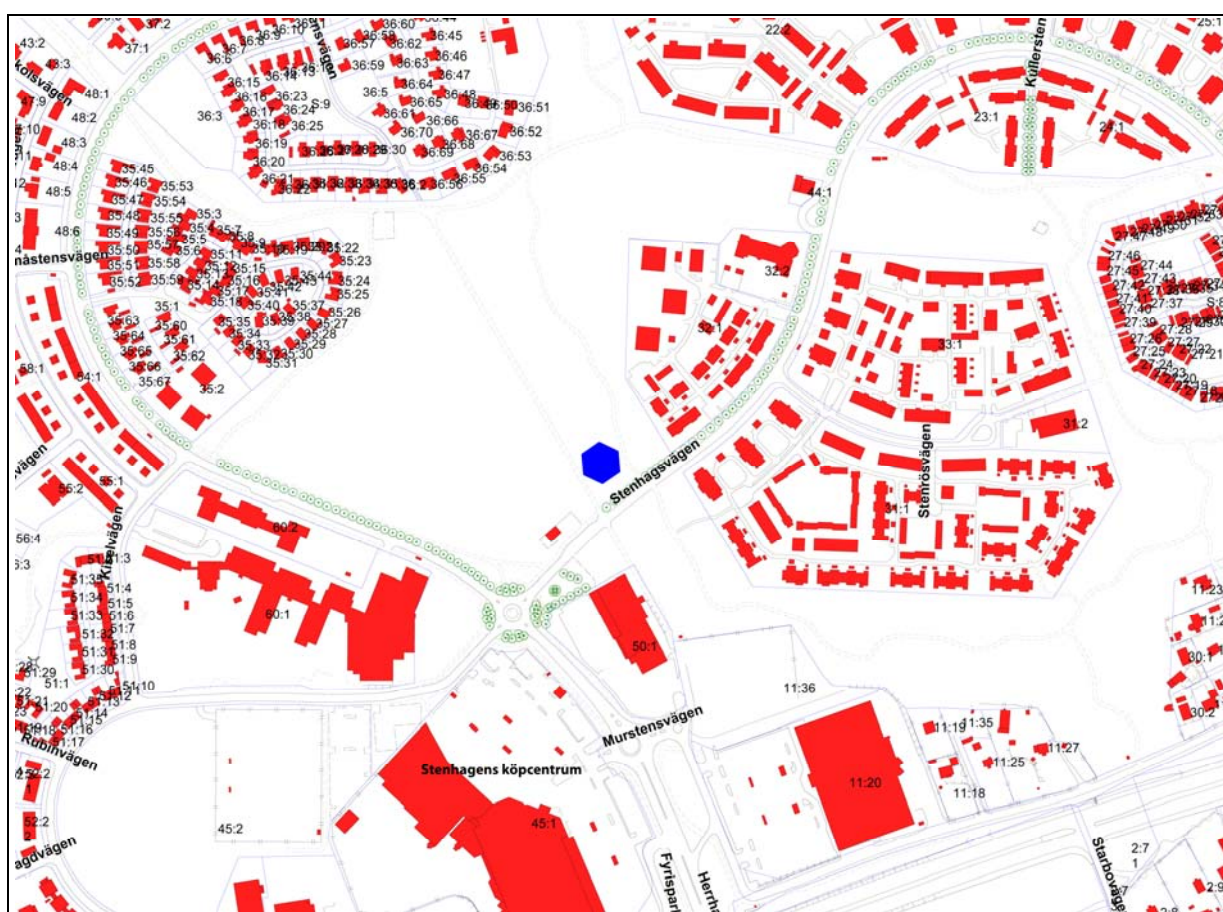


Diarienummer  
2012/20117-1  
Fd diarienummer  
2010/20032-1



## Detaljplan för del av Berthåga 11:33, Vård- och omsorgsboende, Uppsala kommun Normalt planförfarande

LAGA KRAFT 2013-03-21



Handläggare: Ulla-Britt Wickström

Plan- och byggnadsnämnden  
Postadress: Uppsala kommun, kontoret för samhällsutveckling • 753 75 UPPSALA  
Besöksadress: Stationsgatan 12  
Telefon: 018 – 727 87 00 • Fax: 018 – 727 46 61 • E-post: [plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se](mailto:plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se)  
[www.uppsala.se](http://www.uppsala.se)

