

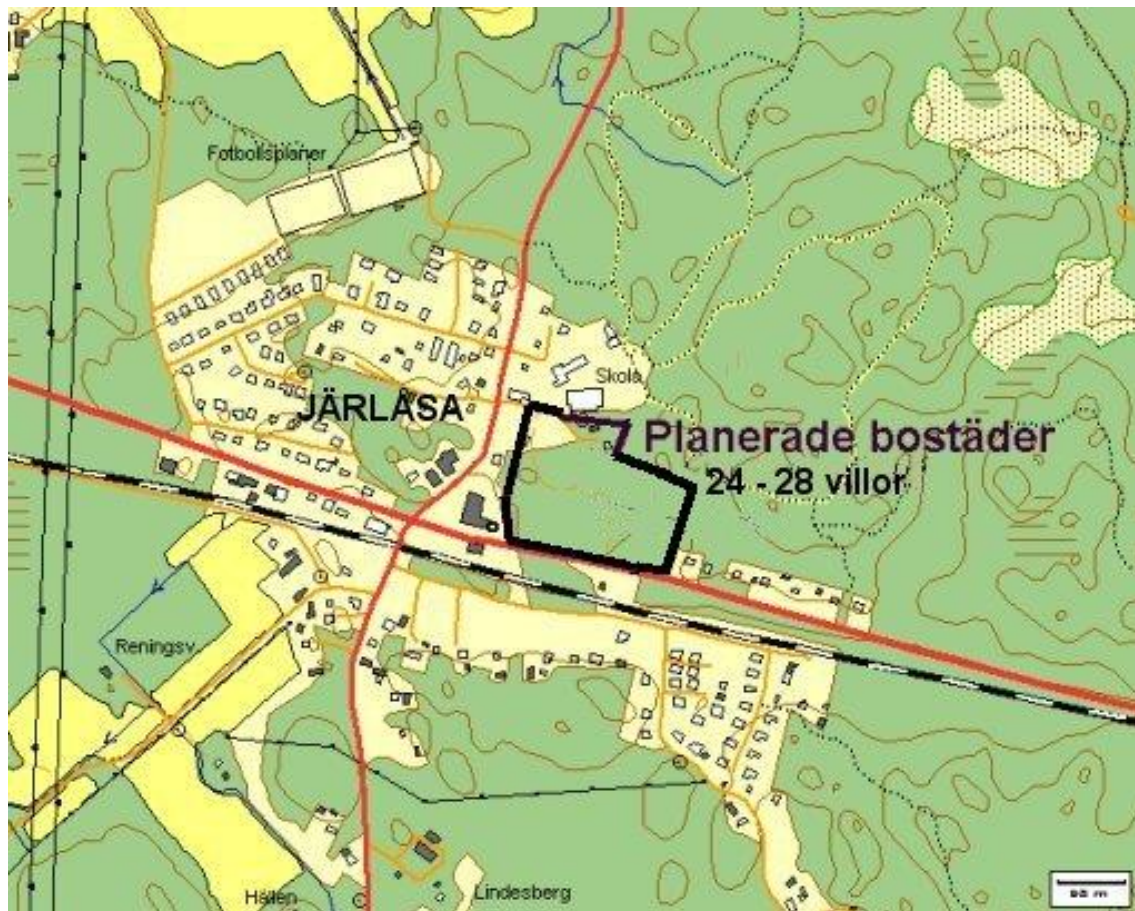
Diarienummer
2000/20092-1



Detaljplan för Sågbacken

Lilla Släsbo 1:18, 1:48 m fl
Järlåsa, Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2004-09-21



Handläggare: Owe Gustafsson, telefon: 018-7274645, e-post: owe.gustafsson@sbk.uppsala.se

Stadsbyggnadskontoret

Postadress: Box 216 • 751 04 UPPSALA • Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: 018 – 727 00 00 • Fax: 018 – 7274661 • E-post: stadsbyggnadskontoret@sbk.uppsala.se

www.uppsala.se/stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för

SÅGBACKEN

Lilla Slässbo 1:18, 1:48 m fl

00/20092

Järlåsa, Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

HANDLINGAR

Planförslaget med beteckningen 00/20092 omfattar följande handlingar: Plankarta med planbestämmelser och planbeskrivning med redovisning av miljökonsekvenser, genomförandebeskrivning samt fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra en utbyggnad med bostäder i östra delen av Järlåsa. Sammantaget kan cirka 24-28 villor uppföras. Dessutom föreslås detaljplan B 600 upphävas i den västra delen av fastigheten Lilla Slässbo 1:18 m.m.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet som till stora delar är obebyggt gränsar i söder till väg 72, Salavägen och i norr till Järlåsa skola. Väster om området ligger före detta mejeribygnaden (nuvarande färgfabriken).

