

Diarienummer
2001/20109-1



Detaljplan för

Detaljplan för del av Ekeby bruk

Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2005-06-01



Handläggare: Anneli Sundin, telefon:

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

Diarienummer
2001/20109-1

Detaljplan för
Del av Ekeby bruk
Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR	Planförslaget omfattar följande handlingar: Plankarta med bestämmelser Planbeskrivning Genomförandebeskrivning Fastighetsförteckning
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	Planen syftar till att skapa möjlighet att bygga bostäder, troligen studentbostäder.
PLANDATA	Lägesbestämning Planområdet ligger i den östra delen av Ekeby bruk, intill Ekebyvägen. Areal Planeområdets area är drygt ½ hektar. Markägoförhållanden Marken ägs av Uppsala kommun men avses säljas till byggherren.

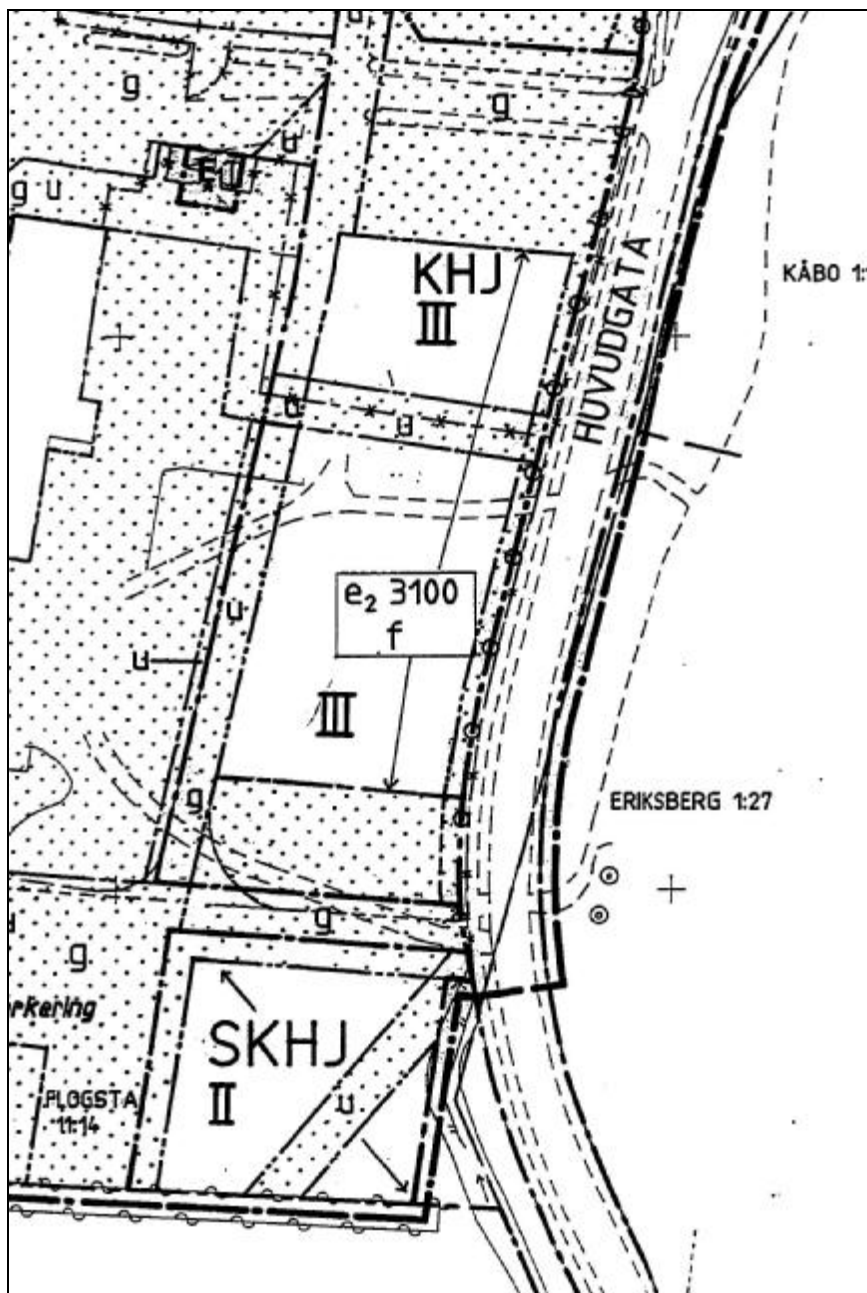
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och Program

Området är redan planlagt för bebyggelse och omnämns därför inte som utbyggnadsområde i översiktsplanen.

