

Diarienummer
PLA 2012-020120

Detaljplan för del av kvarteret Bernadotte

Normalt planförfarande

LAGA KRAFT 2013-11-14



Handläggare: Ida Larsson, telefon: 018-727 46 58, e-post ida.larsson@ uppsala.se

PLANBESKRIVNING	1
HANDLINGAR	1
Antagandehandlingar	1
Övriga handlingar.....	1
Läshänvisningar	1
Medverkande	1
PLANENS SYFTE, HUVUDDRAG OCH BAKGRUND	2
MILJÖBALKEN (MB)	2
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap.....	2
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap	2
Miljöbalkens övriga kap.....	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	3
Översiktsplan.....	3
Detaljplaner	3
STADSBYGGNADSVISION	4
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	4
Plandata	4
Allmän områdesbeskrivning	5
Stadsbild.....	6
Kulturarv	6
Bebyggelse och gestaltning.....	7
Offentlig och kommersiell service	10
Friytor och naturmiljö	11
Tillgänglighet för personer med funktionshinder.....	11
Mark och geoteknik.....	12
Trafik och tillgänglighet.....	12
Hälsa och säkerhet.....	14
Teknisk försörjning	18
Administrativa frågor	19
PLANENS GENOMFÖRANDE	20
Organisatoriska åtgärder	20
Tekniska åtgärder	20
Utredningar inför bygglovprövning/bygganmälan.....	20
Buller	20
Ekonomiska åtgärder.....	21
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	21
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet	22
PLANENS KONSEKVENSER.....	23
Nollalternativ.....	23
Miljöaspekter.....	23
Sociala aspekter.....	24
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN.....	25
Översiktsplan.....	25
Miljöbalken	25

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Utlåtande

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Dagvattenutredning
- Bullerutredning
- Solstudie
- Samrådsredogörelse

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. 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.

För beskrivning av planprocessen och var i denna process man befinner sig hänvisas till processpilen på följebrevets baksida.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av kontoret för samhällsutveckling i samarbete med andra kommunala förvaltningar och byggherren.

Situationsplan, illustrationer och solstudie har gjorts av Torget Arkitekter. Situationsplan och illustrationer av skoltomten har gjorts av A-sidan Arkitekter AB. Bullerutredning har gjorts av Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB. Dagvattenutredning har tagits fram av Novamark AB.

PLANENS SYFTE, HUVUDDRAG OCH BAKGRUND

Planens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse som länkar samman omgivande stadsdelar samt en förskola i planområdets västra del. Planen innebär att vad som idag är planlagt för allmänt ändamål och parkmark planläggs för bostadsändamål och skoländamål. Planen är flexibel och tillåter både radhus och flerbostadshus och möjliggör nybyggnation av cirka 30 lägenheter i radhus på den södra tomten och cirka 30 smålägenheter i flerbostadshus på den norra tomten.

Området är lämpligt för tätare bebyggelse än vad som finns i området idag, på grund av sitt läge inom stadsväven och närheten till utpekade stomlinjestråk utmed Bernadottewägen och Vårdsätravägen.

Dåvarande fastighetsnämnden ansökte i juni 2010 om planläggning och har anvisat marken till Veidekke Bostäder AB. Dåvarande byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag i december 2010.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Planområdet berörs inte av riksintressen enligt MB kap 3 och 4, miljö kvalitetsnormer enligt MB kap 5.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2011-02-16, har upprättats. Bedömningen visar att den samlade påverkan av föreslagen bebyggelse är mycket begränsad och inte kan antas medföra någon risk för betydande miljöpåverkan.

Plan- och byggnadsnämnden tog ställning till att detaljplanen inte kan antas leda till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om samråd 2012-10-18.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för kv Bernadotte inte medför någon betydande risk för 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 2011-03-01 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra någon risk för betydande miljöpåverkan.

Miljöbalkens övriga kap

Planområdet berörs inte av områdesskydd enligt MB kap 7 eller skyddsbestämmelser enligt MB kap 8. Området ligger inom yttre skyddsområde för vattentäkt. Planen berör eventuellt biotopskydd för trädrad enligt MB kap 7 11§.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

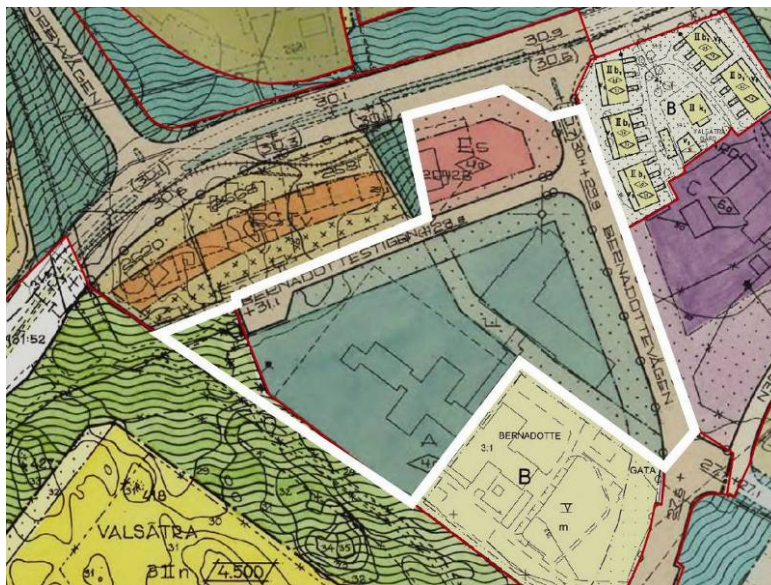
Enligt översiktsplan 2010 ligger planområdet inom stadsväven där förändringar förväntas ske i riktning mot intensivare markanvändning. Möjlighet till funktionsblandning ska alltid övervägas. Planområdet ligger i direkt anslutning till två föreslagna stomlinjer enligt översiktsplanen från 2010. I kapitel 3.3 anges följande om stomlinjestråk:

”Ett antal stråk utvecklas inom staden för mycket turtät och snabb kollektivtrafik. I de markerade stråken ska beredskap hållas för stomlinjetrafik med åtföljande anläggningar för hållplatser och prioriterad framkomlighet. Där stråken går genom ytterstaden prioriteras dessutom förändringar i riktning mot tillskott av verksamheter och byggd miljö och annan intensiv markanvändning (stråkbredd ca 200 m på ömse sidor).”

Detaljplaner

Planområdet omfattas idag av stadsplanen Pl 80 från 1970. Se karta nedan. Huvuddelen av planområdet är planlagt för allmänt ändamål, till exempel skola eller vård med ett offentligt ägande (blågrönt område med beteckningen A). Byggnadshöjden får vara högst 4 meter vilket innebär att det bara är tillåtet med enplanshus. Eftersom det inte finns någon begränsning avnockhöjd eller totalhöjd och byggrätterna är breda så kan byggnaderna ändå bli höga eftersom taken får byggas med 45 graders vinkel från 4 meter och uppåt. Mellan Slipstenvägen och Bernadottestigen finns ett reservat för underjordiska ledningar som inte får bebyggas.

I planens norra del finns ett område där marken får bebyggas med transformatorstation med en högsta byggnadshöjd på 4 meter (rosa område med beteckningen Es). I planens västra del finns idag ett område som utgörs av parkmark (område med grönt vågmönster). Bernadottevägen och Bernadottestigen är gatumark.