<b>PLANBESKRIVNING .....</b>	<b>1</b>
<b>HANDLINGAR .....</b>	<b>1</b>
Antagandehandlingar .....	1
Övriga handlingar.....	1
Läshänvisningar .....	1
Medverkande .....	1
<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....</b>	<b>2</b>
<b>MILJÖBALKEN .....</b>	<b>2</b>
MB 3, 4 och 5 kap .....	2
Miljöbedömning enligt MB 6 kap .....	2
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....</b>	<b>2</b>
ÖP.....	2
Detaljplaner .....	3
<b>OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....</b>	<b>3</b>
Genomförandetid.....	3
Allmän områdesbeskrivning .....	3
Kulturarv .....	4
n <sub>1</sub> .....	5
Naturmiljö/Rekreation.....	5
Bebyggelse och gestaltning .....	5
Offentlig och kommersiell service .....	6
Tillgänglighet för funktionshindrade .....	7
Mark och geoteknik.....	7
Trafik och tillgänglighet.....	7
v <sub>1</sub> .....	8
Buller.....	8
Teknisk försörjning .....	8
<b>PLANENS GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>8</b>
Ansvarsfördelning .....	8
Huvudmannaskap .....	8
Ingen allmän platsmark kommer att finnas inom planområdet.....	8
<b>FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....</b>	<b>9</b>
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm.....	9
Övriga utredningar .....	9
Nollalternativ .....	9
Översiktsplan.....	10
Miljöbalken .....	10

# PLANBESKRIVNING

## HANDLINGAR

### Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Utlåtande\*

### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 - behovsbedömning
- Fastighetsförteckning\*
- Arkeologisk utredning (Riksantikvarieämbetet 2011:127)

### Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän platsmark, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras mm. 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.

### Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av kontoret för samhällsutveckling i samarbete plankonsult från Sweco. Studio Planering & urban design i Stockholm samt med andra kommunala förvaltningar och sökanden.

## **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av ett vårdboende med ca 80 boendeplatser.

Planen medger bostäder och vård, i fyra våningar, med möjlighet till icke störande verksamheter i markplan.

## **MILJÖBALKEN**

### **MB 3, 4 och 5 kap**

Planen berör inte något område av riksintresse enl. 3 och 4 kap. Detaljplaneområdet ligger inte i område där miljö kvalitetsnormerna enligt MB kap 5 över-skrids.

Dagvattenrecipient är Hågaån som har dålig ekologisk status men god kemisk status.

### **Miljöbedömning enligt MB 6 kap**

#### **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 av betydande miljöpåverkan**

En behovsbedömning, daterad 2011-05-12, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att detaljplanen har liten inverkan på miljön.

#### **Motiverat ställningstagande**

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för del av Berthåga 11:33 inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 inte krävs. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2011-06-07 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **ÖP**

Planområdet ligger enligt Översiktsplanen inom stadsväven och pekas ut som lämpligt för nya bostäder. Även anslutande naturmark norr samt väster om planområdet pekas i översiktsplanen ut som lämpligt för nya bostäder. Skogspartiet öster om planområdet anges i översiktsplanen ha sociala och ekologiska värden.

## Detaljplaner

Planområdet inom fastigheten Berthåga 11:33 omfattas av nu gällande detaljplan DP 90 C, fastställd 1989-07-01, som anger planområdet som naturmark.

## OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Geografiskt läge, areal och markägorförhållanden

Planområdet som ligger i anslutning till Stenhagsvägen i de centrala delarna av Stenhagen väster om Uppsala centrum, ingår i del av fastigheten Berthåga 11:33 som ägs av Uppsala kommun. Området omfattar ca 4200 m<sup>2</sup> och är del av ett större sammanhängande naturområde som ligger insprängt mellan Stenhagens centrum och bostadsbebyggelse.