Detaljplaner, Områdesbestämmelser och Förordnanden

För planområdet gäller Dp 97P från 1997. Enligt den får marken användas till kontor, handel och industri. Byggnaderna får vara högst tre våningar höga.



FÖRUTSÄTT- NINGAR

Kommunala beslut i övrigt

Kommunfullmäktige beslutade 27 maj 2002 och 25 november 2002 att ge Byggnadsnämnden i uppdrag att medverka till ökad produktion av hyresrätter och studentbostäder.

Mark och vegetation

Marken består huvudsakligen av gräs

Geoteknik

Geotekniska undersökningar har ej genomförts. Marken består av lera samt fyllnadsmassor.

Markföroreningar

Området innehåller punktvis tungmetaller som deponerades av Ekeby bruk, på den tid då keramik och kakel tillverkades där. Flera undersökningar har genomförts inom området och föroreningar konstaterats, främst bly och koppar. Dessa undersökningar ska, i samband med byggprocessen, kompletteras med en riskbedömning och en åtgärdsutredning i syfte att fastställa miljömässigt och ekonomiskt motiverade efterbehandlingsåtgärder. Efterbehandlingsåtgärd anmäls enligt miljöbalken till tillsynsmyndighet (Länsstyrelsen).

Husen kan anpassas så att de inte berör markföroreningarna. Dels genom deras placering, dels pga. att föroreningarna i vissa fall ligger så djupt att husen kan byggas ovanpå, utan beröring med de förorenade massorna

Geoprojektering 1997

Föroreningar konstaterades, främst bly och zink men det fanns även förhöjda arsenikhalter ner till 2,0 meters djup.

Scandiakonsult 2002

Föroreningar konstaterades, främst bly och koppar.

Golder Associates 2003

Undersökningen var en genomgång av de tidigare utförda miljötekniska utredningarna. Golder förslår ytterligare en riskbedömningen bör klargöra huruvida det föreligger något behov av efterbehandling eller åtgärder som reducerar en ev. spridning från området samt identifiera vilka skyddsåtgärder som erfordras inför nybyggnation.

Schaktmassor

Schaktmassor från de kontaminerade områdena får inte deponeras inom planområdet utan bara på speciella tippar. Beroende på föroreningsgrad får massorna skickas till olika ställen. Länsstyrelsen beslutar om detta.

Radon

Ett radonsäkert, alternativt radonskyddat utförande bör ske vid all nyproduktion om inte till exempel en geologisk kartläggning på platsen indikerar att det inte behövs. Hänsyn måste även tas till att utfyllnadsmassor kan påverka radonhalten från marken.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom kommunalt kulturmiljöområde men inte inom riksintresseområde.

Ekeby bruk är en del av Uppsala industrihistoria och bör vara synligt från Ekebyvägen.

På andra sidan Ekebydalen ligger Kungsgärdet och Sommarro som är en särskilt värdefull bebyggelsemiljö enligt beslut i kommunfullmäktige.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Befintlig bebyggelse

Planområdet är helt obebyggt. Norr om planområdet finns två bostadshus i fyra våningar för studenter. Väster om planområdet ligger den gamla och blandande bebyggelsen i Ekeby bruk. Det är önskvärt att de husen kan ses från Ekebyvägen.

Öster om Arosparken finns ett Kungsgärdets småhusområde samt "Lasseby gårde" som består av flerfamiljshus från 40-talet.

FÖRÄNDRINGAR **Bebyggelse**

I den *norra delen* av planområdet får de nya husen få vara högst fyra våningar höga och får användas till bostäder eller skola med möjlighet till kontor och handel i bottenvåningen.

I den *södra delen* av planområdet får de nya husen användas på samma sätt som i den norra delen, men husen får bara var två våningar höga.

Husen i den norra delen skall placeras med gavlarna mot Ekebyvägen så att Ekeby bruk syns mellan husen. Husen får vara högst 16 meter breda, men gavlarna som vetter mot Ekebyvägen får vara högst 11 meter breda, så att de blir smalare än byggnadshöjden (4 våningar). Fasadmaterial skall vara puts, putsliknande material eller tegel.