Karta som visar gällande detaljplan. Områden med grönt vågmönster: park. Vit linje visar planområdets avgränsning.

STADSBYGGNADSVISION

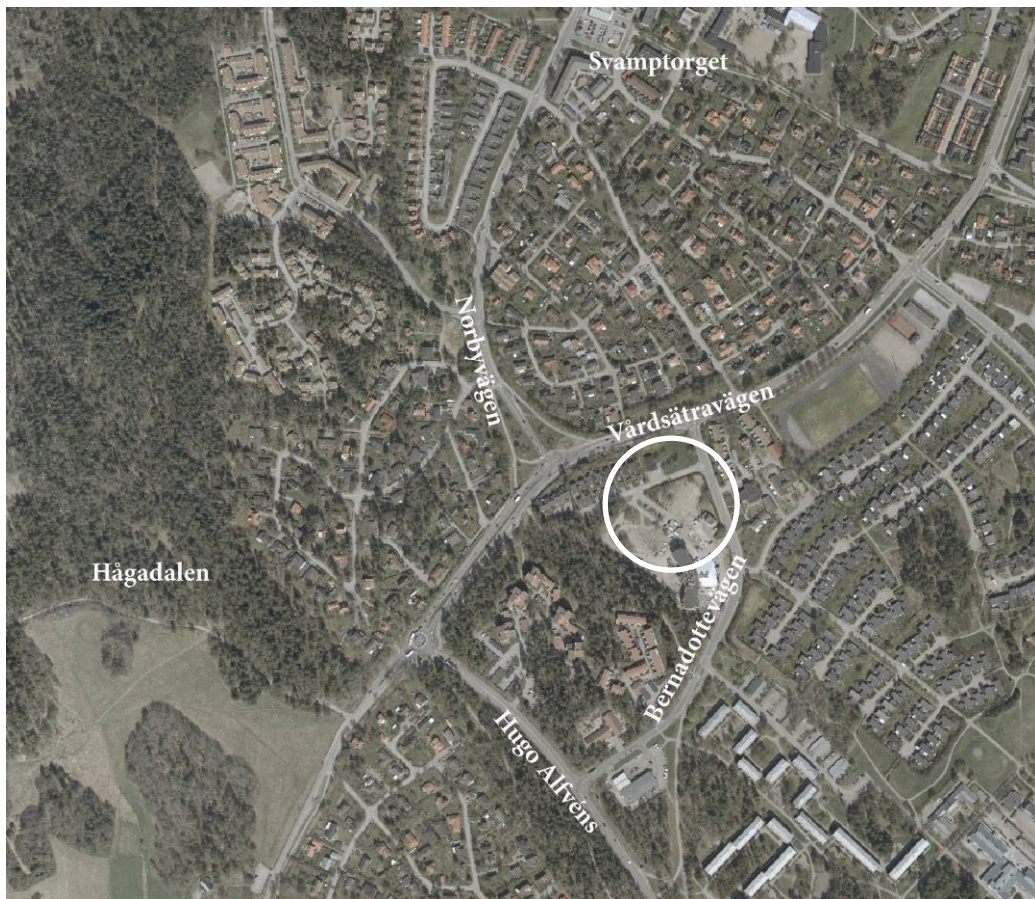
Visionen är att planområdet med sitt strategiska läge ska bidra till att bättre knyta ihop stadsdelarna Valsätra och Norby med en mer sammanhängande bebyggelsemiljö. En ny front skapas mot Bernadottrevägen vilket bidrar till ett tydligare gaturum.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

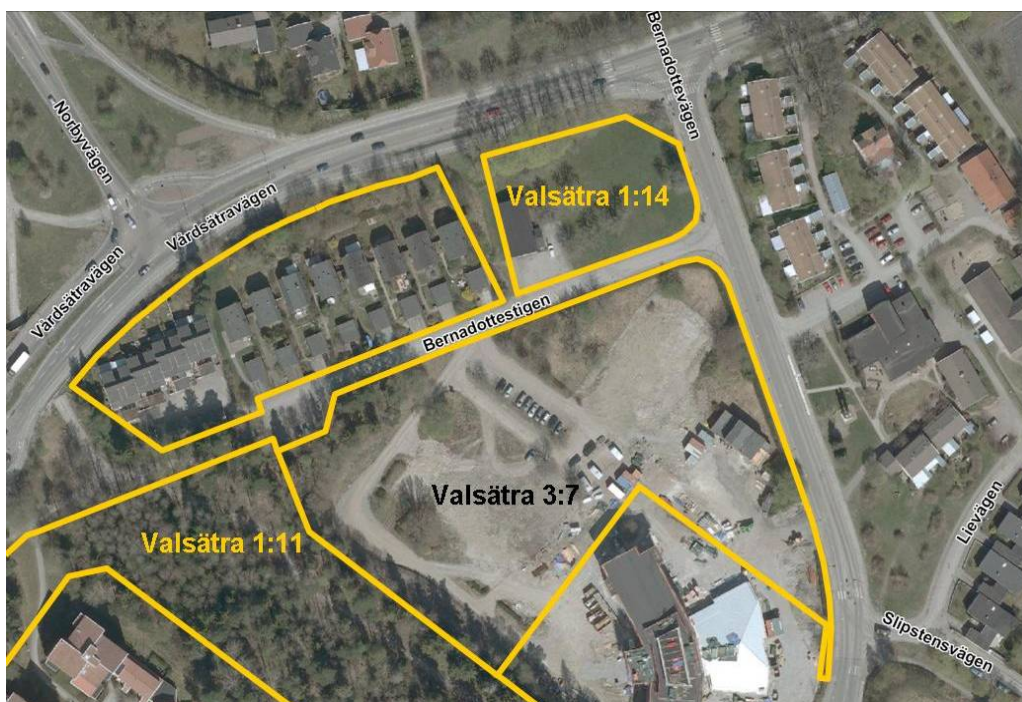
Planområdet ligger i Valsätra cirka 4,5 kilometer sydväst om Uppsalas stadskärna. I norr och öster omges området av enbostadshus och radhus och i söder gränsar det till ett vård- och omsorgsboende. I väst gränsar planområdet till ett skogsområde med en vältrafikerad gång- och cykelväg som förbinder stadens södra stadsdelar med cykelvägarna längs Norbyvägen.



Orienteringskarta med planområdets läge markerat med vit cirkel.

Areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar en cirka 2,1 hektar stor yta som utgörs av fastigheten Valsätra 3:7 och 1:11 som ägs av Uppsala kommun och Valsätra 1:14 som ägs av Telia Net Fastigheter.



Karta med fastighetsbeteckningar.