Figur 1: Orienteringskarta över planområde i relation till omgivande naturmark, bostadsområden samt Stenhagens köpcentrum. Området med gul avgränsning visar omfattningen på den detaljplan för bostäder som vann laga kraft 2013-01-09.

### Genomförandetid

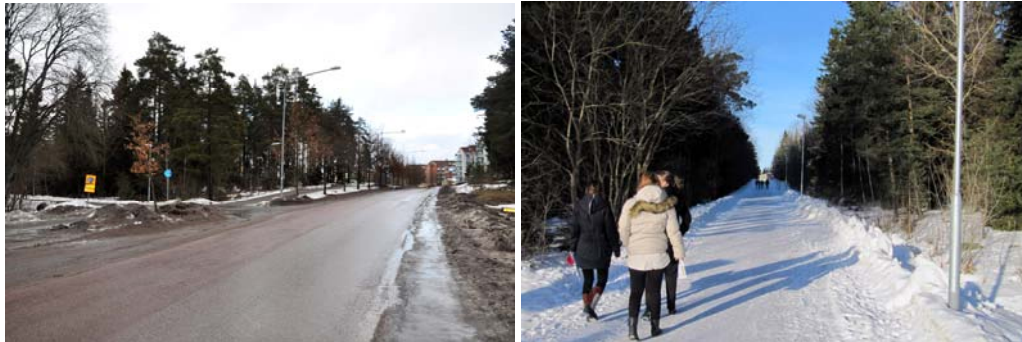
Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

### Allmän områdesbeskrivning

Området som är aktuellt för bebyggelse är del av ett större sammanhängande område med barr- och blandskog som sträcker sig från Stenhagsvägen i söder till Stenhagens centrum (Herrhagsvägen) i väster vidare till ett villaområde (Pimpstensvägen) ca 200 meter norrut, samt ett område med flerbostadshus (Stenrösvägen) ca 40 meter österut. Själva planområdet avgränsas av gc-stråk i öst, syd och väst. Stenhagsvägen passerar söder om planområdet och fortsätter

ner till Stenhagens centrum där det bl.a. finns ett bildnings- och kulturcentrum, idrottsplats och matvaruhandel, m.m.

Skogsområdet mellan planområdet och villaområdet i norr samt i väst mellan planområdet och Stenhagens centrum har planlagts för bostäder. Detaljplanen vann laga kraft 2013-01-09.



Figur 2. Vy in mot planområdet längs Stenhagsvägen samt vy längs befintlig gc-väg väster om planområdet.



Figur 3. Vy ut från planområdet mot närmast intilliggande bebyggelse samt vy västerut mot Stenhagens centrum.

Planområdet som består av yngre blandskog, med en koncentration av höga tallar mot Stenhagsvägen, är lätt kuperad och sluttar i sydvästlig riktning.

Stenhagsvägen har en tydlig rumslighet. Flerbostadsbebyggelsen i 3-4 våningar, på norra sidan om vägen öster om planområdet, samt i 5-6 våningar på södra sidan om vägen är något bortdragna från gatulivet men ligger i samma linje och bildar tillsammans med skog och trädplanteringar utmed gatan ett tydligt definierat gaturum.

Mot Stenhagens köpcentrum flyter rumsligheten mot gatan ut då skalan på bebyggelsen sänks och en tydlig inramning av gatan med bebyggelse eller träd saknas.

### **Kulturarv**

En arkeologisk utredning för planområdet, samt anslutande naturmark aktuell för detaljplaneläggning, genomfördes under hösten 2011. Inga fornlämningar eller andra kulturhistoriska lämningar påvisades inom planområdet även om sådana identifierades inom anslutande områden.

## Naturmiljö/Rekreation

### Förutsättningar

Planområdet har inga dokumenterade naturvärden enligt ÖP och naturvårdsprogram. I och med att delar av skogsmarken, i samband med planläggning norr och väster om planområdet, försvinner påverkas dock naturmiljön lokalt.

