorridor och passager för närboende ner mot Mälaren och Granebergsskogen ska tillförsäkras. Södra delen omfattas av riksintresse för friluftslivet.

Detaljplaner

För området gäller stadsplan sydvästra Sunnersta Pl 83, laga kraft 1970-06-29, där markanvändningen för Trasthagen är fritidsändamål (kvartersmark). Det nordvästra hörnet, vid korsningen Rosenvägen/ Rålsvägen är gatumark som medger utrymme för bussvändplats, som dock aldrig genomförts.

I övrigt omges Trasthagen av markanvändningen bostadsändamål, friliggande bostäder i två plan.

Mot Jägarvägen finns Dp 99/20070, laga kraft 2000-08-05, som upprättades för att medge delning av en större villatomt, Sunnersta 122:1. Tomten gränsar i norr mot ett smalt parkstråk som förbinder Jägarvägen med Trasthagen. Passagen används inte då den är brant och svårtillgänglig och intentionen med parkmarken har därmed inte blivit genomförd.

Bostadspolitisk strategi

En del av Uppsala kommuns bostadspolitiska strategi är att verka för boendeintegration och varierat bostadsutbud. Detta innebär att kommunen aktivt ska verka för att en variation av upplåtelseformer uppnås.

Kommunala beslut i övrigt

Uppsala kommun, fastighetsnämnden, beslutade 2003-10-28 att anvisa mark i Trasthagen till Uppsalahem och JM. I markanvisningen ingår bland annat krav att ca 60 % av bostäderna skall upplåtas med hyresrätt.

Krav på miljöbedömning

Lagkrav

Enligt PBL 5:18 ska bestämmelserna i MB 6:11- 6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (Eu-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. En behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

Samlad bedömning och motiverat ställningstagande

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget vara i överensstämmelse med översiktsplanen och den föreslagna utformningen ta hänsyn till områdets natur- och rekreationsvärden. Bland annat konstateras att planen innebär att:

- *förändringar sker inom ett skogsparti som hyser flera sällsynta arter. Om detaljplanens utformning tar hänsyn till områdets **naturvärden** bedöms inte planens genomförande leda till betydande miljöpåverkan.*

Detta innebär bl a att tallar så långt möjligt ska bevaras, sandtor hållas öppna och död ved får ligga kvar. En skötselplan bör upprättas.

- ett obebyggt område tidigare avsett för fritidsändamål bebyggs med bostäder. Möjlighet till **rörelse och aktivitet** begränsas som en följd av detta men inte i den grad att det kan bedömas som betydande miljöpåverkan då delar av marken planläggs som allmän naturmark och allmänhetens **tillgänglighet** säkerställs genom gångpassager genom bostadskvarteren.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2007-09-17 och 2007-10-05 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. (Behovsbedömningen i sin helhet samt länsstyrelsens yttrande finns att ta del av på stadsbyggnadskontoret).

Kommunens samlade bedömning är att ett genomförande av detaljplan för Trasthagen inte medför någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 bedöms därmed inte behöva göras.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

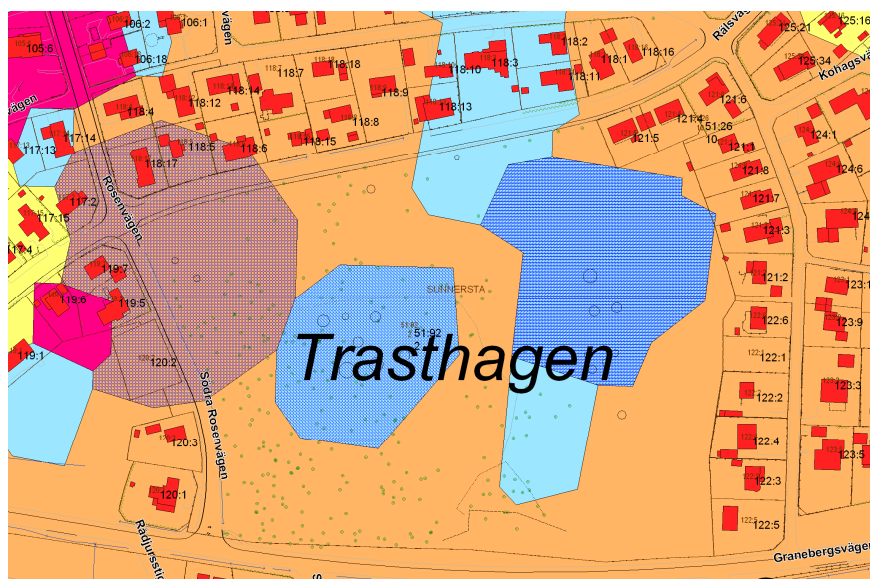
Mark och vegetation

Trasthagen är ett mindre skogsparti omgivet av villabebyggelse. Området är helt skogsbevuxet och delvis kraftigt kuperat. Inom området finns partier med stora tallar, främst i områdets sydvästra del. Flera stigar genomkorsar området, och även andra tecken på slitage i området tyder på att Trasthagen nyttjas som närströvmark och till lek, men delvis är området svårtillgängligt på grund av tät vegetation och blockig terräng.

Geoteknik

Marken inom området består till stor del av sand med inslag av morän med blockrika och storblockiga områden.

Ny bebyggelse bedöms inte kräva några speciella åtgärder med avseende på grundläggning och stabilitet. Den blockiga terrängen har påverkat planförslagets utformning då delar av Trasthagen skulle kräva stora ingrepp i landskapet för att kunna användas för bebyggelse.



Utdrag ur jordartskartan. Planförslagets uppdelning med naturmark i områdets centrala och östra delar kan utläsas i den blockiga terrängen (mörkare blå fält).

Naturvärden

Trasthagen är enligt kommunens naturvårdsinventering ett sanddominerat skogsområde med ett äldre tallbestånd med stor inblandning av gran och triviala lövträd. Inom området finns intressant svampflora med många barrskogsbundna arter.

Trasthagens naturvärden ligger främst i de gamla tallarna (ca 200 år) och öppna sandblottor, särskilt de solbelysta delarna i söder och väster är gynnsamma. Dessa miljöer kan hysa olika arter, främst insekter, och i slänten mot Granebergsvägen har den rödlistade arten bibagge hittats, (uppmärksammas som en ny lokal i länsstyrelsens inventering). Arten är listad i kategorin NT - missgynnad och återfinns bl a i gamla grustag och eroderade sandslänter. En annan rödlistad art som observerats inom området är bl a vintertagging, som är en vedrötande svamp som bara växer på döda eller döende tallar. Det har även observerats ringmärken på tall av tretåig hackspett.



Öppna sandslänter och gläntan i Trasthagens södra del (ytorna är markerade på planillustrationen Bilaga 1).

Skydd av naturvärden

Planförslagets huvuddrag är att nya byggnader ska vara försiktigt inplacerade i tallskogen, och att så många som möjligt av de stora tallarna och stenblocken kan bevaras, både för sina naturvärden och för att ge området karaktär. Tallarna och de arter som lever på tall gynnas av ett solöppet glest trädbevuxet landskap vilket ger förutsättningar för den nya bebyggelsen att samverka med naturvärdena.