Tidplan och genomförandetid

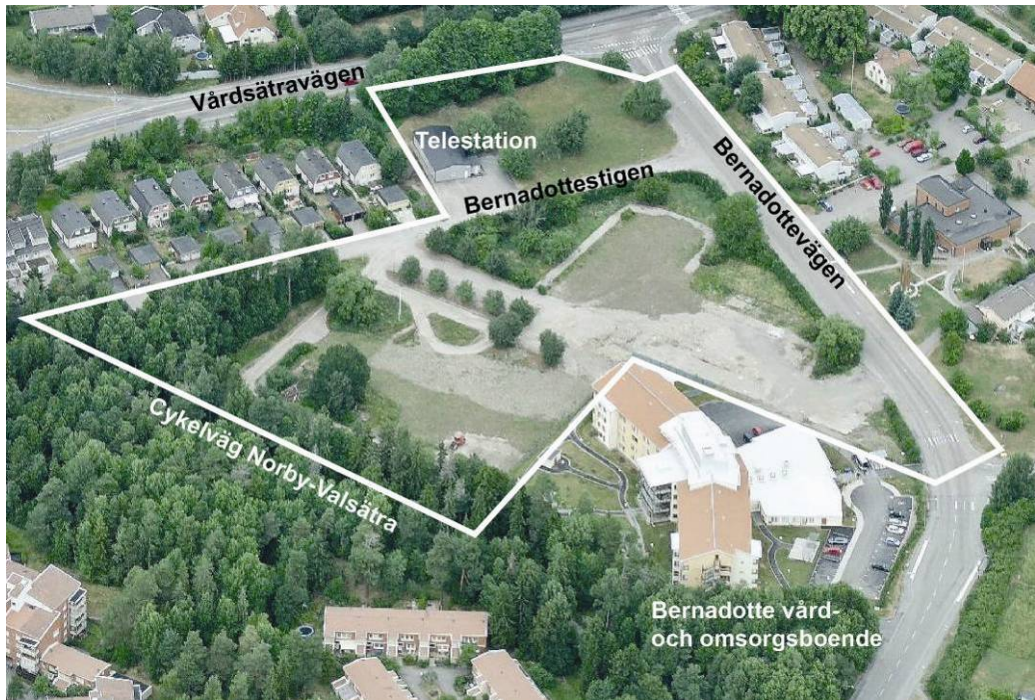
Byggande av bostäderna ska kunna påbörjas snarast efter att detaljplanen vunnit laga kraft och bygglov beviljats vilket beräknas kunna ske under sista kvartalet av 2013.

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet för genomförandetiden är att förutsättningar och behovet av exempelvis skolor kan förändras.

Allmän områdesbeskrivning

Området ligger i norra Valsätra och gränsar till Norby. Fastigheten Valsätra 3:7 har tidigare rymt Bernadottehemmet, en anläggning för vårdhabilitering av barn. Originalbyggnaden uppfördes i början av 1960-talet och revs 2008-2009.

Fastigheten närmast Vårdsätravägen består huvudsakligen av en gammal trädgård med äppelträd men rymmer även en telestation.



Flygbild överplanområdet med plangränsen markerad som en vit heldragen linje.

Stadsbild

Förutsättningar

Omgivningen karaktäriseras av flerbostadshus med inslag av småhus och naturmark. Området rymmer idag både lägre och högre bebyggelse. Längs Vårdsätravägen finns småhusbebyggelse och en idrottsplats. Utmed Bernadottestigen finns kedjehus i en och en halv till två våningar och längs Bernadottevägen ligger främst radhus, ett vårdboende i fyra våningar, en förskola och en kyrka. Ett skogsparti skiljer i väst planområdet från ett bostadsområde med punkthus från 1980-talet, i upp till fem våningar.

Förändringar

Stadsbilden kommer att förändras utmed Vårdsätravägen, Bernadottevägen, Bernadottestigen och längs gång- och cykelvägen väster om planområdet. Den nya bebyggelsen är tänkt att kunna knyta ihop stadsdelarna Valsätra och Norby. Det blir möjligt att bygga en tätare bebyggelse än vad som finns i området idag.

Kulturarv

Inga kända fornlämningar har hittats inom planområdet. Sydväst om området finns ett flertal fornlämningar.

Planområdet innehåller inte några kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse. Marken består främst av hårdgjorda ytor efter de byggnader, vägar och parkeringar som tidigare låg på platsen. Fastigheten närmast Vårdsätravägen består huvudsakligen av en gammal trädgård med äppelträd men rymmer även en telestation.

Förändringar

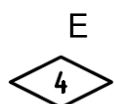
Planen medger en något tätare bebyggelse än vad som finns i området idag. Tillåten bebyggelse är i skala anpassad till omgivande bostadsområden som är mycket varierande, från en och en halv till fem våningar. En något högre och tätare bebyggelse än den kringliggande motiveras genom närheten till stomlinjestråk och att infrastruktur och serviceutbud är goda. Då Vårdsätravägen är en mer trafikerad gata är det lämpligt att tillåta högre bebyggelse i fyra våningar mot denna. För att skapa en sammanhållande karaktär inom den södra bostadstomten tillåts högst tre våningar där.

Markanvändning

Planområdet har ett bra läge med god service, rekreationsytor och kollektivtrafikförsörjning. Uppsalas bostadsbrist och inriktningen på att främst låta staden växa inom den befintliga stadsstrukturens gränser motiverar ny bostadsbebyggelse och skolverksamhet här.

B₁
B₁S

På de östra tomterna norr och söder om Bernadottestigen tillåts bostäder och ej störande verksamhet med anknytning till boende, B₁. På den västra tomten söder om Bernadottestigen tillåts bostäder, skola och ej störande verksamhet med anknytning till boendet, B₁S. Motivet är behovet av skolor och det skyddade läget i anslutning till ett skogsparti samt närheten till kollektivtrafik.

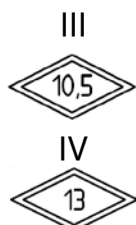


Norr om Bernadottestigen finns ett område där marken får bebyggas med transformatorstation, E, med en högsta byggnadshöjd på 4 meter. Avstånd från transformatorstation till bostadshus ska vara minst 5 meter.



Illustrationsplan. (Torget arkitekter och A-sidan Arkitekter AB med tillägg av planhandläggaren)

Utformning

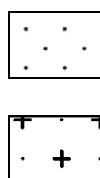


På kvartersmarken norr och söder om Bernadottestigen tillåts byggnader i tre våningar, III, med en högsta totalhöjd på 10,5 meter. Enstaka tekniska installationer får överstiga totalhöjden. På den norra delen av planområdet mot Vårdsätravägen tillåts byggnader i fyra våningar, IV, med en högsta totalhöjd på 13 meter, enstaka tekniska installationer får överstiga totalhöjden.

Planen är flexibel och tillåter både radhus och flerbostadshus och möjliggör nybyggnation av cirka 30 lägenheter i radhus på den södra tomten och cirka 30 smålägenheter i flerbostadshus på den norra tomten. I illustrationen ovan visas radhus på den södra tomten och flerbostadshus på den norra. Våningsantal och totalhöjd är satta i relation till omkringliggande bebyggelse. Då Vårdsätravägen är en större gata tillåts högre byggnader mot denna.