### Förändringar

n<sub>1</sub> En grön kil norr om planområdet bevakas i samband med planläggningen i anslutning till aktuellt planområde. Befintliga tallar, speciellt ett antal fina tallar mot Stenhagsvägen, ska sparas och inordnas i markgestaltningen så lång det är möjligt. Det är ur vårdboendeperspektiv positivt med höga träd som kan ge skugga.

Grönkompensation föreslås ske genom kvalitetshöjande åtgärder för resterande delar av närmaturen, som tex röjning/gallring, nya bänkar etc.

## Bebyggelse och gestaltning

### Föreslagen bebyggelse

BDC<sub>1</sub> Planen medger bostäder och vårdinrättning med möjlighet till centrumverksamhet i markplan. Planförslaget tar fasta på befintlig bebyggelses förhållande till gatan med fasadlivet något indragna fasadliv där grönskan istället ramar in gatan.

Byggnadens höjd regleras till fyra våningar vilket bedöms lämpligt med hänsyn till topografi, stadsbild och påverkan på omgivande bebyggelse samt med hänsyn till verksamhetens behov.

IV  
e<sub>1</sub> 1500

Byggnadsarean regleras till 1500 m<sup>2</sup> vilket med fyra våningsplan ger möjlighet till ca 80 bostäder.

I södra delen av planområdet är byggrätten indragen från gatan så att fasadlivet följer befintlig byggnadslinje längs med Stenhagsvägen och som tillsammans med grön förgårdsmark och trädplanteringar utmed gatan ger ett tydligt definierat gaturum. Placeringen följs även upp i anslutande detaljplan för Bostäder vid Stenhagens centrum (laga kraft 2013-01-09).

Planförslaget ger flexibla möjligheter att placera både gård och bebyggelse på sådant sätt att en variation och stilla gradering mellan privata och offentliga rum kan skapas. Den norra delen av bebyggelsen i anslutning till naturmark ges med fördel en mer privat karaktär med grön gård som har rekreativt syfte, medan den södra som vetter mot Stenhagsvägen kan framträda som mer offentlig.

Byggrätten regleras endast i sådan utsträckning att de mest angelägna allmänna intressena säkerställs. Gestaltningen av byggnaden studeras närmare i kommande markanvisningstävling som sker efter detaljplanens antagande.



Figur 4. Flygvy med exempel på volym för vårdboendet markerat med röd ring med anslutande bebyggelse som föreslås i detaljplan för Bostäder vid Stenhagens centrum (Aros Arkitekter).



Figur 5. Illustrationsplan med exempel på byggnadsvolym för vårdboendet. Utsnitt ur illustrationsplan för detaljplan för Bostäder vid Stenhagens centrum (Aros Arkitekter)

## Offentlig och kommersiell service

### Förutsättningar

Planområdet ligger i nära anslutning till Stenhagens köpcentrum med ett flertal servicefunktioner. Service som boende på ett vårdboende kan tänkas efterfråga



saknas dock i närområdet, såsom fotvård, vårdcentral etc.

### **Förändringar**

BDC<sub>1</sub>

Möjlighet finns att inrymma icke störande verksamhet, tex servicefunktioner för vårdboende, i byggnadens entréplan.

### **Tillgänglighet för funktionshindrade**

Ny byggnad för allmänt tillträde skall enligt lag utformas så att den är tillgänglig för funktionshindrade. Eftersom större delen av området är relativt plan finns goda möjligheter att skapa tillgängliga gårdsmiljöer. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglov- och byggsamrådsskedet. Handikapparkeringar ska finnas anordnade i närhet till entréerna.

### **Mark och geoteknik**

#### **Förutsättningar**

Planområdet utgörs av berg, lera och morän och vissa delar sankmark.

#### **Förändringar**

En geoteknisk undersökning ska genomföras i samband med markanvisningen.

### **Trafik och tillgänglighet**

#### **Förutsättningar**

Gatunät

Planområdet inramas av Stenhagsvägen med parallellt gång- och cykelstråk söder om området. Två ytterligare gång- och cykelvägar ramar in området i öst och väst.

Planområdet är välförsörjt med kollektivtrafik med busshållplats på Stenhagsvägen i direkt anslutning till planområdet.