Kvartersmark

För att uppnå en karaktär av hus i skogslandskap bör principen inom kvartersmark vara att trädfällning endast förekommer allra närmast husen för att förhindra direkta skador på byggnader och dess installationer eller att träd skadas under bygget. Endast nedskräpning på parkering eller motsvarande bör inte vara skäl för trädfällning.

n₂, a₂

Inom planområdet införs utökad lovplikt genom att marklov krävs för fällning av träd inom kvartersmark med större stamdiameter än 30 cm på en höjd av 1,10 m ovan marken. På skogskullen inom förskoletomten får träd inte fällas annat än av biologiska eller säkerhetsmässiga skäl.

Träd som skall sparas skall ges ett adekvat skydd under byggtiden. Rotkartering skall göras för bevarandevärda träd som riskerar att komma till skada under byggtiden.

NATUR

Allmän plats

I södra delen av planområdet föreslås att ett minst 30 m brett område längs Granebergsvägen avsätts som allmän naturmark för att de stora tallarna ska bevaras och att det ges förutsättningar att hålla de artrika sandslänterna öppna och solbelysta. Naturmarken går också upp mellan de föreslagna punkthusen i syfte att säkerställa att naturmarkskaraktären omsluter bebyggelsen mot söder. Naturområdet vidgas kring en öppen glänta i anslutning till sandslänterna mot Granebergsvägen och omfattar även områdets mer svårtillgängliga östra delar.

Naturmark som avsätts i områdets mitt samt som passage mot Rälsvägen har som syfte att bevara tillgänglighet till skogen för lek och rekreation (se Friytor). Mot Rälsvägen och Södra Rosenvägen avsätts en 8 m bred zon av naturmark kring radhusbebyggelsen i syfte att säkerställa att naturmarkskaraktären omsluter bebyggelsen mot norr.



*Högresta tallar och stora stenblock, miljöbilder från Trasthagen.
Foto: White arkitekter*

Skötselplan

n₁

En skötselplan för naturmarken inom allmän plats har upprättats och bifogas detaljplanen. Nedan följer några exempel på skötselplanens innehåll:

- yngre träd nära Granebergsvägen, som skuggar sandtor och gamla tallar, avverkas,
- öppna sandblottor är en viktig insektslokal och får inte täckas med matjord eller planteras.
- vid avverkning av gamla tallar kan högstubbar och viss andel död ved vara kvar i skogen för att främja artrikedomen,

Kulturmiljö

Inga kända fornminnen finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Planområdet är inte tidigare bebyggt, med undantag för delen mot Jägarvägen. Omgivningarna består av blandad villabebyggelse i 1–2 våningar.

Planens utformning syftar till att föreslagen ny bostadsbebyggelse så långt möjligt ska ta hänsyn till naturvärdena på platsen och bli ett attraktivt bostadskvarter i direkt närhet till skogsmiljön. Inom området planeras 29 bostäder i radhus fördelat på sju byggnader och ca 70 lgh i flerbostadshus fördelat i fem punkthus. Planen ger också möjlighet att bygga en förskola med fyra–sex avdelningar. (Se illustrationsplan Bilaga 1).

**B II,
e₁ 325
v₁**

Radhus

För att anknyta till skalan i befintlig villabebyggelse föreslås byggnader i norra delen av området begränsas till två våningar. Tak skall utföras med flack taklutning och vind får inte inredas.

För att begränsa byggnaders utbredning på marken i syfte att kunna spara vegetation mellan husen får byggnadsarean per byggnad vara högst 325 m². Detta motsvarar en radhuslänga med fyra lägenheter. (I en länga tillåts 400 m² motsvarande fem lägenheter).

Byggrätterna ger viss flexibilitet för byggnaders placering för att underlätta anpassning till terrängen.

a₂

Radhuskvarteren avgränsas av naturmark mot omkringliggande gator för att bebyggelsen ska vara omsluten av träd. Byggnader skall placeras så att det skapas en genomsiktighet genom kvarteret så att vegetationen inne i området kan upplevas när man rör sig utanför bebyggelsen. I planen säkerställs detta genom att byggrätterna begränsas av sk prickmark, områden som inte får bebyggas, samt krav på marklov för fällning av träd enligt avsnittet om naturvärden ovan.

I anslutning till radhusbebyggelsen tillåts carportar, förråd och sophus längs kvartersgatan. Detta regleras med sk plusmark i planen. Högsta totalhöjd för uthus/förråd är 3 meter.



Miljöbilder från Öster Mälarstrand, Västerås, ett område med delvis liknande naturförhållanden som Trasthagen. Stor hänsyn har tagits till befintliga tallar.

Flerbostadshus – punkthus

**B IV,
e₁ 400**

I södra delen av området föreslår planen byggnader i form av punkthus som kan placeras in anpassat till terrängen och de stora tallarna utan att ta stor markyta i anspråk. Byggnadsarean begränsas till högst 400 m². Byggrätterna ger viss flexibilitet för byggnaders placering för att underlätta anpassning till terrängen.

v₂

Byggnader får uppföras i totalt fyra våningar. För att begränsa byggnadens volym skall den fjärde våningen utföras i huvudsak indragen från fasaden. Den fjärde våningens takyta får utgöra högst 80 % av husets byggnadsarea. Tak skall utföras med flack taklutning.