II På kvartersmarken sydväst om Bernadottestigen tillåts byggnader i högst två våningar, II, för att hålla ner volymen mot grönområdet och mot Bernadottestigen.

p₁



Placering

På den södra tomten utmed Bernadottestigen ska byggnader placeras utmed byggrättsgräns/egenskapsgräns, p₁. För att skapa förgårdsmark får byggnader inte uppföras närmast Bernadottestigen och utmed delar av Bernadottstigen (**prickmark**). På så sätt skapas ett tydligare gaturum som anpassas till områdets befintliga bebyggelse. Väster om byggrätten får marken bara bebyggas med mindre uthus i högst en våning, (**korsprickad mark**). Motivet är att sä-

kerställa vistelseytor för de boende samt ytor för infiltration av dagvatten.

p₂ På den västra delen av kvartersmarken söder om Bernadottestigen ska huvudbyggnader placeras minst fyra meter från fastighetsgräns mot parkmark och kvartersmark, men får sammanbyggas vid radhusbebyggelse. Huvudbyggnader ska placeras minst 2 meter från gatumark. Fristående uthus ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns, p₂. Motivet är att undvika att utrymmet mellan de olika tomternas byggnader blir för trångt. Detta med tanke på brandsäkerhet och möjligheter att kunna sköta sin byggnad. Placeringsbestämmelsen möjliggör också att samordna den idag befintliga vändplanen med nödvändiga leveranser till och från förskoletomten. Bestämmelsen möjliggör samtidigt att radhusbebyggelse och parhus kan placeras i fastighetsgräns.

p₃ Norr om Bernadottestigen ska byggnad placeras och utformas för att utgöra bullerskärm. Bullerplank får inte uppföras i gräns mot gatumark eller i gräns mot mark där byggnader inte får uppföras, som vetter mot gata, p₃. Närmast gatumark får byggnader eller bullerplank inte uppföras, (**prickmark**), för att undvika ett alltför monotont gaturum utan variation.

Utnyttjandegrad

e₁ Norr om Bernadottestigen, samt på den västra delen av kvartersmarken söder om Bernadottestigen, begränsas byggnadsarean till maximalt 30 procent av fastighetsytan vid flerbostadshus eller skolbyggnad och till 45 procent vid radhusbebyggelse, e₁. På så sätt säkerställs vistelseytor för de boende, en tillräckligt stor förskolegård samt ytor för infiltration av dagvatten. Motivet är också att möjliggöra en yta som motsvarar vad som behövs för en väl fungerande byggnad för en förskola med fyra avdelningar (72 platser).



Exempel på hur planområdet skulle kunna bebyggas (illustration: Torget Arkitekter).



Exempel med radhus och flerbostadshus, vy från korsningen Bernadottrevägen/Bernadottestigen (illustration: Torget Arkitekter).



Exempel på hur skoltomten kan bebyggas, sett från Bernadottestigen. Illustration A-sidan Arkitekter AB.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Det finns ingen service inom planområdet. Inom 600 meter finns det dock tillgång till flera förskolor, två låg- och mellanstadieskolor samt en högstadieskola. Närbutik finns vid OK på Bernadottrevägen. Från planområdet är det 700 meter till Svamptorget och 1,1 km till all service som finns i Gottsunda centrum. Tvärs över gatan ligger Valsätra kyrka och en scoutgård. Valsätra idrottsplats ligger cirka 200 meter från planområdet.

Förändringar

Eftersom Bernadottrevägen troligen kommer att få en stomlinje för kollektivtrafik så kan området vara intressant för olika typer av service. Marken som ligger närmast skogen är både ett bra läge för förskola och för gruppbostäder, B₁S. Ej störande verksamhet med anknytning till boende tillåts (exempelvis frisör eller fotvårdssalong), utöver bostadsändamål, på tomten närmast Vårdsätravägen och på de två tomterna söder om Bernadottestigen, B₁.

B₁S
B₁

Friytor och naturmiljö

Förutsättningar och förändringar

Fastigheten Valsätra 3:7 består huvudsakligen av hårdgjorda ytor som är rester från den tidigare bebyggelsen och dess parkeringsytor. Enstaka träd har kvaliteter som kan vara värda att spara som inslag i den nya bebyggelsen, men de har inte sådana kvaliteter att det finns ett allmänt intresse att skydda dem med planbestämmelser. Vissa träd kan behöva tas bort vid planens genomförande.

Marklov
a₂

I den norra kanten av fastigheten Valsätra 1:14, på gränsen till marken vid Vårdsätravägen, finns en trädrad som har stor betydelse för stadsbilden. Enligt MB 7 kap 11§ omfattas trädraden också av biotopskydd. Dispens för fällning ska sökas hos länsstyrelsen. Trädraden skyddas därför med en administrativ planbestämmelse, marklov krävs för fällning av träd. Markarbeten under byggtiden får ej skada träden, a₂. Bestämmelsen syftar till att skydda den trädrad som ligger tvärs över plangränsen mot Valsätra 1:14, och som eventuellt ingår i biotopskyddet.



Den sydvästra delen av planområdet är planlagd som park och är bevuxen med äldre blandskog. Planen innebär att gränsen mellan kvartersmark och parkmark förflyttas en bit västerut. Den del som omfattas av detaljplanen blir möjlig att bebygga fram till 4 meter från plangränsen och på några ställen kommer gång- och cykelvägen att ligga närmre kvartersmark. I planens sydvästra hörn skapas en koppling med parkmark mellan förskoletomten och parkmarken väster om planområdet.

Tillgänglighet för personer med funktionshinder

Ny byggnad ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten provas i detalj vid bygglov och tekniskt samråd.

Mark och geoteknik

Planområdet är huvudsakligen platt och domineras av glac iallera. I det västra hörnet finns dock inslag av berg i dagen och där finns även en liten kulle.

Stora ytor är hårdgjorda eftersom de har varit bebyggda.



Jordartskarta med höjdkurvor.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Planområdet gränsar till Vårdsätravägen som idag utgör en del av Uppsalas huvudgatunät. Bernadottevägen utgör infart till planområdet och kan idag endast användas som genomfart av bussar eftersom den är avstängd för genomfart för personbilar mellan Spinnrocksvägen och Hugo Alfvéns väg. Bernadottevägen har gångbanor på båda sidorna. Bernadottestigen har inga gångbanor och slutar i en vändplan och återvändsgränd.

Trafikflöden

Antal fordonspassager på Vårdsätravägen beräknas vara cirka 10 000 per årsmedeldygn. Motsvarande siffra på Bernadottevägen beräknas vara cirka 2 000 fordonspassager.

Kollektivtrafik

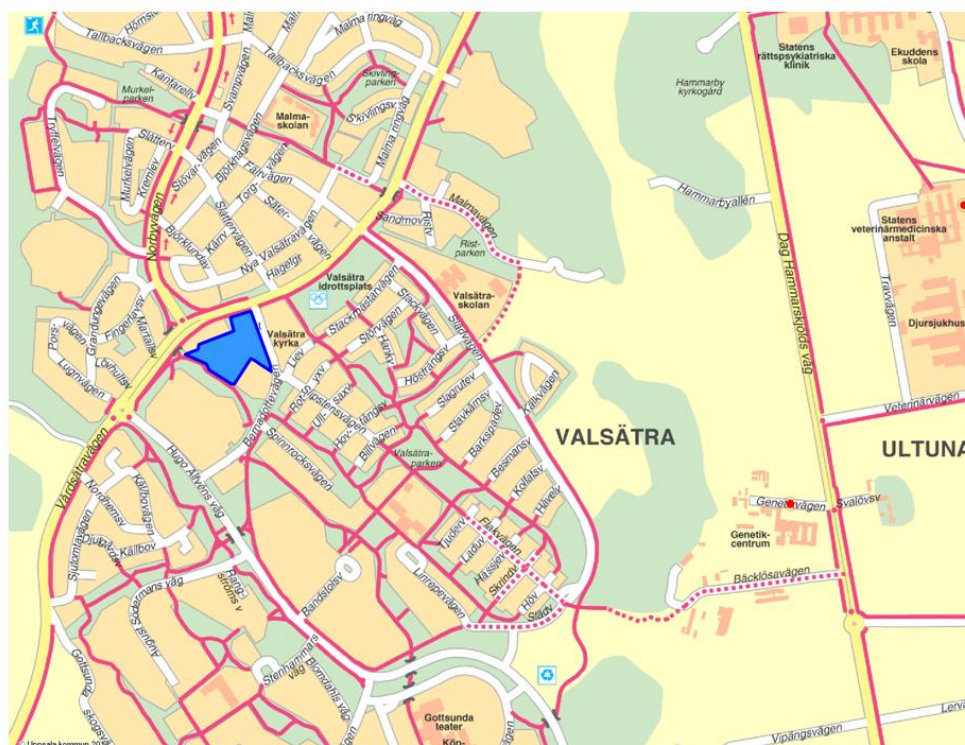
Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik. Bernadotte trafikeras av stadsbussar (3, 28) och Vårdsätravägen trafikeras av stads- och regionalbussar (11, 28 m fl). I framtiden kan både Bernadottevägen och Vårdsätravägen komma att få stomlinjer för kollektivtrafik enligt översiktsplan 2010.