Parkering, angöring

Parkeringsnormen för bostäder som i denna del av Uppsala (zon 3) är 1,1 plats per lägenhet kan ej appliceras på vårdboende, då de boende sällan äger eller kör bil. 0,1 bilplats per lägenhet bedöms tillräckligt för personal, besökare och boende vilket innebär 8 bilplatser för 80 boendeplatser

#### **Förändringar**

Gatunät

Tillfart till planområdet föreslås ske från Stenhagsvägen via en ny lokalgata i samma dragning som nuvarande gång- och cykelväg (Gamla Herrhagsvägen) väster om planområdet. Lokalgatan ingår i detaljplan för bostäder vid Stenhagens centrum (dnr 2012/20035-1). Gatan har en bredd på 8 meter inklusive en gångväg på östra sidan.

Cykeltrafik får ske i blandtrafik. Lokalgatan övergår i gång- och cykelväg ca 100 meter norr om planområdet.

Parkering

Parkering anordnas inom kvarteret. Med fullt utnyttjad byggrätt finns tillräckligt utrymme för att anordna parkeringsplatser för vårdboende och även för

eventuella servicefunktioner.

Planen medger även normala bostäder vilket kräver ett högre parkeringstal. I detta läge av staden är parkeringstalet 1,1 plats/lgh vilket innebär att den möjliga bruttoarean för bostäder blir mindre då en avvägning måste göras mellan bostadsyta, gård och en ökad yta för parkeringsplatser. Parkering under mark kan vara ett alternativ.

### **Buller**

Planområdet bedöms i dagsläget inte vara påverkat av buller pga. små trafikmängder på intilliggande Stenhagsvägen samt byggrättens indragning från plangräns. I och med att trafikmängderna kommer att öka med tillkommande bebyggelse i anslutning till planområdet samt att det vid vårdboenden oftast är fråga om enkelsidiga lägenheter, och kompensation med s.k. tyst sida därmed inte är aktuell innehåller planbestämmelserna krav på att ekvivalent ljudnivå på 55 dB(A) inte får överskridas vid fasad samt att den maximala ljudnivån för uteplats inte får överskrida 70 dB(A).

v1

### **Teknisk försörjning**

#### **Förutsättningar**

VA, dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen. Dagvatten från området kopplas till ledningsnätet.

Avfall

Renhållningsfordonen ska kunna angöra utan backningsrörelser och inom ramar för arbetsmiljöverkets föreskrifter. En vändplan för hämtfordon behöver ha en diameter på 18 meter (alternativt någon form av rundkörning).

Värme, El, Tele

Bebyggelsen kan kopplas till befintligt fjärrvärmenät, el samt tele. En befintlig högspänningsledning som korsar planområdets sydöstra avses justeras och förläggas utanför planområdet.

### **PLANENS GENOMFÖRANDE**

#### **Ansvarsfördelning**

Kommunen utser exploatör för planområdet genom markanvisningstävling.

Köpeavtal för exploatering skall upprättas mellan kommunen och exploatör där parternas ansvar och kostnader för genomförande av detaljplanen, innefattande utredningar som är nödvändiga för bygglovprövning, anges.

#### **Huvudmannaskap**

Ingen allmän platsmark kommer att finnas inom planområdet

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm**

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande.

Fastighetsbildning skall ske. Genom avstyckning från Berthåga 11:33 skall ny fastighet bildas.

## **UTREDNINGAR**

### **Utredningar inför bygglovprövning/byggnämnan**

#### **Geoteknik**

En geoteknisk undersökning ska tas fram i samband med markanvisningen så att bebyggelsen kan placeras på ett lämpligt sätt eller byggnadstekniska åtgärder vidtas i det fall de geologiska förutsättningarna kräver detta.

#### **Ledningar**

Inom planområdets sydöstra del har Vattenfall en högspänningsledning. Dess läge avses justeras och förläggas utanför planområdet. Kostnaden för flytten kommer att regleras i senare exploateringsavtal med kommande byggherre.