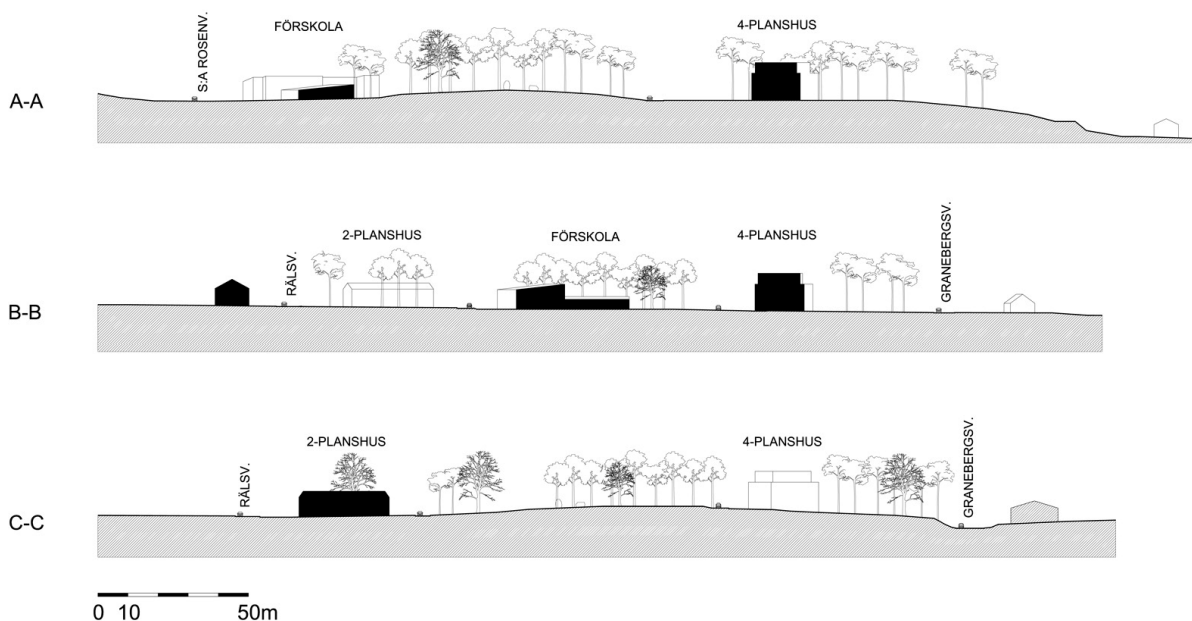
**f₁, n₆,
a₂**

För att minska intrånget i naturmarken skall samtliga uteplatser i punkthusen vara balkonger, uteplatser på mark får inte anordnas. Syftet med detta är att låta vegetationen och skogskaraktären komma nära bebyggelsen. Av samma skäl får markytor endast hårdgöras på entrésidan mot

kvartersgatan och i anslutning till entré/trapphus. (För dränering får 60 cm närmast husets sockel hårdgöras med plattor eller singel). Marken mellan husen är allmän naturmark och sköts enligt skötselplan.

n3, n5

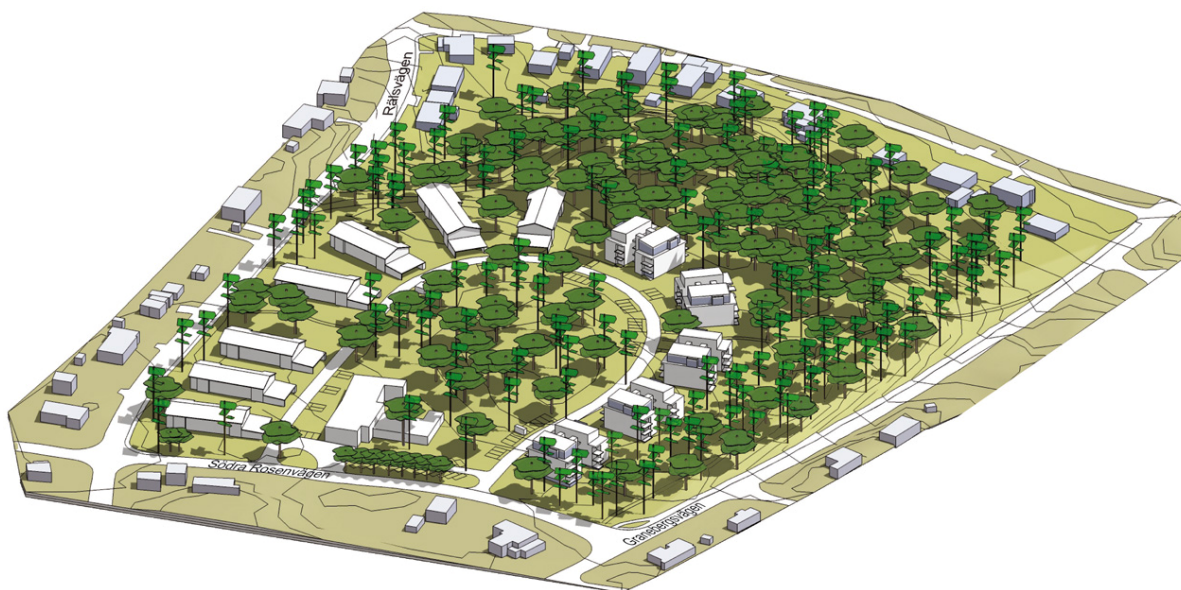
I denna del av området tillåts endast öppen parkering i anslutning till kvartersgatan för att kunna behålla luftigheten kring punkthusen och låta befintliga träd stå kvar nära husen och gatan. Mindre uppsamlingsställen för hushållssopor tillåts inom prickmark för gata och parkering. I övrigt skall förrådsutrymmen inrymmas i bostadshusens bottenvåningar.



Trasthagen, sektion
2008-06-17

white

Sektioner genom planområdet. Sektion A-A är mellan Södra Rosenvägen och Jägarvägen, sektion B-B och C-C är mellan Rälsvägen och Granebergsvägen.
Illustrationer: White arkitekter



Trasthagen
Axonometri från sydväst, 2008-06-17

white

Axonometri över planområdet sett från sydväst.
Illustration: White arkitekter

**S II,
e₁ 1450,
v₁**

Förskola

Centralt i området och med anslutning till det centrala skogspartiet föreslås en tomt för förskola/skola i högst två våningar. Taklutning skall vara flack och vind får inte inredas. Högsta totala byggnadsarea inom tomten är 1 450 m², vilket omfattar både förskolebyggnad och komplementbyggnader, förråd, sophus etc.

e₂ 1300/30

Närheten till skogskullen i öster är en tillgång i utemiljön, men innebär också en begränsning av förskoletomtens utbredning. Byggnadsarean för förskolebyggnaden begränsas till 1 300 m² så att inte byggnaden tar för stor del av tomten i anspråk. Detta innebär att hela eller delar av byggnaden måste uppföras i två plan för att rymma en förskola med sex avdelningar.

Fristående förrådsbyggnader får uppföras om högst 30 m² per byggnad. Dessa komplementbyggnader får också placeras inom s k plusmark inom tomten.

n₂, a₂

För att säkerställa att en solbelyst lekgård kan anordnas mot söder har byggrätten placerats i tomtens norra del. För förskolans skogskulle anges krav på bevarande av träd enligt avsnittet om naturvärden ovan, i övrigt ställs krav på marklov för trädfällning.

B II fril

Befintlig bebyggelse – möjlighet att bygga på tidigare parkmark

Två fastigheter i planens östra del ingår i planen för att ge möjlighet till byggande av garage/förråd på mark som i gällande plan är parkmark.

Parkmark för passage mellan Trasthagen och Jägarvägen föreslås övergå till kvartersmark för bostadsändamål (Sunnersta 122:6). Passagen är alltför otillgänglig för att kunna nyttjas för allmänheten och därmed fylla sitt syfte.

e₂ 20, e₄, p₁

I övrigt överförs planbestämmelser från gällande plan för fastigheterna Sunnersta 122:1 och Sunnersta 122:6 i syfte att släcka ut den gamla planen, Dp 99/20070 (detta gäller även planavgift). Bland annat att högsta tillåtna byggnadshöjd är 7,2 m, att byggnadsarea får vara högst 20 % av fastighetsarean och att området får delas i högst två fastigheter. Tidigare planbestämmelser för placering av garage och uthus kompletteras.

Lägenheter och upplåtelseformer

I aktuellt projekt omfattar planförslaget 29 radhuslägenheter och ca 70 lägenheter i flerbostadshus (ca 14 lgh/hus).