Linjekarta för stadsbussar december 2011.

Gång- och cykelvägar

Planområdet ligger i en stadsdel som är välförsedd med gång- och cykelvägar. Den gång- och cykelväg som passerar planområdet området i söder förbinder, via en tunnel, stadsdelarna Valsätra och Gottsunda. Bernadottestigen rymmer idag en cykelbana på gatans ena sida.



Karta över cykelvägar. Planområdet markerat med blått.

Förändringar

Parkering, angöring, in-/utfart

Planen medför att marginellt mer trafik kommer att belasta Bernadottestigen och Bernadottestigen. Angöring sker huvudsakligen från Bernadottestigen men även från Bernadottestigen. Utfartsförbud råder mot de delar av Bernadottestigen där sikten kan vara skyddad.



Boendeparkering och eventuell personalparkering ska anordnas på kvartersmark. I illustrationen av planen (se sida 8) visas att två samlade markparkeringar kan skapas i anslutning till tomten söder om Bernadottestigen och en mindre i anslutning till den norra. Angöring till dessa kan ske från Bernadottestigen respektive Bernadottrevägen. I exempelillustrationen av planen med radhus längst västerut, kan parkering för dessa lösas inom kvartersmark (se sida 8).

Planillustrationen redovisar sammanlagt p-platser motsvarande 1,3 platser per lägenhet i radhus (totalt 39 platser). Parkeringen för smålägenheterna i flerbostadshuset löses delvis med fem platser inom den norra tomten och dels med åtta platser inom den södra tomten, sammanlagt 14 platser. Parkeringsbehovet bedöms vara lägre än vad som anges i gällande parkeringsnorm på grund av områdets goda läge i anslutning till två stomlinjestråk och att det finns service i närheten. Utöver boendeparkering inom kvartersmark ger gatusektionen också möjlighet till kantstensparkeringsplatser för till exempel besökande utmed Bernadottestigen och Bernadottrevägen. Slutgiltig parkeringslösning prövas i bygglovet.

Gång- och cykelväg, cykelparkering

Bernadottrevägen och Bernadottestigen breddas för att rymma gångbanor och kantstensparkeringsplatser. Utmed Bernadottrevägens östra sida behålls den befintliga gång- och cykelvägen. I planens sydvästra hörn skapas en koppling med parkmark mellan förskoletomten och parkmarken väster om planområdet.

Minst 2 cykelparkeringsplatser per lägenhet bör anordnas. Cykelparkering ska anordnas inom kvartersmark, exempelvis på förgårdsmarken.

Gators utformning, sektion

GATA

Bernadottrevägen och Bernadottestigen planläggs som gatemark med kommunen som huvudman, **GATA**. För att dimensioneras för den tillkommande bebyggelsen breddas Bernadottrevägen och kantstensparkeringsplatser tillförs i dess västra sida. Cykelbana behålls på den östra sidan. Utmed Bernadottestigens båda sidor tillförs gångbanor. På den södra sidan finns utrymme för kantstensparkeringsplatser.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar

Markföroreningar

Inom området finns inga kända markföroreningar.

Vattenskyddsområde

Området ligger inom yttre skyddsområde för vattentäkt. Gällande vattenskyddsföreskrifter ska beaktas. Eventuell dispens från föreskrifterna ska sökas hos länsstyrelsen.

Biotopskydd för trädrad

Trädrad inom planområdet berörs eventuellt av biotopskydd enligt MB 7 kap 11§. Eventuell dispens för fällning ska sökas hos länsstyrelsen.

Förändringar

Buller och motiv till avstegsfall

Planområdet är påverkat av vägtrafikbuller från två håll, Vårdsätravägen och Bernadottrevägen. En bullerutredning, som tar hänsyn till den nya stomlinjen, är gjord under planarbetet. Denna visar att bullernivåerna överskrider de rekommenderade riktvärdena för bebyggelsen ut mot Vårdsätravägen och Bernadottrevägen.

v_1 I det kollektivtrafikhärla läget vid ett av de stomlinjestråk som utpekade i översiktsplan 2010 där staden ska utvecklas, gör kommunen bedömningen att avstegsfall enligt Boverkets allmänna råd kan vara motiverat. Därför har planen en bestämmelse med krav på att bostäderna ska ha tillgång till tyst eller ljuddämpad sida, v_1 . Då bullernivåer i fasad överskrider 55 dBA ska minst hälften av boningsrummen i varje bostadslägenhet orienteras mot tyst (max 45 dBA) eller ljuddämpad sida (max 50 dBA) och ha tillgång till uteplats på tyst eller ljuddämpad sida.

I det illustrerade förslaget med radhus för den södra tomten beräknas dygns-ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasader mot Bernadottrevägen uppgå till 56-60 dBA frifältsvärde. Den illustrerade utformningen innebär att samtliga lägenheter kan utformas så att hälften av bostadsrummen kan orienteras mot ljudnivåer mellan 45-50 dBA.