Areal

Planområdets areal uppgår till cirka 4.7 hektar.

Markägoförhållanden

Planområdets nordvästra del ägs av Uppsala kommun medan övriga delar är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och Program

Enligt den kommunomfattande översiktsplanen, ÖP-90, skall fördjupade översiktsplaner upprättas för 12 samhällen varav Järlåsa tätort är en. Arbetet med en fördjupad översiktsplan för Järlåsa är ännu inte påbörjat. En kommundsplan upprättades för Järlåsa tätort under mitten av 1970-talet. Kommunfullmäktige antog planen 1977-03-28 och beslutade att den skulle ligga till grund för byggnadsnämndens detaljplanarbeten i Järlåsa. I denna plan föreslås Lilla Slässbo 1:18 och 1:48 användas som serviceområde (C1), för bilserviceändamål (område 13), för bostadsändamål (B8, cirka 30 lägenheter) samt till park (R7).

Detaljplaner, Områdesbestämmelser och Förordnanden

För planområdet gäller detaljplan B 600 fastställd 1950-07-24. Enligt denna plan är i stort sett hela området avsett för industriellt ändamål respektive för timmerupplag.

Program för planområdet

Programsamråd genomfördes under tiden 2001-05-10—06-29. I programhandlingen redovisades en skiss med cirka 30 villatomter. Under samrådet inkom yttranden från 32 samrådsinstanser. Flera av dessa ställer sig positiva till utbyggnaden bland annat med hänvisning till att bebyggelsen knyts samman längs Salavägen och att det nya bostadsområdet stödjer befintlig service. I flera yttranden tas bullerfrågorna upp (tåg- och vägbuller). Trafikfrågor såväl lokalt som regionalt (förslag om planskild gång-och cykelväg under väg 72 och järnvägen mm) är en annan fråga som behandlas i några yttranden. Den bristande tillgången på vatten och störningarna från färgfabriken påpekas i några yttranden. Samrådsredogörelsen som godkändes av byggnadsnämnden 2001-09-13 utmynnade i att planarbetet skulle inriktas på ett bostadsområde med villor, eventuellt etappindelad. Vissa frågor som utsläpps- och bullerstörningar skulle särskilt beaktas.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden gav 2001-09-13 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att undersöka möjligheten att upprätta detaljplan för Sågbacken med godkänt detaljplaneprogram och samrådsredogörelse som underlag.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Huvuddelen av Sågbacken är glest skogbevuxet med slyskog. Topografiskt kan området sägas bestå av en central höjdrygg som lutar svagt åt söder respektive norr.

Geoteknik

I områdets sydvästra del går berget upp i dagen och för övrigt bedöms moränmark dominera. Innan bebyggelsen detaljprojekteras bör en geoteknisk undersökning göras. I samband med detta bör även riskerna för markföroreningar och radon utredas.

Markföroreningar

Enligt uppgift från anställda inom den sågverksrörelse som tidigare bedrivits på platsen har inte impregnering med miljöfarliga medel skett på platsen.

Radon

Järlåsa ligger inom normalriskområde för radon enligt en översiktlig utredning.

Bebyggelse

Förutom villafastigheten i nordöst, föreningslokalen i nordväst och transformatorstationen däremellan så är planområdet obebyggt.