Detaljplanen styr inte upplåtelseformer för bostäderna. Markanvisningsavtalet föreskriver dock att en viss del av bostäderna ska upplåtas med hyresrätt. I det aktuella projektet planeras punkthusen upplåtas med hyresrätt och radhusen med bostadsrätt alternativt äganderätt. Både bostadsrätt och hyresrätt är underrepresenterade i stadsdelen.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Ny byggnad för allmänt tillträde skall enligt lag utformas så att den är tillgänglig för funktionshindrade. Tillgängligheten provas i detalj i bygglov- och bygganmälskedet.

NATUR

passage gi

Inom planområdets föreslagna naturmark är marken till delar starkt kupe-rad och kommer att vara svårtillgänglig för människor med nedsatt rörelseförmåga. Iordningställda gångstigar kan dock göras tillgängliga. Tillfartsvägar och anslutningar mot bostadshus kommer att göras tillgängliga i enlighet med gällande lagstiftning. Särskild uppmärksamhet bör riktas mot förskola och förskolegård.

Friytor

Delar av Trasthagen används idag till lek och rekreation för närboende. Trasthagens naturvärden och terrängförhållanden innebär att det inte kan anordnas öppna friytor som bollplaner inom planområdet. Bollplaner finns bland annat vid Granebergs IP ca 600 m väster om planområdet.

De allmänna ytorna inom Trasthagen har som syfte att bevara områdets skogskaraktär och dess rekreativvärde för promenader, hundrastning, lek etc. Planen säkerställer att skogsmiljön inom området behålls genom att stora delar föreslås bli allmän plats, naturmark.

I områdets södra delar har naturmarken både som syfte att säkerställa rekreativmark och att skydda naturvärden. En viktig plats för lek och rekreation är bland annat en glänta i södra delen av planområdet där flera stigar mynnar ut. Gläntan ligger i anslutning till de sandslänter mot Granebergsvägen där det finns höga naturvärden.

Naturmarken centralt i området med omedelbar anslutning till förskoletomten förväntas bli en resurs som lekskog för barn i området och ett komplement till förskolans utemiljö. De östra delarna av planområdet föreslås också planläggas som naturmark, men dessa är redan idag relativt branta och svårtillgängliga och har inte så stora värden som rekreativmark.

I samband med iordningställandet av naturmarken finns möjlighet att öka de rekreativa värdena i den östra delen t ex genom att anlägga mer tillgängliga stigar i området.

Allmänhetens tillgänglighet till naturmark

Planen säkerställer allmänhetens tillgänglighet till området från Rälsvägen och Granebergsvägen både genom allmän naturmark och genom att kvartersgatan ska hållas tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik (genom att kommunen har en del i den gemensamhetsanläggningen). Planen säkerställer också att gångpassager ska finnas mellan de olika delarna av naturmarken för att möjliggöra rörelser genom området. Passagernas lägen är dock inte exakt preciserade.

Offentlig service

Skola

Sunnersta tillhör Gottsunda skolområde. Sunnerstaskolan ligger ca 1 km norr om planområdet och omfattar idag förskoleklass och grundskola t o m årskurs 5. Fr o m år 6 går barnen i skolorna i Gottsunda och Valsätra, ca 3 km nordväst om planområdet.

Förskola

Orrparkens förskola och Kohagens förskola finns 250–500 meter från Trasthagen. I Orrparken är några förskoleavdelningar inrymda i tillfälliga paviljonger.

Den planerade förskoletomten i planområdet möjliggör en permanent förskola i 4–6 avdelningar. Målsättningen vid nyproduktion av förskolor är att göra byggnaden flexibel så att den också kan användas till skolverksamhet i de lägre årskurserna.

Lokalförsörjning

I kommunens strategiska lokalförsörjningsplanering sägs generellt att det inom Uppsala finns en överkapacitet i grundskolan medan det är brist på förskoleplatser. Detta är ett skäl till att en ny förskola planeras inom Trasthagen, men denna förskola kommer också till viss del att ersätta andra förskolelokaler i Sunnersta, t ex tillfälliga paviljonger.

Enligt kommunens prognoser för elevantalet på Sunnerstaskolan under åren 2008–2012, med Trasthagens 100 planerade bostäder inkluderade, bedöms antalet elever totalt öka under mitten av prognosperioden (2010) för att därefter sjunka under efterföljande år. Inflyttning i Trasthagen beräknas tidigast 2010.

Kommersiell service

I närheten av Sunnerstaskolan finns en mindre centumbildning med blomaffär, pizzeria och Konsum, knappt en kilometer från planområdet. Större livsmedelshandel och övrig service finns i Gottsunda centrum.

Trafik och trafiksäkerhet

Nuläge – gatunät och trafikflöden

Granebergsvägen är gata i huvudnätet och förbinder Dag Hammarskjölds väg med Vårdsätravägen. Rosenvägen/Södra Rosenvägen är en uppsamlingsgata och bussgata genom Sunnersta. Rälsvägen är en lokalgata.

Vid trafikmätningar som utfördes i september 2007 uppmättes (ca) 2 500 fordon /veckovardagsdygn på Granebergsvägen öster om Södra Rosenvägen, 1 100 f/vadt på Södra Rosenvägen och 360 f/vadt på Rälsvägen öster om Södra Rosenvägen.

Rosenvägen har redan tidigare av allmänheten tagits upp som problematisk när det gäller höga hastigheter, tomtutfarter och oskyddade trafikanter. Jämfört med Norbyvägen som också har många tomtutfarter och oskyddade trafikanter är dock trafikmängden avsevärt lägre på Rosenvägen. Rosenvägen har ett hastighetssänkande cirkulärt gupp i korsningen med Långvägen. I övrigt är det framför allt den slingrande linjeföringen och stannande bussar som håller bilarnas hastighet nere.

Förändringar i trafiken

De nya bostadskvarteren föreslås via en kvartersgata anslutas till Södra Rosenvägen, då denna gata har god kapacitet samtidigt som det ger möjlighet till trafiksäkra in- och utfarter.

Som en följd av utbyggnaden bedöms trafiken på Södra Rosenvägen öka med ca 400 fordon till/från de nya bostäderna och 200 fordon till/från förskolan enligt nedanstående beräkningar:

Vid en sammansättning av bostadsrätter (ca 1/3) och hyresrätter (ca 2/3) som i det aktuella projektet, bedöms trafikflödet bli ca 4 rörelser/hushåll och dygn i snitt, med hänsyn till att lägenheter generellt sett genererar färre trafikrörelser än småhus och att hyresrätter genererar färre trafikrörelser än bostadsrätter. En förskola med sex avd (ca 100 barn) genererar ca 200 bilrörelser/dygn. (Trafikalstringen baseras på mätningar från en förskola i ett bostadsområde med liknande förutsättningar, läge etc).

Det beräknade trafiktillskottet, 600 f/vadt, är inte ett stort trafikflöde i sig, och innebär inga kapacitetsproblem i det befintliga gatunätet. Dock utgör det ca 55 % ökning av dagens trafikflöde på Södra Rosenvägen i del, vilket ger en förändring lokalt med fler bilar som trafikerar gatorna kring Trasthagen. Trafiken fördelar sig ojämnt under dagen, med toppar under morgon och kväll på vardagar. Detta blir särskilt tydligt vid förskolan, som inte genererar någon trafik under kvällar och helger.