Illustration TEMA Arkitekter



Inom planområdet får även uthus för avfall, förråd, cykelförråd mm byggas. Den största sammanlagda för uthus, utöver byggrätten för bostadshus, är 500 kvm. Uthusen får vara högst 4 meter höga.

Fasadmaterial skall vara puts, putsliknande material eller tegel. Taket får ha maximalt 20 graders vinkel och kan få den halvrunda form som intilliggande hus har eller ha en annan utformning, t ex sadeltak eller mansardtak, se illustration på nästa sida.

I områdets sydvästra del finns möjlighet att uppföra en transformatorstation.



Friytor

Lek och rekreation

Gårdarna blir förhållandevis små. Om barn bor där finns dock goda möjligheter att skapa lekplatser.

Park

Öster om Ekebyvägen ligger Arosparken som rymmer gräsytor och bollplaner. Parkens gångsystem redan idag är slitet och där flera spontant uppkomna stigar har etablerats. Ytterligare bostäder i parkens närhet aktualiserar behovet av en upprustning och permanentning av gångar och stigar. Den genaste vägen från de planerade bostäderna till många av universitetets institutioner, till Stadsskogen med sitt elljusspår samt till en närbelägen restaurang mm går genom Arosparken.

Närmaste kvarterspark är Bärumparken som ligger 650 meter norrut, norr om Nordengatan.

Närmaste stadsdelspark är Flogstaparken som ligger 1 km västerut och Engelska parken som ligger 1,5 km åt nordost.

Närrekreationsmark

Planområdet ligger i en stadsdel med större tillgång på närströvmark och promenadmark än riktvärdena.

Söder och väster om planområdet finns bollplaner. Längre västerut finns Ekebydalen med odlingslotter och fågeldammar.

Stadsskogen ligger cirka 500 meter österut.

Den gamla Enköpingsjärnvägen passerar nära planområdet och erbjuder goda promenadmöjligheter.

Trafik och trafiksäkerhet

Planområdet nås från Ekebyvägen antingen via den befintliga infarten vid studentbostäderna eller vid den södra infarten som leder till grusplanen och Friskis & Sveltis. Bostadsfastighetens utfart skall ordnas mot vägen väster om fastigheten

Inom Ekeby bruk finns inga kommunala gator men det finns gott om interna angoringsvägar till de olika verksamheterna. Den interna väg som ligger väster om planområdet utformas som en gata.

Det finns ett kvalitetsprogram från 1995 som bör följas:

Infarter - entrégator

Låga tegelmurar markerar och förstärker infarterna.

Vid infarterna från Ekebyvägen hjälper de nya byggnadernas placering till att markera entrépunkterna.

Möjligheten att mot infarten vända entréer i byggnadernas bottenvåningar bör utnyttjas.

Infartsgatorna utformas med en tydlig trädplanterad och väl belyst gatusektion med separat gång- och cykel väg.

Trädraden placeras mellan körbana och gång- och cykel väg.

Gång- och cykel vägar

Gång- och cykel vägar utföres 2,5 meter breda med grus eller asfalt med storgatsten som kant.



Trafikflöden

Ekebyvägen hade vid mätningen 1999 4000 fordon/dygn . År 2020 beräknas trafiken var närmare 5000 fordon/dygn.

Skolvägar

Bergaskolan kan nås via gång- och cykelvägar och tunnel under Ekebyvägen. Sträckan närmast skolan går på gata genom lågtrafikerat villaområde.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns på Ekebyvägen, i närheten av planområdet.

Parkering

Parkeringsnormen är 0,5 parkeringsplatser / studentlägenhet eller 8 p-platser / 1000 kvm bostadsarea . För normallägenheter är parkeringsnormen 0,8 parkeringsplatser/lägenhet eller 9/ 1000 kvm boarea. Parkeringsplatserna ordnas huvudsakligen intill den södra infarten. Större parkeringsytor bör avgränsas mot intilliggande vägar med häck eller låg mur. Vid den norra infarten finns utrymme för ytterligare parkeringsytor som kan användas av intilliggande fastigheter.

Plats för minst en cykel per lägenhet bör finnas inom planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet har goda gång- och cykelförbindelser, se översikt ovan.