Den nya bebyggelsen grupperas längs en cirka 350 meter lång väg som sträcker sig från Salavägen i söder till Slässbovägen / Östforavägen i nordväst samt en väg med vändplan i västlig riktning. Tomtstorlekarna varierar mellan 600 – 800 kvadratmeter (parhus-tomter) och 900 – 1200 kvadratmeter (tomter för friliggande villor). Enligt förslaget föreslås 15 friliggande villor och 6 parhus. Sammantaget kan 28 bostäder tillkomma. Planbestämmelserna möjliggör även att all bebyggelse uppförs friliggande vilket i så fall innebär att 24 bostäder kan byggas. Byggrätten inom respektive tomt är begränsad till 20% av tomtytan. Planen medger även att Lilla Slässbo 1:170 delas i två tomter.

Byggnaderna får uppföras i två våningar. Om tvåvåningshus uppförs får vinden inte inredas och högsta nockhöjd är satt till 8 meter. Endast ett bostadshus per tomt får uppföras. Garage och förråd får efter grannes medgivande sammanbyggas i gemensam tomtgräns. På de mest bullerexponerade delarna av planen – mot Salavägen/järnvägen – föreslås endast uthus och förråd få uppföras.

Föreningslokalen ges en planbestämmelse som möjliggör en begränsad tillbyggnad.



Föreningslokalen och lekplatsen sedda från öster.

Sociala förhållanden

Det nya bostadsområdet ligger i omedelbar närhet till befintlig bebyggelse i Järlåsa. Området får en karaktär som är anpassad till bebyggelsemiljön i samhället. Mot den bakgrunden och med hänsyn till att det är förhållandevis liten utbyggnad, som sannolikt sker

i etapper, bör förutsättningarna för en god social struktur vara tillgodosedda.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Byggnaderna skall utformas så att de är tillgängliga för funktionshindrade. Tillgänglighetsaspekterna prövas i detalj i bygglov- och byggsamrådskedet. Förutsättningarna för god tillgänglighet på tomtmarken och vid entréer är goda i och med marken inom exploateringsområdet är förhållandevis plan.

Offentlig service

Järlåsa skola och förskola ligger 100-200 meter norr om planområdet. Intill skolan finns en bollplan och i närheten ansluter en motionsslinga som leder ut i skogen öster om samhället. En föreningslokal finns inom planområdet.

Kommersiell service

Livsmedelsbutik med postservice samt bensinförsäljning och restaurang finns, intill Salavägen, cirka 400-500 meter väster om planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

Öster om föreningslokalen finns en mindre lekplats. Bollplanen vid skolan kan också nyttjas för aktiviteter. Öster och norr om planområdet finns stora skogsområden för motion / rekreation som kan nås från lokalgatan såväl i norr som i öster.

Det område i väster där detaljplanen upphävs kan i praktiken fungera som naturområde till en framtida prövning av markanvändningen aktualiseras

Trafik och trafiksäkerhet

Vägnät

En ny väg – cirka 350 längdmeter – byggs som förbinder väg 72 med Östforavägen med Salavägen. Dessutom byggs en väg med vändplan i västlig riktning. I öster reserveras mark för att möjliggöra en eventuell framtida väganslutning av de fastigheter längs Salavägen som för närvarande har direktutfart mot väg 72.



Del av planområdet sett från öster(Salavägen i förgrunden och mejeriskorstenen i bakgrunden).

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet får gång- och cykeltrafikanterna använda lokalgatan. Gångstråk med anslutning mot skogsområdet och motions slingan finns i norr och öster. Det område i väster där detaljplanen upphävs och som i praktiken kommer att fungera som ett naturområde kan nås från lokalgatan på flera platser.

Möjligheten till gång- och cykeltrafik längs respektive korsande väg 72 förutsätts bli utredda i det trafiksäkerhetsarbete (förstudie) som nyligen initierats av Vägverket.

Skolvägar

Järlåsa skola ligger i närområdet och skolvägen bedöms som trafiksäker.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns längs väg 72, söder om planområdet. Linje 848 trafikerar Uppsala med ett 20-tal turer under vardagar. När pendeltågstrafik kommer att aktualiseras från Järlåsa kommer sannolikt stationen att förläggas till en plats söder om Sågbacken.

Parkering och utfart

Bilparkering får ske på tomtmark och utrymme för två bilplatser per tomt bör reserveras. På föreningslokalstomten finns utrymme för cirka 20-25 parkeringsplatser. För de nya tomterna närmast Salavägen tillåts ingen direktutfart till väg 72.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bostadsområdet skall anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät.