Kommunens gatu- och trafikkontor bedömer att biltrafiken främst kommer att fortsätta ut på Granebergsvägen. Övrig trafik fördelar sig på Rosenvägen och Rälsvägen med övervägande del på Rosenvägen eftersom den förbinder Sunnersta med Gottsunda som är en viktig målpunkt.

Möjliga åtgärder för ökad trafiksäkerhet

I Trafikplan för Uppsala 2006 anges hela Sunnersta som blå 30-område. Det innebär att man kommer att förse området med skottar och med ytterligare åtgärder för att hålla hastigheterna nere. Utbyggnadsordning för 30-områden i Uppsala är inte beslutad, vilket innebär att det inte finns någon tidplan för när Sunnersta blir aktuellt att åtgärda i sin helhet. Några förslag på åtgärder som kan bli aktuella anges nedan:

Rosenvägen, som har busstrafik, kommer av arbetsmiljöskäl inte att föras med gupp. Däremot kan det bli både vägkuddar (gränsas av bussarna) och timglashållplatser som både dämpar hastigheten och minskar tidsvinsterna och komforten med att välja Rosenvägen istället för Granebergsvägen. Rosenvägen korsas på främst fyra ställen av cykeltrafik. Där är extra viktigt att biltrafikens hastighet hålls låg genom fysiska åtgärder (vägkuddar, avsmalningar).

Rälsvägen kan föras med gupp och sidoförskjutningar för att dämpa flödet (jmf Långvägen). I anslutningen till Rosenvägen behövs åtgärder för att göra väjningsförhållandena i korsningen tydligare. Rälsvägen kan ges en smalare sektion närmast Rosenvägen genom avsmalning eller mittrefug.

Ovan angivna trafiksäkerhetsåtgärder är inte knutna till den aktuella detaljplanen, utan ligger inom gatu- och trafiknämndens verksamhetsområde. Dock föreslås att exploateringsmedel avsätts i samband med Trasthagens exploatering för:

- åtgärder för att förbättra säkerheten för gångtrafikanter i korsningen Rälsvägen och Södra Rosenvägen i samband med att gångbana byggs ut på Södra Rosenvägens östra sida.

- åtgärder i korsningen mellan Granebergsvägen och Dag Hammarskjölds väg. Tillsammans med andra detaljplaner som tas fram (t ex. Skarholmen, Vårdsätra, Vreta) ökar behovet av förbättring av denna korsning. Det kan t ex handla om att göra en cirkulationsplats.

Gång- och cykeltrafik

Säkerheten för cykeltrafik från Sunnersta till centrum har förbättrats under senare år. Dag Hammarskjölds väg har försetts med separat cykelbana på sträckan mellan Rosenvägen och Emmy Rappes väg vid Ulleråker. Sedan tidigare finns cykelfält längs Dag Hammarskjölds väg genom Sunnersta. Ytterligare åtgärder planeras för de oskyddade trafikanterna på Dag Hammarskjölds väg genom Sunnersta.

Inom Sunnersta sker gång- och cykeltrafiken till stor del i blandtrafik på villagatorna. Längs Granebergsvägen finns separat gång- och cykelväg på vägens norra sida och därmed med god tillgänglighet till Trasthagen.

Planen ger utrymme för ny gångbana längs Södra Rosenvägen med anslutning till busshållplats och förskoletomt. I samband med exploateringen ska också korsningen med Rålsvägen förbättras ur trafiksäkerhetssynpunkt.



*Utdrag ur cykelkartan (2006) med planområdet markerat.
Streckade linjer anger cykeltrafik i blandtrafik.*

Skolvägar

Barn kan gå och cykla från Trasthagen till Sunnerstaskolan längs villagator med relativt små trafikmängder. Det finns goda gång- och cykelförbindelser mellan Sunnersta och stadsdelarna Gottsunda och Valsätra för barn i högre årskurser.

Kollektivtrafik

Området är välförsörjt med tre busslinjer varav två går med kvartstrafik under högtrafiktid. Från planområdet nås tre busshållplatser inom 50–250 meter.

Linje 111 (Bälinge, via centrum) går på Rosenvägen, Granebergsvägen och Dag Hammarskjölds väg, linje 18 (Fyrilund–Vårdsätra/ Graneberg/ Gottsunda) och 20 (Bergsbrunna–Graneberg) går på Granebergsvägen och fortsätter Vårdsättravägen respektive Dag Hammarskjölds väg.

En tänkbar framtida utveckling av kollektivtrafiken i området är att någon av busslinjerna nummer 1 eller 8 från Gottsunda förlängs till Rosenvägen med vändning vid korsningen med Långvägen. Då kan området försörjas ännu bättre med kollektivtrafik och behovet av att använda egen bil minskar.

Busshållplatsen på Södra Rosenvägen finns idag nära korsningen med Granebergsvägen. Planen ger förutsättningar för ett nytt hållplatsläge ca 50 m norrut, i anslutning till förskoletomten och mer centralt i området. Det exakta läget för busshållplatsen bestäms dock inte i detaljplanen. Planen säkerställer att väderskydd för busshållplats kan anordnas inom förskoletomten (se *Parkering och angöring till förskola*)

n4



Korsningen Södra Rosenvägen – Granebergsvägen. Foto: White arkitekter.

Parkering, angöring och utfart

Kvartersgata – parkeringsgata

Den planerade kvartersgatan är utformad som en hästskoformad vägslunga genom området och omsluter den centrala skogskullen. Gatan är avsedd att fungera som gemensam trafikyta för alla trafikanter inom området, på de gåendes villkor. Parkeringsplatser placeras på båda sidor av gatan, anpassade till terräng och vegetation. Befintliga träd vid körytor och parkeringsplatser ska i möjligaste mån bevaras. Det är viktigt att gatans utformning inbjuder till en låg hastighet eftersom dess funktion som parkeringsgata innebär att det förekommer backande rörelser.

n3, a2

I planen avsätts gatan med parkeringszon som mark som inte får bebyggas (prickmark). Gatan upplåts som gemensamhetsanläggning då flera fastigheter kommer att nyttja den. Kvartersgatan skall också vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

g1

Parkering och angöring till förskola

För föräldrar sker infart till förskolan direkt från Södra Rosenvägen via den södra infarten till angöring och parkeringsplats på kvartersmark. Personalparkering föreslås på norra sidan om förskolan.

Det finns förutsättningar för att parkeringar inom förskoletomten kan dubbelnyttjas till gästparkering på kvällar och helger. Detta regleras genom särskild föreskrift och inte i detaljplan.

n₃, a₂
n₄

För varutransporter och personalparkering sker infart från Södra Rosenvägen via den norra infarten. Det finns utrymme för att varutransporter kan ske skilt från parkering för hämtning/lämning av barn.

Planen säkerställer att körytor ska utformas för att i möjligaste mån behålla befintliga träd. Mot Södra Rosenvägen skall plantering finnas som avgränsning mellan gångbana och parkering/angöring. Inom denna planteringszon får väderskydd för busshållplats uppföras.