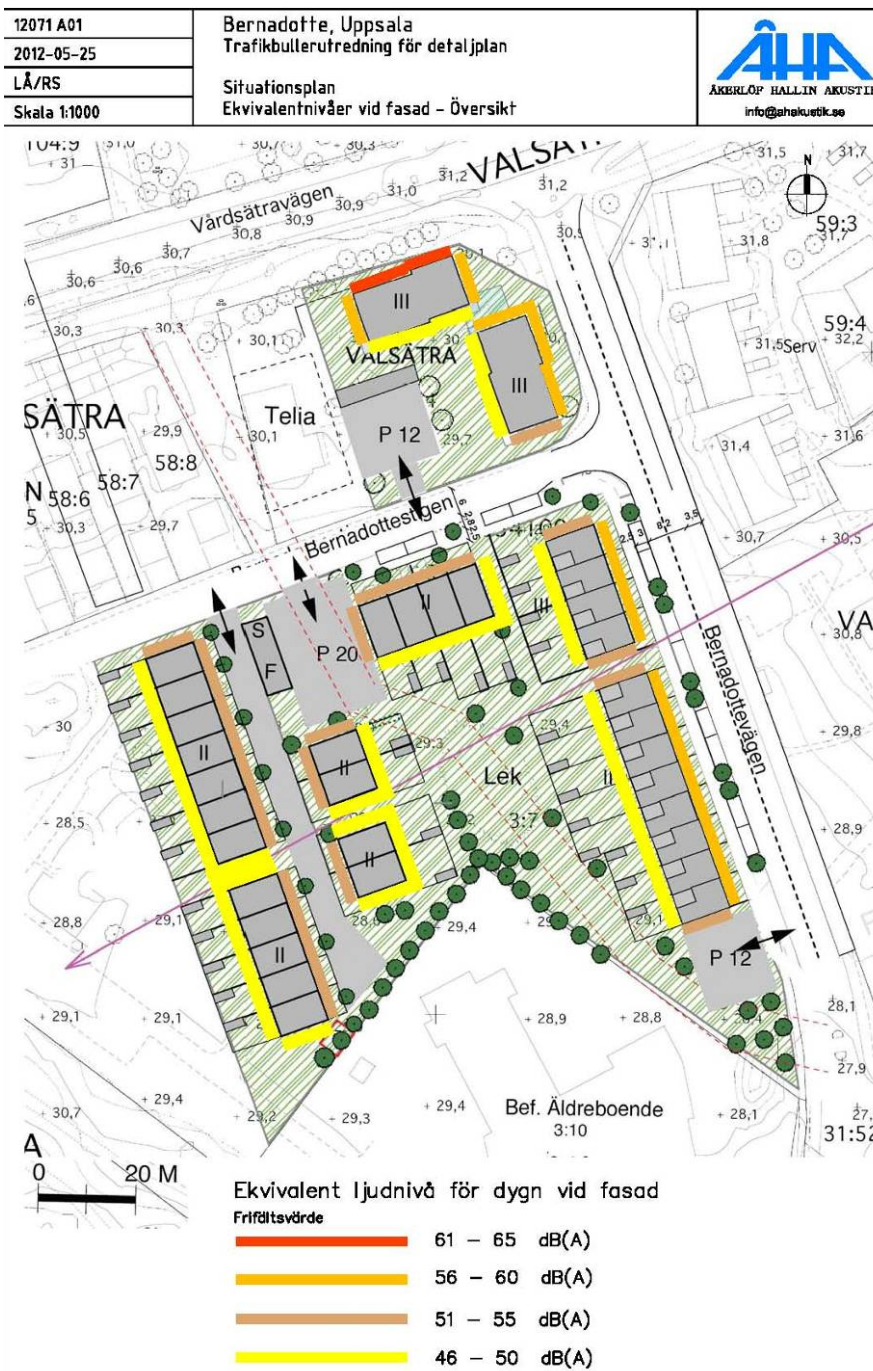
På den norra tomten beräknas dygns-ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasader mot Vårdsätravägen uppgå till 61-65 dBA frifältsvärde (med en trafikprognos för år 2020). Den illustrerade utformningen innebär att samtliga lägenheter kan utformas så att hälften av bostadsrummen kan orienteras mot ljudnivåer mellan 45-50 dBA. Byggnaderna är utformade för att utgöra bullerskärm mot Vårdsätravägen och Bernadottrevägen. Den ljuddämpade sidan vänder sig mot söder vilket ger möjlighet till en bra utemiljö och trivsamma vistelsezoner.

v_1



Det går även att bebygga den norra tomten med radhus. Samtliga lägenheter ska utformas enligt planbestämmelsen v_1 och ge möjlighet till en bra utemiljö och trivsamma vistelsezoner. Planen tillåter inte bullerplank vid Vårdsätravägen eller utmed Bernadottrevägen (**prickmark**) då ett sådant skulle medföra ett alltför monotont gaturum, utan variation. Byggnader ska placeras och utformas så att tyst eller ljuddämpad sida kan uppnås.

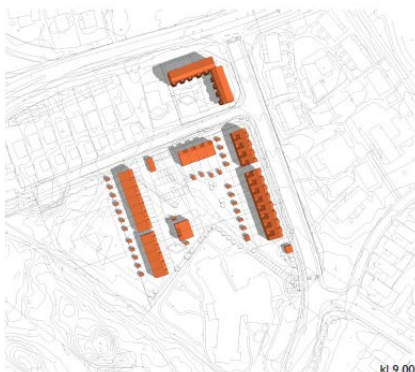
Rekommenderade bullernivåer för skolgårdar är enligt översiktsplanen 55 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Bullernivåerna på den föreslagna förskolegården ligger under 55 dBA ekvivalent ljudnivå.



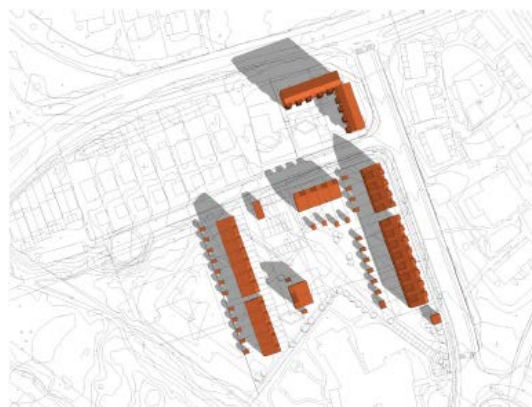
Redovisning av bullerprognoser, ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Bullerutredningen för planområdet finns att ta del av på kommunens hemsida, www.uppsala.se.

Solstudier



Sommarsolstånd kl 9.00



Vår- och höstdagjämning kl 9.00



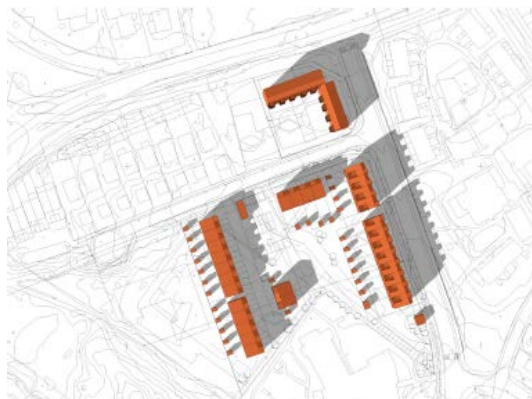
Sommarsolstånd kl 12.00



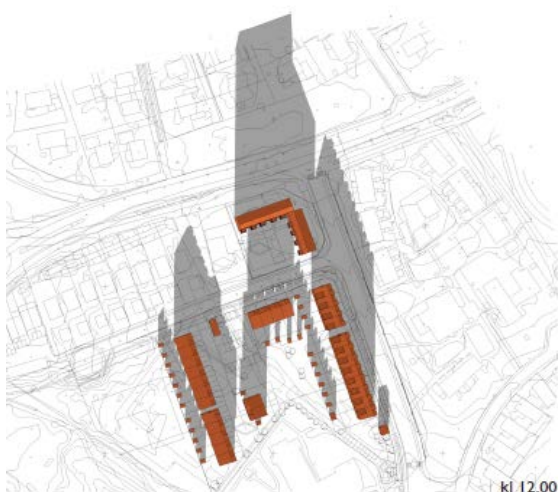
Vår- och höstdagjämning kl 12.00



Sommarsolstånd 15.00



Vår- och höstdagjämning 15.00



Vintersolstånd kl 12.00

Bilderna visar skuggning vid olika tider på dygnet under vår- och höstdagjämningen, sommarsolståndet och vintersolståndet. Solstudierna visar att planen möjliggör goda solförhållanden för bostäder och bostadsgårdar under större delen av året.