Värmeförsörjning

Den nya bebyggelsen bör värmeförsörjas med ett vattenburet system som medger att alternativa energislag kan användas för värmeförsörjningen.

Avfall

De nya fastigheterna inom området skall var för sig eller gemensamt anpassas och utrustas för källsortering och omhändertagande av avfall enligt kommunens råd och anvisningar. Uppsamlingsplatsen skall vara handikappanpassad och lätt tillgänglig för hämtfordon. En gemensam källsorteringsbyggnad får efter särskild prövning uppföras inom den tomt som avsatts för transformatorstation och källsorteringsbyggnad. Skyddsområdet kring transformatorstationen (5 meter) skall respekteras. I samband med utbyggnaden bör samråd ske med avfallsenheten inom tekniska kontoret

Miljöstörningar

Buller och vibrationer

Bullret från väg- och järnvägstrafiken påverkar i första hand den tomtrad som ligger närmast Salavägen. Planbestämmelser med krav på att bullerplank uppförs reglerar detta. Dessutom föreslås byggrätter för uthus och förråd inom en zon närmast väg 72 som kan samverka och i vissa delar ersätta planken.

Luktolägenhet

Färgfabriken som är inrymt i den gamla mejeribygnaden kan vid vissa tillfällen ha utsläpp från färgtillverkningen (se även nedan om upphävande av detaljplan).

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Upphävande av detaljplan

Inom den västra delen av planområdet – del av Lilla Slässbo 1:18 m.m. som omfattar cirka 1,4 hektar – föreslås detaljplan B 600 upphävas. Motivet är att säkerställa en skyddszon närmast färgfabriken utan att låsa markanvändningen. En eventuell framtida ändring av verksamheten inom fabriksområdet – utan miljöstörande inslag – kan föranleda en planprövning för såväl fabriksfastigheten som nu aktuell del av Lilla Slässbo 1:18. I detta läge kan även bo-

städer komma att övervägas inom det upphävda området.

**FÖRENLIGHET
MED
ÖVERSIKTSPLAN
OCH
MILJÖBALKEN
3 OCH 4 KAP**

Planen överensstämmer med den kommunomfattande översiktsplanen, ÖP-90. Detaljplaneförslaget strider inte mot miljöbalken. Planen bedöms –bland annat mot bakgrund av att föreslagen bebyggelse ligger intill befintlig infrastruktur och kollektivtrafikstråk – vara förenligt med kommunens miljöprogram och Agenda 21

**BARN-
KONVENTIONEN**

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksamats, inte minst i stadsbyggnads-sammanhang. 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.

**INVERKAN PÅ
MILJÖN**

Detaljplanens påverkan på omgivningen bedöms inte vara av den omfattningen att en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, behöver upprättas.

**MILJÖ-
KONSEKVENSER**

Rubrikerna placeras i varje plan i sådan ordning att den viktigaste konsekvensen kommer först etc.

Allmänt

Miljökonsekvensbeskrivningen beskriver den miljöpåverkan som planförslaget bedöms medföra. Beträffande omgivningens påverkan på planområdet se planbeskrivningen i övrigt.

Trafik

Säkerhet

En utbyggnad enligt planförslaget kommer att medföra en ökning av trafiken. Störst påverkan blir det på de fastigheter som ligger närmast norr om planområdet. Under förutsättning att förbättringar görs på Slässbovägen (nuvarande södra infart till skolan) bedöms den kunna tåla den ökade trafiken eftersom det endast tillkommer ett 20-tal nya hushåll. Dessutom kan en stor del av biltrafiken förväntas gå i sydlig riktning, mot Salavägen.

Buller

Trafikbullret som alstras från det nya bostadsområdet bedöms ha underordnad betydelse.

Luft

Kallstartande bilar i området kan ge en vis föroreningsökning. Användning av motorvärmare kan minska olägenheterna.

Bebyggelsens uppvärmning kan medföra ökade luftföroreningar. Om till exempel braskaminer installeras finns det risk för luftför-

oreningar som kan medföra olägenheter för omgivningen.

Klimat

Solinstrålning

De nya tomterna ligger i ett gynnsamt läge solmässigt. Den nya bebyggelsen bedöms inte komma att skugga omgivande bebyggelse.