Cykelparkering

Cykelparkering skall finnas på kvartersmark i anslutning till bostadsentréer och entré till förskolan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

u

Vatten- och avlopp kan anslutas till befintliga ledningar i Rålsvägen. Mellan kvartersgatan och anslutningspunkt i Rålsvägen avsätts område som ska vara tillgängligt för underjordiska ledningar.

Dagvatten kan ledas till befintligt ledningssystem och ledas till Flottsund. Marken, som delvis består av sandlager, kan också vara lämplig för lokalt omhändertagande av dagvatten, vilket bör provas som första alternativ.

Brandvatten

Brandvattenförsörjningen måste utökas och nya markbrandposter anordnas i kvartersgatan.

Värmeförsörjning

Inom Sunnersta finns inte fjärrvärmenätet utbyggt. För den nya bebyggelsen planeras utbyggnad av ny fjärrvärmeledning med anslutning vid Dag Hammarskjölds väg.

E, n₅

Fördelningsstation kan placeras antingen tillsammans med transformator inom E-område för teknisk anläggning vid Rålsvägen eller vid kvartersgatan inne i området. Planen tillåter uppförande av mindre teknisk anläggning i anslutning till parkeringsplatser inom prickmark. Lämplig placering avgörs i bygglovskedet.

EI

E, a₂

Den nya bebyggelsen kräver komplettering i elnätet och en transformatorstation måste uppföras.

Ett E-område, 15x15 meter, för teknisk anläggning avsätts för detta ändamål vid Rålsvägen, med närhet till planerat ledningsstråk för VA och fjärrvärme. Byggrätten är begränsad till 7x15 meter eftersom transformatorn, liksom övrig ny bebyggelse längs Rålsvägen, skall uppföras indraget från gatan. Marklov krävs för fällning av större träd inom prickmark mot gatan.

Tele och bredband

Den nya bebyggelsen kräver ny kabeldragning från telestation vid Jägarvägen. Kanalisation finns i Rålsvägen och Granebergsvägen.

n₅

Avfall

För flerbostadshusen hanteras hushållsavfall vid gemensamma mindre uppsamlingsplaster längs kvartersgatan. Dessa skall vara utrustade för källsortering och omhändertagande av avfall enligt kommunens råd och anvisningar. Plank och skärmtak för avskärmning av sophantering tillåts i anslutning till parkeringsplatser inom prickmark. Lämplig placering av- görs i bygglovskedet.

Radhusens avfall hanteras gemensamt för varje radhuslänga. Uppsamlingsplatser skall vara lättillgängliga för hämtningsfordon och placeras i anslutning till carport vid kvartersgatan.

Förskolans avfallshantering placeras i anslutning till lastzon.

Miljöstörningar, hälsa och säkerhet

Buller, vibrationer, luft

Trafikmängderna på omkringliggande gator är förhållandevis små och marken i området är inte vibrationskänslig. Trafiken bedöms inte ge upphov till störningar som överskrider rekommenderade riktvärden för trafikbuller, vibrationer eller luftmiljö.

Radon

Sandmark kan innebära förhöjd risk för markradon, vilket bör beaktas vid projektering av byggnader.

Klimat, solinstrålning

De stora tallar som finns inom området kommer att innebära viss skuggning av den nya bebyggelsen. Detta får dock ställas mot att man värnar de naturvärden som de stora tallarna besitter, både i sig själva och genom de andra arter de hyser, och att planen ger möjlighet att skapa en naturnära bostadsmiljö med stora kvaliteter. Här har gjorts en avvägning där det positiva värdet av att bevara tallarna bedömts överväga olägenheten med viss skuggning av bebyggelsen.

Administrativa frågor

Genomförandetid

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

Planavgift

a₁

Planavgift ska betalas enligt taxa i samband med bygglov för fastigheter vid Jägarvägen (i likhet med gällande detaljplan för fastigheterna). I övriga planområdet regleras planavgift i planavtal med exploatörerna.

a₂

Utökad bygglovplikt

För att kunna följa upp planens syfte införs krav på marklov för fällning av träd med stamdiameter större än 30 cm på en höjd av 1,10 m ovan mark.

Inför byggsamråd skall urval av träd göras i samråd med exploatörens trädexpertis och Uppsala kommun.

Träd som sparas skall ges adekvat skydd under byggtiden.

FÖRENLIGHET MED MILJÖ- BALKEN KAP 3, 4 OCH 5 OCH ÖVERSIKTSPLAN

Ett nytillskott av bostäder i en god boendemiljö i anslutning till befintlig infrastruktur stämmer överens med MB 3 kap 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning. Planens syfte är att bebyggelsen i hög grad ska inordnas och anpassas till naturmiljön och ett genomförande av planen bedöms inte påtagligt skada natur- och kulturmiljön enligt MB 3 kap 6 §.

Mälaren är med hänsyn till de samlade natur- och kulturvärdena av riksintresse för friluftslivet enligt MB 4 kap 2§, Mälaren med öar och strandområden. Del av planområdet ligger inom det område som avgränsats ca 300 m från Ekolns strandlinje. Planförslagets påverkan på riksintresset bedöms vara litet då Granebergsvägen söder om Trasthagen redan idag utgör en barriär mot området närmast stranden.

Aktuell plan berör inte miljöbalkens kapitel 5.

I översiktsplanens underlagskartor för naturvärden redovisas området som skyddsvärt naturområde med speciellt värde. Översiktsplanens avvägning för framtida markanvändning är dock att området ska användas som nytt bebyggelseområde. Ett genomförande av planförslaget överensstämmer därmed med översiktsplanens intentioner för området.

Sammantaget bedöms planförslaget vara förenligt med Översiktsplan för staden och miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

PLANENS KONSEKVENSER

Ett genomförande av detaljplanen innebär att bebyggelse i radhus och flerbostadshus tillkommer i ett skogsparti. Planförslagets konsekvenser beskrivs och jämförs med ett 0-alternativ som innebär en rimlig framskrivning av nuläget. Nuläget innebär att planområdet inte förändras från idag.

0-alternativ

Ett rimligt 0-alternativ skulle vara att området inte tas i anspråk för bostadsbebyggelse utan huvudsakligen blir kvar som område för fritidsändmål. Detta skulle dock inte hindra att området tas i anspråk och att vissa anläggningar kan genomföras med gällande plan som grund.

Planförslaget

Konsekvenser för miljön

Stadsbild – landskapsbild

Planområdet berör inga områden med känslig landskapsbild eller stadsbild. Byggnader i Trasthagen kommer att förändra landskapsbild/stadsbilden lokalt i denna del av Sunnersta. Även om bebyggelsen kommer att ligga i skogsmiljö och många träd kommer att vara kvar får området delvis en annan karaktär. Detta är en förändring av miljön i området, men tallarna är så höga att de även i fortsättningen kommer att dominera området sett på avstånd.

Naturmiljö

Planförslaget kommer att innebära att delar av de ur naturvärdessynpunkt värdefulla sydvästra delarna av området bebyggs (då sydvästläge inte bara är det mest gynnsamma för artrikedomen i tallarna utan också eftertraktat för bostäder/människor och inte minst förskolan med gård).