Teknisk försörjning

Förutsättningar och förändringar

VA och dagvatten

Befintliga fastigheter är kopplade till det kommunala VA-nätet och tillkommande bebyggelse kan kopplas till detta.

u

I Bernadottvägen och mellan Vårdsätravägen och Bernadottvägen, i nordväst-sydöstlig riktning över Valsätra 3:7, går vattenledningar som inte påverkas av planens genomförande. Dessa ska hållas tillgängliga och ett u-område läggs därför i planområdets mitt, u.

Planområdet avvattnas idag till Bäcklösabäcken som i sin tur mynnar i Fyrisån. Fyrisån har mycket högt skyddsvärde bl.a. på grund av att det är lekområde för fisken Asp. Fyrisån har begränsad kapacitet att ta emot ytterligare dagvatten.

Vattenkvaliteten i recipienten och dess nuvarande status

Ekologisk status:

Fyrisån har på den aktuella sträckan måttlig ekologisk status och riskerar att inte klara god ekologisk status till mååret 2021. Undantag gäller övergödning, morfologiska förändringar och kontinuitet.

Kemisk ytvattenstatus:

Fyrisån har god kemisk status men bedöms ligga i riskzonen att inte klara kravet på kemisk status till år 2015.

n₁

Ett genomförande av planen innebär något fler hårdgjorda ytor, stora ytor är dock redan idag hårdgjorda eftersom de har varit bebyggda. Detta innebär ett något ökat flöde av dagvatten. Planen styr att vatten ska omhändertas lokalt och fördröjas inom respektive fastighet innan det går ut i det kommunala ledningsnätet, n₁. Maximalt utflöde ur planområdet till allmän ledning ska inte överstiga 69 liter per sekund. En dagvattenutredning har utförts som visar exempel på möjliga fördröjnings- och infiltrationslösningar. Dagvattenhanteringen ska redovisas och samrådas med kommunal VA-huvudman i samband med bygglovgivning. Planen bedöms därför inte medföra risk för påverkan avseende mark och vatten. Ett genomförande av detaljplanen kommer troligen inte att bidra till en ökad risk att recipienten Fyrisån inte uppnår eller uppfyller miljö kvalitetskraven 2015 respektive 2021.

El

I planområdets norra del ligger en nätstation.

Ledningar för gatubelysning finns i Bernadottvägen och Bernadottestigen.

Värme

Vattenfall har fjärrvärmeledningar i Bernadottvägens östra sida och i Bernadottestigen. I den norra delen av Valsätra 3:7 finns en fjärrvärmeledning. Denna kommer att behöva flyttas i och med planens genomförande.

Tele och bredband

Området har goda förutsättningar att försörjas med elektronisk kommunikation. Skanova har ledningar i Bernadottvägen och Bernadottestigen.

Borderlight har ledningar i Bernadottvägen, strax sydöst om planområdet.

Avfall

Hämtställen för avfall är möjliga att ordna på kvartersmark. Hämtställen ska kunna nås utan backningsrörelser och hämtfordon ska kunna angöra intill miljöstation. Hårdgjorda dragvägar ska ordnas och dragavstånd för avfall beaktas, fasat kantstöd ska ordnas där sopkärlen rullas över trottoar. Planen ger möjlighet till att placera en miljöstation utmed Bernadottevägen och Bernadottestigen i anslutning till markparkeringarna så att hämtfordon kan stanna på gatan. En ficka för angöring kan anordnas utmed Bernadottevägen. Bernadottestigens vändplan har dimensionerats efter hämtfordonens utrymmesbehov.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet för genomförandetiden är att förutsättningar och behovet av exempelvis skolor kan förändras.

Planavgift

a₁

Planavgift ska betalas enligt taxa i samband med bygglov för fastigheten Valsätra 1:14, norr om Bernadottestigen. I övriga planområdet regleras planavgift i planavtal med exploatörerna.

Utökad bygglovplikt

a₂

För att kunna skydda den trädrad inom som ligger tvärs över plangränsen mot Valsätra 1:14, och som eventuellt ingår i biotopskydd, införs krav på marklov för fällning av träd som ingår i denna trädrad. Markarbeten under byggtiden får ej skada dessa träd.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen ska antas under tredje kvartalet 2013. Ett genomförande bedöms därför kunna påbörjas med byggstart tidigast under sista kvartalet 2013. Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Byggherren ansvarar för genomförande av anläggningar på tomtmark. Kommunen ansvarar för och genomför åtgärder på allmän plats.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Avtal

Försäljningsavtal

Köpeavtal för exploatering ska tecknas mellan kommunen och byggherren. Avtalet ska reglera försäljningen av mark samt byggherrens kostnader och åtaganden i samband med exploaterings genomförande.

Markanvisning

Dåvarande fastighetsnämnden beslutade i juni 2010 att anvisa mark för bostadsbebyggelse i Valsätra till Veidekke Bostad AB.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovprövning/bygganmälan

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Buller

En bullerutredning har utförts. Rekommendationer enligt Boverkets allmänna råd 2008:1 ska följas.

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av byggherren.

Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i byggherrens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

Geoteknik

En geoteknisk utredning ska göras i samband med bygglov.

Ledningar

Ledningsägare i planområdet är Uppsala Vatten och Avfall AB (vatten, dag- och spillvatten), Vattenfall värme (fjärrvärme), Vattenfall el, Skanova (tele) och Uppsala kommun (gatubelysning). Det kan finnas ytterligare, av kommunen okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Befintlig spillvattenledning säkras i planen med u-område. Servitutsavtal finns för vatten- och avloppsledningar.

Byggherren skall kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar skall begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Dagvatten

En dagvattenutredning har utförts. Dagvatten ska omhändertas lokalt och fördörjas före anslutning till det kommunala dagvattennätet.

Ekonomiska åtgärder

Planeekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Respektive byggherre bär det ekonomiska ansvaret för genomförande av anläggningar på kvartersmark.

Ledningar

Kostnaderna för sådan flytt av ledningar som är nödvändig för exploateringen regleras av separat avtal mellan kommunen och ledningsägare.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning med mera

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

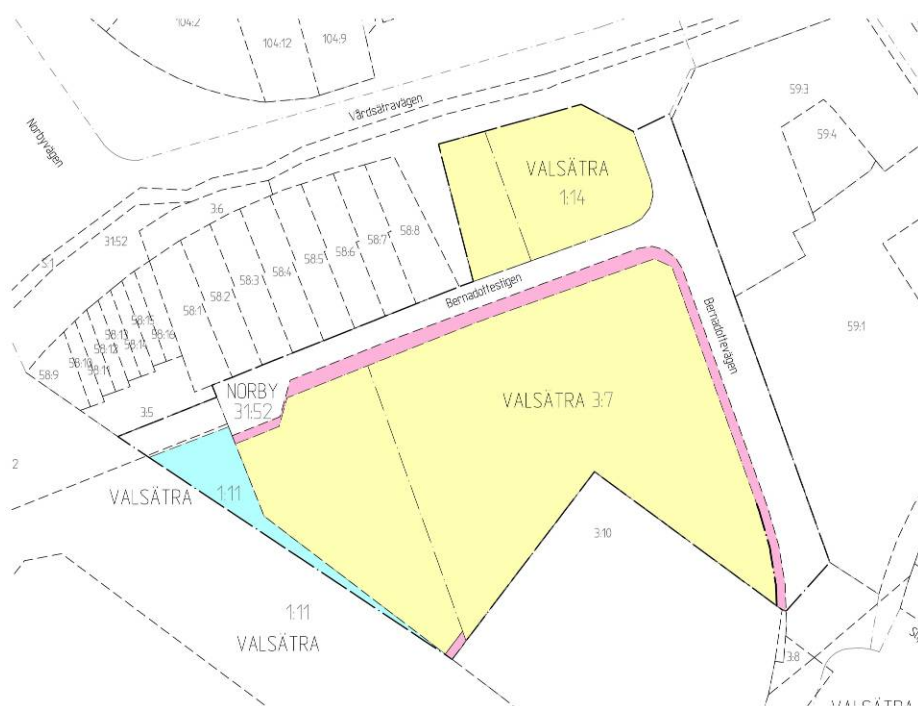
Marken kommer att delas in i lämpligt antal fastigheter.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Planen innebär att fastigheten Valsätra 3:7 styckas i två eller flera tomter. Fastigheten Valsätra 1:14 kan komma att styckas i två eller flera tomter. En bit av 1:11 överförs genom fastighetsreglering till den blivande förskoletomten.