Vegetation och djurliv

Vegetation och djurliv kommer sannolikt inte att påverkas i någon högre grad. Viss del av slyskogen kommer dock att försvinna i samband med exploateringen.

Stadsbild

Föreslagen villabebyggelse knyter an till den rådande bebyggelsemiljön i samhället. Bostadsområdet kommer att binda samman befintlig bebyggelse öster om planområdet med Järlåsa i övrigt vilket bedöms positivt ur stadsbildssynpunkt.

Mark

Schaktmassor

Schaktmassorna bör kunna omhändertas inom planområdet, exempelvis vid lekplatsen.

Dagvatten

Dagvattnet skall tas hand om lokalt.

Uppsala kommuns miljöprogram

Eftersom befintlig infrastruktur kan nyttjas och Järlåsa ligger intill väg 72 med tät kollektivtrafik bedöms utbyggnaden vara förenlig med miljöprogrammet.

Sociala konsekvenser

Området får en karaktär som väl stämmer in i Järlåsa. Utbyggnaden har begränsad omfattning, ett tjugotal villor. Därmed bedöms risken för negativa sociala konsekvenser som liten.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplaneförslaget har upprättats inom stadsbyggnadskontoret. Tekniska kontoret har bidragit med underlag till planarbetet

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i oktober 2002, reviderad i april 2003

Björn Ringström
planchef

Owe Gustafsson
planingenjör

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd	2002-06-19
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning	2002-10-31
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning	2003-02-27
Godkänd av byggnadsnämnden för antagande	2003-06-19
Antagen av kommunfullmäktige	2004-04-26
Laga kraft	2004-09-21

Detaljplan för

SÅGBACKEN

00/20092

Lilla Slässbo 1:18, 1:48 m fl
Järlåsa, Uppsala kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

ORGANISATION

Tidplan

Den andra utställningen genomförs under maj 2003. Planen kan därefter förväntas bli antagen av kommunfullmäktige hösten 2003 varefter bygglov kan medges.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Utbyggnaden av det nya bostadsområdet kommer att genomföras på initiativ av markägaren till Lilla Slässbo 1:18 och 1:48.

Huvudmannaskap

Järlåsa vägförening kommer att vara huvudman för den allmän platsmark inom planområdet som benämns "Lokalgata" och "Natur". Lokalgatan kommer sannolikt att byggas av markägaren.

Avtal

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal skall upprättas och föreligga senast när kommunstyrelsen behandlar planärendet.

Övriga avtal

Avtal kan behöva upprättas för att reglera marköverlåtelse mellan Lilla Slässbo 1:35 och 1:170 samt 1:35 och 1:178. Avtal kan även behöva upprättas för att reglera gemensamhetsanläggning för källsorteringsbyggnaden.

FASTIGHETSÄTT

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsbildningar som är en förutsättning för planens genomförande. Planbestämmelser med antal tomter reglerar detta.

Gemensamhetsanläggning kan komma att behövas för att reglera skötsel och drift av gemensam källsorteringsbyggnad.

EKONOMI

Planekonomi

Det ekonomiska ansvaret för projektet åvilar ägaren till Lilla Slässbo 1:18 och 1:48. Exploateringskostnaderna avser gatu- och VA-utbyggnad.

UTREDNINGAR

Tekniska utredningar

Fördjupad bullerutredning skall utföras som underlag för utformning av bullerskydd mot Salavägen / järnvägen.

Innan bebyggelsen detaljprojekteras bör en geoteknisk undersökning göras. I samband med detta bör även markföroreningsfrågan prövas eftersom det varit industriverksamhet på platsen (det finns dock inga indikationer på föroreningar). Dessutom bör en radonundersökning utföras.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplaneförslaget har upprättats inom stadsbyggnadskontoret. Tekniska kontoret har bidragit med underlag till planarbetet.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i oktober 2002, reviderad i april 2003

Björn Ringström
planchef

Owe Gustafsson
planingenjör

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd	2002-06-19
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning	2002-10-31
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning	2003-02-27
Godkänd av byggnadsnämnden för antagande	2003-06-19
Antagen av kommunfullmäktige	2004-04-26
Laga kraft	2004-09-21