Sociala förhållanden

I Ekeby bruk finns redan studentbostäder men för övrigt är området omgivet av olika typer av verksamheter samt bostäder med olika upplåtelseform.

Trygghet och Säkerhet

Planområdet ligger i anslutning till befintliga bebyggelse och centrum mm kan nås utan att passera otrygga platser.

Barn

Ekeby bruk domineras av byggnader för verksamheter och stora parkeringsytor men bostadshusens gårdar kan utformas så att de passar barn.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Ny byggnad för allmänt tillträde skall enligt lag utformas så att den är tillgänglig för funktionshindrade. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglov- och byggsamrådsskedet. Parkeringsplatser för handikappade bör placeras så nära entréer som möjligt. Planområdet är platt varför det inte bör finnas några hinder att utforma gårdarna så att de är tillgängliga för funktionshindrade. Stadsbyggnadskontoret kan ge råd om utformning och placering av parkeringsplatser, miljöstugor, markbeläggning, entréer, växtval mm.

Miljöstörningar, hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

På Ekebyvägen kör cirka 4000 fordon per dygn.

Enligt prognoserna för 2020 kommer ca 5000 fordon/dygn att köra på vägen. Cirka 4% är tunga fordon, mest stadsbussar.

Enligt planbestämmelserna skall riktlinjerna i aktuell översiktsplan följas. I översiktsplanen för staden, antagen 2002 anges följande:

" Riksdagen har fattat beslut om riktvärden för trafikbuller (prop. 1996/97:53) som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder, samt nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinf-rastuktur. Riktvärdena innebär en ekvivalentnivå på 55 dBA vid fa-sad och en maxnivå under 70 dBA vid uteplats. Inomhus ska en ekvi-valentnivå på 30 dBA klaras samt en maxnivå nattetid under 45 dBA. Grunden för riktvärdena är omsorg om människors hälsa."

Riktlinjer

"Samtliga riktvärden ska klaras både i nya och befintliga bostads-hus. Vissa avsteg från utomhusnormen kan vara motiverade i stads-miljöer som av andra skäl är särskilt väl lämpade för bostadsbebyg-gelse. Vid nybyggnation av bostäder bör inte större avsteg tillåtas än att inomhusvärdena klaras och att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får en ekvivalentnivå under 55 dBA vid fasaden."

"Nya bostadshus bör ha en ekvivalentnivå under 65 dBA vid fasaden som ligger mot bullret. När 65 dBA överskrids på den bullriga sidan ska den "tysta sidan" utformas med målsättningen att nå högst 40-45 dBA. Placering av parkeringar, fläktar och öppningar i fasaden ska därvid beaktas.

Uteplatser bör ha en ekvivalentnivå under 55 dBA och en maxnivå under 70 dBA. En inglasad balkong räknas bara som en uteplats när glaset är fråndragna.

Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller bör tillämpas vid etablering av bostäder nära industrier eller omvänt.

Bullerberäkningar har gjorts av Ingemansson i april 2004. Underla-get för beräkningarna har varit trafikprognosen för 2020. Enligt be-räkningarna kommer bullernivån att överskrida 55 dB(A) närmast vägen men 25 meter från vägbanans mitt kommer bullernivån utom-hus vid fasad vara lägre än 55dB(A):

Riktlinjerna innebär att enrumslägenheter måste ha öppningsbara-fönster placerade i lägen där 55 dB(A) underskrids. Lägenheterna kan utöver det ha även fönster placerade där bullret överstiger 55 dB(A), huvudsaken är att ett av fönstren i boningsrummet kan vara öppet.

Illustrationen visar hus vars gavlar ligger 22-23 meter från vägmitt på Ekebyvägen. Det innebär att det går att ordna vädringsfönster där bullernivån underskrider 55 dB(A) vid fasad, även om lägenheten på gaveln är en enrummare.

Avståndet mellan fönster till ett bostadsrum i ett flerbostadshus och en angörings- eller parkeingsplats bör vara mer än 15 meter.

I de fall samlokalisering sker med bostäder och skola/handel är det av vikt med god isolering för att förhindra olägenheter.

Markföreningar

Se sidan 3.

Offentlig service

Förskolor finns i Ekeby och Flogsta.

Bergaskolan för barn i åk 0-9 ligger cirka i km från planområdet.