Från den kommunala fastigheten Valsätra 1:11 överförs 830 kvm till kvartersmark, Valsätra 3:7. Arealen visas i blått i kartan nedan.

Från fastigheten Valsätra 3:7 överförs 1071,8 kvm, idag kvartersmark, till kommunala fastigheten Norby 31:52 och blir gatumark. 27 kvm överförs till Valsätra 1:11 och blir parkmark. Dessa areor visas i rosa i kartan nedan.



Kartbild som visar konsekvenser för fastighetsindelning inom planområdet.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Planförslagets konsekvenser ska ställas mot ett nollalternativ för att tydliggöra graden av konsekvenserna.

Nollalternativ - gällande detaljplan fortsätter att gälla

Om inte planen genomförs kan området bebyggas enligt planbestämmelserna i gällande plan. Det skulle innebära följande:

Fastigheten Valsätra 3:7 kan användas för allmänt ändamål, t.ex, skola eller vårdanläggning. Nästan hela fastigheten kan bebyggas med enplanshus.
Fastigheten Valsätra 1:14 kan användas till transformatorstation i en våning.
Fastigheten Valsätra 1:11 fortsätter vara planlagt som parkmark.

Miljöaspekter

Landskapsbild, stadsbild

Rivningstomten bebyggs med bostadshus. Stadsbilden förändras men påverkan är inte betydande. En del av trädraden utmed Vårdsätravägen kan komma att påverkas samband med byggnationen.

Kulturarv

Inga dokumenterade kulturmiljövärden påverkas.

Naturmiljö

Inga dokumenterade naturvärden påverkas.

Rekreation och friluftsliv

Möjligheterna till rekreation påverkas inte.

Mark och vatten

Planområdet avvattnas idag till Bäcklösabäcken som i sin tur mynnar i Fyrisån. Fyrisån har mycket högt skyddsvärde bl.a. på grund av att det är lekområde för Asp. Fyrisån har begränsad kapacitet att ta emot ytterligare dagvatten.

Ett genomförande av planen innebär något fler hårdgjorda ytor, stora ytor är dock redan idag hårdgjorda eftersom de har varit bebyggda. Detta innebär ett något ökat flöde av dagvatten. Planen styr att vatten ska omhändertas lokalt och fördröjas inom kvartersmark innan det går ut i det kommunala ledningsnätet. En dagvattenutredning har utförts som visar exempel på möjliga fördröjnings- och infiltrationslösningar. Planen bedöms därför inte medföra risk för påverkan på mark och vatten. Ett genomförande av detaljplanen kommer troligen inte att bidra till en ökad risk att recipienten Fyrisån inte uppnår eller uppfyller miljö kvalitetskraven 2015 respektive 2021.

Resurshushållning

Platsen har ingen betydelse för samhälls- och naturresurser. Den nya bebyggelsen tillkommer i ett område med väl fungerande infrastruktur. Genom att utnyttja befintlig infrastruktur tillvaratas resurser. Fler bostäder ger ett bättre underlag till kollektivtrafiken i området.

Hälsa och säkerhet

Planen innebär att marginellt mer trafik kommer att belasta Bernadottenvägen. Den ökade trafiken innebär nya utfarter på Bernadottestigen. Gång- och cykelbanor längs Bernadottenvägen kommer att finnas kvar men i något justerade lägen. Planens genomförande bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan avseende olycksrisk eller bulleralstring.

Planområdet berörs av trafikbuller från Bernadottenvägen och Vårdsätravägen. Idag kan endast bussar använda Bernadottenvägen som genomfart eftersom den är avstängd för genomfart för personbilar mellan Spinnrocksvägen och Hugo Alfvéns väg. En ny stomlinje i Bernadottenvägen kan medföra att bullernivåerna ökar. Trafiken utmed Vårdsätravägen alstrar buller som ger upphov till nivåer som kan innebära bullervärden över Boverkets rekommendationer i fasad. Därför har planen en bestämmelse med krav på att hälften av boningsrummen i varje bostadslägenhet ska orienteras mot tyst (max 45 dBA) eller ljuddämpad sida (max 50 dBA) och ha tillgång till uteplats på tyst eller ljuddämpad sida, då bullernivåer i fasad överskrider 55 dBA.

Sociala aspekter

Trygghet

Fler bostäder innebär att fler människor kommer att röra sig i området. Detta kan bidra till att både gator och den angränsande parkmarken invid gång- och cykelbanan upplevs som tryggare.

Tillgänglighet

Bernadottenvägen trafikeras med stadsbusslinjer 3 och 28. Bernadottenvägen är också utpekad för en ny stomlinje i översiktsplan 2010.

Barnperspektiv

Förskoletomten får en placering intill naturmark och får en gård skyddad från trafikbuller. Förskoletomten kan nås på ett trafiksäkert sätt från Bernadottestigen. Nya gångbanor utmed Bernadottestigen och en ny cykelbana utmed Bernadottenvägen innebär tryggare vägar för de barn som bor i området och tryggare skolvägar för barn som går i förskolan. Utrymme för vistelseytor för de barn som bor i området säkerställs genom bestämmelse om högsta tillåtna exploateringsgrad för tillkommande bebyggelse.

Upplåtelseformer

Närområdet består huvudsakligen av småhus med äganderätt. Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformen och planbestämmelserna låser inte hustypen vilket innebär att det kan byggas både radhus och flerfamiljshus. Planen förhindrar därför inte att flerbostadshus eller radhus med hyresrätt uppförs.

Stadsliv och mötesplatser

Fler bostäder och en ny förskola innebär att fler människor rör sig i området vilket ger underlag för service. Planen ger möjlighet att etablera mindre verksamheter med anknytning till boende.

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 förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Planförslaget berör inte miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 4.

Ett genomförande av detaljplanen kommer troligen inte att bidra till en ökad risk att recipienten Fyrisån inte uppnår eller uppfyller miljö kvalitetskraven 2015 respektive 2021. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

Planen berör eventuellt biotopskydd för trädrad enligt miljöbalkens kapitel 7 11§.

KONTORET FÖR SAMHÄLLSUTVECKLING

Uppsala i september 2013

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Ida Larsson
Planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2012-10-18
- granskning 2013-04-11

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:
Laga kraft:

2013-10-17
2013-11-14