Det allmänna slitaget av naturmarken kan förväntas öka då fler människor bor och vistas i området, men när det gäller bibaggens lokaler i öppna sandytor kan det vara en positiv effekt.

Planens utformning tar hänsyn till områdets naturvärden genom att spara och planlägga stora delar av skogsmarken som allmän plats, NATUR, t ex i den södra delen som hyser de mest värdefulla arterna. Planen säkerställer att en skötselplan upprättas för naturmarken. Sammantaget bedöms planens konsekvenser i form av intrång i naturmiljön vara acceptabla och när det gäller skötseln kan planen innebära en positiv effekt för möjligheten att bevara och utveckla artrikedomen i området.

(Se även Värdering av Trasthagen i Sunnersta Uppsala ur artbevarandesynpunkt, 2005-07-06).

Rekreation och friluftsliv

Genom att bygga i ett område som tidigare varit obebyggt kommer tillgången på rekreationsytor/skog i närområdet att minska. Den planerade bebyggelsen kommer dock inte ta hela området i anspråk, del av området kommer att planläggas som naturmark (allmän plats), vilket planmässigt ger ett starkare skydd för allmänhetens tillträde än gällande plans område för fritidsändamål (kvartersmark). Dock innebär den planerade bebyggelsens utformning att andelen skogsmark med rekreationsvärde minskar.

Planen säkerställer gångpassager genom området bland annat för fortsatt god tillgänglighet mot Granebergsskogen och stranden vid Sunnersta camping. Möjligheten att uppföra en förskola inom området ger förutsättningar för att många barn får tillgång till den intilliggande naturmarken.

Sammantaget bedöms planens genomförande minska tillgången på mark med rekreationsvärde i området men ger inte betydande negativa konsekvenser för möjlighet till rörelse och aktivitet då stora delar planläggs som allmän naturmark och planen säkerställer allmänhetens tillgänglighet, både att röra sig genom och att uppehålla sig i området.

Mark och vatten

Trasthagen ligger i närheten av yttre skyddsområde för vattentäkt, yttre gräns finns i Jägarvägen. Ett genomförande av planen bedöms inte påverka vattenresurserna.

Resurser

Området planeras att anslutas till fjärrvärmenätet vilket är positivt ur resurshushållningssynpunkt då det innebär att förnybara energiformer kan användas för uppvärmning.

Hälsa och säkerhet

Buller, luft

Den sammanlagda trafikökning till följd av planens genomförande bedöms vara i storleksordningen ca 600 fordonsrörelser/vadt och en ökning av trafikflödet på denna del av Södra Rosenvägen med ca 55%. Utifrån sambandet att vägtrafikbuller ökar med 3 dB(A) vid en fördubbling av trafiken bedöms inte trafikökningen medföra någon påtaglig bullerökning i området. Det öppna bebyggelsemönstret i området tillsammans med relativt små trafikmängder innebär också att påverkan på luftmiljön är liten.

Trafiksäkerhet

Den planerade utbyggnaden innebär inget stort trafiktillskott till området. Alla tillskott kan dock upplevas som negativa längs gator som redan idag av boende upplevs ha olycksrisker. Framtida åtgärder för att göra blå-30-område i Sunnersta och ev. förbättringar av korsningen mellan Granebergsvägen och Dag Hammarskjölds väg kan dock minska riskerna och trafikmängderna i området. Den goda kollektivtrafikförsörjningen och förbättringen av cykelstråket mot Uppsala ger goda förutsättningar för en låg bilanvändning.

Befintlig gång- och cykelbana längs Granebergsvägen kommer att finnas kvar och i samband med projektet kommer gångbana att byggas längs Södra Rosenvägens östra sida samt gångpassage vid korsningen med Rälsvägen, vilket är positivt för oskyddade trafikanter. Positivt för trafiksäkerheten är också att tillfart och angöring till förskola görs avskilt från gatan och att hastighetssäkring kommer att genomföras på Södra Rosenvägen i anslutning till förskolan.

Inom området kommer kvartersgatan att utformas för låga hastigheter och biltrafikens framkomlighet kommer att ske på de gåendes villkor. Det är viktigt eftersom dess funktion som parkeringsgata innebär att det förekommer backande rörelser.

Byggskedet

Byggskedet kan ge upphov till störningar för närboende. Eftersom terrängen är blockrik kan sprängning inte uteslutas vid t ex gatubyggnad. Störningarna bedöms dock inte vara större än vid ett normalt byggprojekt och sker under begränsad tid.

Sociala konsekvenser

Upplåtelseformer, bostadsutbud

Planområdet ligger i en stadsdel som domineras av äganderätter. Planen ger möjlighet till byggande av flerfamiljshus vilket ger förutsättningar för ökad variation och mångfald i bostadsutbudet, oavsett upplåtelseform.

Ett varierat bostadsutbud ger förutsättningar för att människor i olika åldrar och i olika skeden av livet kan bosätta sig i stadsdelen. Ett nytillskott av bostäder i Trasthagen innebär t ex att det byggs lägenheter med god tillgänglighet (anpassade lägenheter, hiss m m) vilket ger möjlighet för äldre personer att bo kvar inom stadsdelen. Lägenheter och radhus kan också ge unga familjer möjlighet att flytta till Sunnersta utan att behöva ta steget till egen villa.

Skola, förskola

Förskoletomten inom planområdet innebär förutsättningar för god tillgång till barnomsorg för familjer i Sunnersta. Bostadsbyggande i Trasthagen finns med i ÖP från 2002 och har därmed funnits med i befolkningsprognoserna en tid. Barn från de planerade bostäderna beräknas få plats i skolområdets skolor.

MÅL- UPPFYLLELSE

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte motverka några nationella, regionala eller lokala mål.

Lokala styrdokument

Enligt energiplanen för Uppsala kommun bör man vid nybyggnation prioritera områden med bibränslebaserad fjärrvärme eller närvärmesystem. Målen i kommunens miljöprogram pekar mot minskad energianvändning/energieffektiva lösningar och bränslen som inte ökar växthuseffekten. I Sunnersta finns idag inget utbyggd fjärrvärmenät, men i aktuellt projekt i Trasthagen planeras att ansluta området till fjärrvärmenätet i Dag Hammarskjölds väg, vilket ger förutsättningar för att kunna uppfylla målet i energiplanen.

Planförslaget bedöms uppfylla Miljöprogrammets inriktningsmål vad gäller God bebyggd miljö - den fysiska miljön.

Barnkonventionen

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksamats, inte minst i stadsbyggnadssammanhang. Behoven växlar över tiden i takt med barnens ålder och utveckling. Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för att allsidigt tillgodose behoven men huvudsakligen formuleras förutsättningarna i detalj först vid genomförandet av planen. Bostäder och förskola i direkt anslutning till naturmark kan dock ses som goda förutsättningar vid planering av barns boende- och utemiljö.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Planförslaget har tagits fram på stadsbyggnadskontoret i samarbete med andra kommunala förvaltningar och sökanden. Illustrationsplan och övriga illustrationer i planhandlingen har gjorts av White arkitekter AB, Uppsala. Naturvärdesinventeringen har tagits fram av Mats Jonsell, Baggforsk. Skötselplan har tagits fram av Upplandsstiftelsen i samarbete med Fritids- och naturvårdskontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i juli 2008

Reviderad i oktober 2008 inom markerade stycken på sidorna 6, 7, 13 och 14.