Det kan finnas ytterligare av kommunen okända ledningar som berörs av detaljplanen. Byggherren skall kontakta de berörda fastighetsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar skall begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden

#### **Övriga utredningar**

##### **Grönkompensation**

Grönkompensation föreslås ske genom kvalitetshöjande åtgärder för resterande delar av närnaturen, som tex röjning/gallring, nya bänkar etc.

## **PLANENS KONSEKVENSER**

### **Nollalternativ**

Nollalternativet innebär att gällande plan fortsätter att gälla och att området fortsätter vara naturmark.

### **Landskapsbild, stadsbild**

Planförslaget i sig innebär ingen betydande förändring på landskapsbilden men kommer som del i en framtida fortsatt utbyggnad där skogsmark tas i anspråk ha en stor påverkan på områdets karaktär från skogsområde till bebyggelseområde.

### **Kulturarv**

En arkeologisk utredning har genomförts som visar att fornlämningar och kulturhistoriska lämningar finns i anslutning till planområdet, dock ej inom detta.

### **Rekreation och friluftsliv**

Det område som i ÖP 2010 är utpekade att ha sociala eller ekologiska värden påverkas inte av planförslaget, även om det ingår i kommunens sociotopkarta där gränsen dock är schematisk. Planförslaget kommer innebära att möjligheten till rörelse och aktivitet samt passage till andra grönområden minskar. I samband med ytterligare planläggning av naturmarken norr om planområdet säkerställs ett genomgående grönstråk.

Föreslagen bebyggelse leder till en minskning av skogsmark inom Stenhagen. Däremot bedöms föreslagen bebyggelse inte påverka några bevarandevärda naturmiljöer.

### **Mark och vatten**

De geotekniska förhållandena innebär att viss fördjupning krävs så att bebyggelsen placeras på ett lämpligt sätt eller åtgärder vidtas i det fall förutsättningarna så kräver. Detta kommer ske genom en geoteknisk undersökning i samband med markanvisningen.

Dagvattnet kommer att avledas till recipienten Hågaån som är Natura 2000-område. Mängden dagvatten från ny bebyggelse är dock liten varför recipienten inte bedöms påverka varken ekologisk eller kemisk status.

Dagvatten får inte ledas ut till intilliggande naturmark då det kan orsaka problem med höjt vatteninnehåll, stående vatten och försumpning. Mot bakgrund av att delar av planområdet består av sankmark är det viktigt att framtida utbyggnad får en placering och utformning som förhindrar fuktskador.

### **Trygghet**

Genom föreslagen bebyggelse kommer gc-vägarna runt planområdet få en ökad belysning och informell bevakning. Detta kan bidra positivt till att minska eventuell upplevelse av utsatthet eller otrygghet längs Stenhagsvägen och omkringliggande gc-vägar.

### **Hälsa och säkerhet**

Den föreslagna användningen i sig kommer att alstra lite biltrafik men kan bli påverkat av buller från Stenhagsvägen med anledning av ökade trafikmängder som alstras av anslutande planerad bebyggelse. Krav på att bebyggelsen klarar aktuella bullerriktlinjer ställs därför i planen.

## **PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN**

### **Översiktsplan**

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

### **Miljöbalken**

Planförslaget 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.

Planförslaget berör inte riksintressen inom området och planförslaget bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3.

Planförslaget berör miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

### **REVIDERINGAR**

Den lokalgata som i samrådsförslaget ingick inom planområdet har utgått och ingår i detaljplan för Bostäder vid Stenhagens centrum (dnr 2012/20035). Planen har även kompletterats med krav på att gällande riktlinjer för buller ska klaras. Utöver detta har mindre redaktionella ändringar gjorts efter granskningen.

## **KONTORET FÖR SAMHÄLLSUTVECKLING**

Uppsala i september 2012, reviderad i februari 2013

Ulla-Britt Wickström  
Planeringschef

Beslutsdatum

Godkänd av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2011-07-07
- granskning 2012-09-20

Antagen av plan- och byggnadsnämnden: 2013-02-21  
Laga kraft: 2013-03-21