Kommersiell service

Livsmedelsbutik finns på Nordengatan. I Ekeby bruk finns ett par restauranger och några småbutiker.

Skyddsrum

Planområdet ligger inte inom skyddsrumsområde.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet kan anslutas till kommunal vatten och avlopp.

Värmeförsörjning

Fjärrvärmeledning finns i närheten av planområdet.

El , tele och bredband

Det finns mark reserverad för en transformatorstation (E) i planområdets sydvästra del. Området får sin for av det ledningsreservat som passerar men hela ytan behövs inte för stationen. Resterande yta kan användas som boendeparkering. Anläggningens utseende skall anpassas till omgivande bebyggelse med tegel eller putsliknande fasader.

Avfall

Inom fastigheten finns möjlighet att uppför hus för källsortering.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN 3 OCH 4 KAP

Översiktsplan för staden antagen 2002 anger för planområdet "nuvarande stadsbygd, bebyggelsekompletteringar kan tillkomma"

I översiktsplanen föreslås även att bostäder och verksamheter skall blandas. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplan och miljöbalken kap 3 och 4.

BARN- KONVENTIONEN

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksammats, 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.

Det har inte skett något speciellt samråd med barn eftersom området

KRAV PÅ MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

idag troligen inte används alls av barn i omgivande bostadsområden. Enligt plan- och bygglagen skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en detaljplan medför en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser.

Planen medför att användningen ändras från skola, kontor, handel och industri till bostad, kontor skola och handel samt att byggrätten ökas något söderut. Därför är bedömningen att genomförande av detaljplanen inte innebär något betydande påverkan i den betydelsen som avses i PBL och att det därmed inte föreligger behov att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning.

Nedan ges en beskrivning av vilka konsekvenser planen kan tänkas leda till jämfört med gällande plan.

MILJÖ- KONSEKVENSER

Stadsbild och kulturmiljö

Den gamla bruksmiljön kommer att synas mindre från Ekebyvägen och bostadshusen kommer att dominera stadsbilden. Om husen placeras så som i illustrationen kommer dock byggnaderna att skymta mellan bostadshusen. Planförslaget bedöms inte påverka den kulturmiljö som finns i Kungsgärdet.

Vegetation och djurliv

Inga känsliga arter påverkas.

Klimat

Den nya bebyggelsen kommer inte att ha någon inverkan på solinstrålning och klimat i näraliggande bostäder.

Trafik

Den förväntade ökningen av biltrafiken blir marginell och förväntas inte ha någon avgörande betydelse för luftkvalitet eller trafiksäkerhet. En ny gång- och cykelväg på norra infartens södra sida ökar trafiksäkerheten där.

Hälsa

Bostadshusen bedöms inte ge någon ökning av buller, vibrationer eller luftföroreningar.

Mark

Förorenade schaktmassor skall deponeras på särskilda deponier. De metaller som finns inom området är inte rörliga och bedöms inte påverkas att grävning sker i närheten.

Dagvatten och grundvatten

Planförslaget bedöms inte påverka dag- och grundvatten i någon stor utsträckning.

Uppsala kommuns miljöprogram

Planen strider inte mot Uppsala kommuns miljöprogram

Sociala konsekvenser

Ekebybruk får större blandning av bostäder och verksamheter vilket medför att området blir befolkat dygnet runt.

NOLLALTERNATIV

Det finns två nollalternativ för området. Det ena nollalternativet innebär att planen inte ändras och att nuvarande detaljplan fortsätter att gälla. Det andra alternativet innebär att nuvarande förhållanden bevaras och att detaljplanen ändras för att säkerställa det.

Nollalternativ 1 - Gällande plan

Området kan bebyggas med skola, kontor och industri i två och tre våningar. Konsekvenserna blir desamma som i planförslaget men med ökat risk för buller från och trafik till industri.

Nollalternativ 2 - Nuvarande förhållanden

Detaljplanen ändras till park på gräsytor. Ingen ny bebyggelse tillkommer.

REVIDERINGAR

Planbeskrivningen har givits följande tillägg:

Sidan 6 under rubriken Park:

"Parkens gångsystem redan idag är slitet och där flera spontant uppkomna stigar har etablerats. Ytterligare bostäder i parkens närhet aktualiserar behovet av en upprustning och permanentning av gångar och stigar. Den genaste vägen från de planerade bostäderna till många av universitetets institutioner, till Stadsskogen med sitt elljusspår samt till en närbelägen restaurang mm går genom Arosparken."