Ulla-Britt Wickström
Planchef

Anna Hellgren
Planarkitekt

Godkänd av Byggnadsnämnden för:

samråd
utställning

2007-10-25

2008-07-01

Antagen av Byggnadsnämnden

2008-10-23

Länsstyrelsen upphäver antagandebeslutet

2009-06-03

Godkänd av Byggnadsnämnden

2009-06-30

Antagen av Kommunfullmäktige

2009-09-28/29

Laga kraft

2010-06-03

Detaljplan för
Trasthagen, Sunnersta
Uppsala kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Planarbetet bedrivs med ambitionen att detaljplanen ska kunna antas i byggnadsnämnden under fjärde kvartalet 2008.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Exploatör/byggherre ansvarar för åtgärder inom kvartersmark för bostadsändamål.

Uppsala kommun ansvarar för åtgärder inom kvartersmark för skola/förskola samt inom allmän plats.

Exploatör/byggherre inom respektive område ansvarar för att åtgärda uppkomna skador som uppstått på näraliggande fastigheter på grund av bygget. Detta innefattar även ansvar för att träd inom naturmark ges adekvat skydd under byggtiden.

Huvudmannaskap

Uppsala kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan Uppsala kommun och exploatörerna.

Köpeavtal skall upprättas mellan Uppsala kommun och exploatörerna (se Markanvisning nedan).

Köpeavtal skall upprättas mellan Uppsala kommun och Sunnersta 122:6 avseende mark mellan Sunnersta 121:2 och Sunnersta 122:6.

Markanvisning

Uppsala kommun, fastighetsnämnden, beslutade 2003-10-28 att anvisa mark i Trasthagen till Uppsalahem och JM. I markanvisningen ingår bland annat krav att ca 60 % av bostäderna skall upplåtas med hyresrätt.

FASTIGHETSÄTT Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m

Detaljplanen ligger till grund för fastighetsbildning inom planområdet.

Gemensam gata genom planområdet skall upplåtas som gemensamhetsanläggning på kvartersmark. Samtliga bostadskvarter har tillfart från kvartersgatan och skall ingå i gemensamhetsanläggningen. Kommunen skall delta i gemensamhetsanläggningen då kvartersgatan skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

Samtliga underjordiska ledningar till bostäder och förskoletomt (VA, fjärrvärme, el, etc) löses inom kvartersmark, inom område markerat med u i planen.

Om busshållplats placeras vid planområdet ger planen möjlighet att uppföra väderskydd inom förskoletomten. Rättighet kan säkerställas genom servitut som upprättas genom lantmäteriförrättning eller genom avtal mellan fastighetsägarna.

Planen innebär att allmän passage mellan Jägarvägen och Trasthagen tas bort. Tidigare parkmark från Sunnersta 51:92 kan överföras som kvartersmark till Sunnersta 122:6 genom fastighetsreglering.

EKONOMI

Exploateringskostnader

Marken ägs av Uppsala kommun. Kvartersmark för bostäder avses säljas, efter att detaljplanen vunnit laga kraft, till exploatörerna enligt markanvisningsavtalet och till ägaren av Sunnersta 122:6.

Exploatörerna/byggherrarna har det ekonomiska ansvaret för planens genomförande inom kvartersmark för bostäder.

Uppsala kommun har det ekonomiska ansvaret för planens genomförande inom kvartersmark för skola/förskola, samt allmän plats avseende iordningställande av naturmark samt åtgärder inom gatumark såsom anläggande av gångbana, flytt av busshållplats, trafiksäkerhetsåtgärder i korsningen Södra Rosenvägen – Rålsvägen m m.

Exploateringsmedel skall också avsättas för del i ombyggnad av korsningen mellan Granebergsvägen och Dag Hammarskjölds väg. Åtgärden ligger utanför planområdet.

Uppsala kommun har det ekonomiska ansvaret för skötsel av naturmark enligt områdets skötselplan. Drift och underhåll skall bäras inom ramen för Fritids- och naturvårdsnämndens driftsbudget. Del av kommunens intäkter vid försäljning av marken skall bekosta initiala skötselåtgärder inom naturmark såsom gallring, iordningställande av naturmark, gångstigar etc.

Kommunens intäkter bedöms överstiga kommunens kostnader för planens genomförande.

UTREDNINGAR

Naturvärdesinventering och skötselplan

En översiktlig inventering av Trasthagens naturvärden har genomförts (2005). Denna ligger till grund för planens utformning och för den skötselplan som tagits fram för naturmarken (allmän plats) inom planområdet. Skötselplanen är en bilaga till planhandlingen.

Tekniska anläggningar, ledningar

Den nya bebyggelsen ansluts till det kommunala VA- nätet via anslutningspunkt i Rålsvägen.

Planerad fjärrvärmeledning dras i Rålsvägen från anslutning i Dag Hammarskjölds väg.

Elförsörjning sker via ny transformator vid Rålsvägen.

Teleledningar ansluts till befintlig telestation vid Jägarvägen.

Ledningar skall förläggas i gatumark/kvartersmark, ej i naturmark.

I förlängningen av u-område mellan Rålsvägen och kvartersgatan tillåts ledningar i naturmark.

Kostnader för eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av exploatören om inte annat sägs i avtal med ledningsägaren.

Buller

I bygglovskedet skall en bullerberäkning göras av ekvivalenta och maximala ljudnivåer för uteplatser vid husen närmast Södra Rosenvägen/ Granbergsvägen för att kontrollera att bullernivåer understiger gällande riktvärden för uteplats.

Skydd för träd under byggtiden

Rotkartering skall göras för bevarandevärda träd som riskerar att komma till skada under byggtiden. Vid skada på bevarandevärda träd inom naturmark utgår vite.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Planförslaget har tagits fram på stadsbyggnadskontoret i samverkan med andra kommunala förvaltningar och sökanden. Områdets gestaltning och planförslagets illustrationer har utförts av White arkitekter AB.

Naturvärdesinventeringen har tagits fram av Mats Jonsell, Baggforsk. Skötselplan har tagits fram av Upplandsstiftelsen i samarbete med Fritids- och naturvårdskontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i juli 2008

Reviderad i oktober 2008 inom markerade stycken på sidan 2.

Ulla-Britt Wickström
Planchef

Anna Hellgren
Planarkitekt

Godkänd av Byggnadsnämnden för:

samråd

2007-10-25

utställning

2008-07-01

Antagen av Byggnadsnämnden

2008-10-23

Länsstyrelsen upphäver antagandebeslutet

2009-06-03

Godkänd av Byggnadsnämnden

2009-06-30

Antagen av Kommunfullmäktige

2009-09-28/29

Laga kraft

2010-06-03