Sidan 8 under rubriken Tillgänglighet för funktionshindrade

"Stadsbyggnadskontoret kan ge råd om utformning och placering av parkeringsplatser, miljöstugor, markbeläggning, entréer, växtval mm."

Sidan 9-10 under rubriken Miljöstörningar, hälsa och säkerhet:

"Avståndet mellan fönster till ett bostadsrum i ett flerbostadshus och en angörings- eller parkeringsplats bör vara mer än 15 meter. I de fall samlokalisering sker med bostäder och skola/handel är det av vikt med god isolering för att förhindra olägenheter."

Sidan 10 under rubriken El. tele och bredband

"Det finns mark reserverad för en transformatorstation (E) i planområdets sydvästra del. Området får sin form av det ledningsreservat som passerar, men hela ytan behövs inte för stationen. Resterande yta kan användas som boendeparkering. Anläggningens utseende skall anpassas till omgivande bebyggelse med tegel eller putsliknande fasader."

**MEDVERKANDE I
PROJEKTET**

I I projektet har medverkat tjänstemän från Stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret, miljökontoret samt gatu- och trafikkontoret. Dessutom har byggherren (Uppsalahem AB) medverkat och Tema Arkitekter har bidragit med planutredningar och illustrationer. Undersökning av markföroreningar har genomförts av Scandiakonsult Sverige AB. Golder Associates har gjort en bedömning av tidigare undersökningar av markföroreningar. Ingemansson har gjort en bullerutredning.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i augusti 2004

Margaretha Nilsson
planchef

Anneli Sundin
planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

utställning 2004-05-13

antagande 2004-08-26

Antagen av kommunfullmäktige 2005-01-31

Laga kraft 2005-06-01

Detaljplan för
Del av Ekeby bruk
Uppsala kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen skall vinna laga kraft hösten 2003.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Byggherren ansvarar för att åtgärda uppkomna skador som uppstått på näraliggande fastigheter på grund av bygget.

Byggherren ansvarar för att bostäderna byggs så att buller från Ekebyvägen dämpas för de boende.

Avtal

Kommunen skall försälja fastigheten till byggherren.

Markanvisning

Tekniska beställarnämnden beslutade 02-11-21 att anvisa marken inom planområdet till Uppsalahem AB.

FASTIGHETS RÄTT

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Bostadskvarteret avses avstyckas till en särskild fastighet. Inom planområdet finns redan en gemensamhetsanläggning för vägar.

UTREDNINGAR

Markföroreningar

Undersökningar har genomförts inom området och föroreningar konstaterats. Dessa undersökningar ska kompletteras med en riskbedömning och en åtgärdsutredning i syfte att fastställa miljömässigt och ekonomiskt motiverade efterbehandlingsåtgärder. Efterbehandlingsåtgärd anmäls enligt miljöbalken till tillsynsmyndigheten, vilken är länsstyrelsen i detta fall.

Buller

Bullerutrednings skall genomföras innan bygglov beviljas för att visa att planbestämmelserna beträffande buller följs. Utredningarna bekostas av byggherren.

Ledningar

Eventuell flytt av ledningar bekostas av byggherren. Ledningsägaren skall kontaktas i god tid innan byggstart.

Masshantering

Exploatören bekostar deponering av förorenade schaktmassor. Om utrymme finns kan schaktmassor som inte är förorenade användas till bullervall.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

I projektet har medverkat tjänstemän från Stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret, miljökontoret samt gatu- och trafikkontoret. Dessutom har byggherren (Uppsalahem AB) medverkat och Tema Arkitekter har bidragit med planutredningar och illustrationer. Undersökning av markföroreningar har genomförts av Scandiakonsult Sverige AB. Golder Associates har gjort en bedömning av tidigare undersökningar av markföroreningar. Ingemansson har gjort en bullerutredning.

REVIDERINGAR

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i augusti 2004

Margaretha Nilsson
planchef

Anneli Sundin
planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- utställning 2004-05-13
- antagande 2004-08-26

Antagen av kommunfullmäktige 2005-01-31
Laga kraft 2005-06-01