Diarienummer
2012/20180-1
Fd diarienummer LA 11/20038-1

# Detaljplan för kv. Kronhjorten, Uppsala kommun

Normalt planförfarande

LAGA KRAFT 2015-02-12

Handläggare: Sara Lindh, telefon: 018-727 87 32

Postadress: Uppsala kommun, kontoret för samhällsutveckling • 753 75 UPPSALA •
Besöksadress: Stationsgatan 12. Telefon: 018 - 727 00 00 • Fax: +46 18 - 727 87 10 •
E-post: plan-byggnadsnamnden@uppsala.se
www.uppsala.se

**INNEHÅLL**

Antagandehandlingar ... 1
Övriga handlingar ... 1
Läshänvisningar ... 1
Medverkande ... 1
**PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG ... 2**
**MILJÖBALKEN (MB) ... 2**
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap ... 2
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap ... 2
**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN ... 3**
Översiktsplan ... 3
Detaljplaner ... 3
**STADSBYGGNADSVISION ... 4**
**OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR ... 4**
Plandata ... 4
Allmän områdesbeskrivning ... 5
Stadsbild ... 5
Bebyggelse och gestaltning ... 6
Offentlig och kommersiell service ... 9
Friytor ... 10
Tillgänglighet ... 11
Mark och geoteknik ... 11
Trafik och tillgänglighet ... 12
Hälsa och säkerhet ... 14
Teknisk försörjning ... 17
**PLANENS GENOMFÖRANDE ... 18**
Organisatoriska åtgärder ... 18
Tekniska åtgärder ... 19
Fastighetsrättsliga åtgärder ... 19
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet ... 20
**PLANENS KONSEKVENSER ... 21**
Nollalternativ ... 21
Miljöaspekter ... 21
Sociala aspekter ... 22
**PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN ... 23**
Översiktsplan ... 23
Miljöbalken ... 23

# 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*
- Solstudier

### 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.

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 samt Oxenborgen fastigheter AB (fastighetsägare och sökande). White arkitekter har medverkat som den sökandes arkitekt. Situationsplan, illustrationer och solstudie har tagits fram av White arkitekter.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra nybyggnad av cirka 100 lägenheter fördelat på ett punkthus i 11 våningar, samt tre flerbostadshus i 4-5 våningar. Inom planområdet ingår även allmän platsmark och en busshållplats. I anslutning till busshållplatsen möjliggörs cirka 250 kvm lokaler för centrumverksamhet. Sökande är Oxenborgen Fastigheter AB.

## MILJÖBALKEN (MB)

### Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Detaljplanen berör inte riksintressen enligt 3 och 4 kap, eller miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap.

### Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Miljöbalken 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 2012-09-19, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att **ett genomförande av detaljplanen:**

- Berör inte känslig landskaps- eller stadsbild, kulturarvet, utpekade naturvärden eller rekreation och friluftsliv.
- Bedöms inte utgöra en betydande belastning på omgivningen. Planområdet är inte heller belastat av omgivningen.
- Bedöms inte innebära betydande påverkan på transport, kommunikation eller teknisk försörjning.
- Leder till ett ökat uppvärmningsbehov och ökad avfallsmängd, förändringen är liten och bedöms inte leda till betydande miljöpåverkan.
- Ökar skuggningen inom planområdet och på omgivningen. Solinstrålningen bedöms vara godtagbar och inte leda till betydande miljöpåverkan.
- Påverkar trafiken genom att öka parkeringsbehovet, Uppsala kommuns parkeringsnorm ska följas så att inte parkeringsbrist uppstår. Detaljplanen bedöms ge upphov till förbättrad tillgänglighet för oskyddade trafikanter genom att fler gångvägar anläggs.
- Bedöms klara rekommenderade riktvärden för buller.
- Berör de nationella miljömålen begränsad klimatpåverkan och god bebyggd miljö. Detaljplanen berör också transportpolitiska mål samt barnkonventionen. Ett genomförande av detaljplanen bedöms vara förenlig med de berörda målen.

#### Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för kvarteret Kronhjorten **inte** medför bety-

dande 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 2012-10-29 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

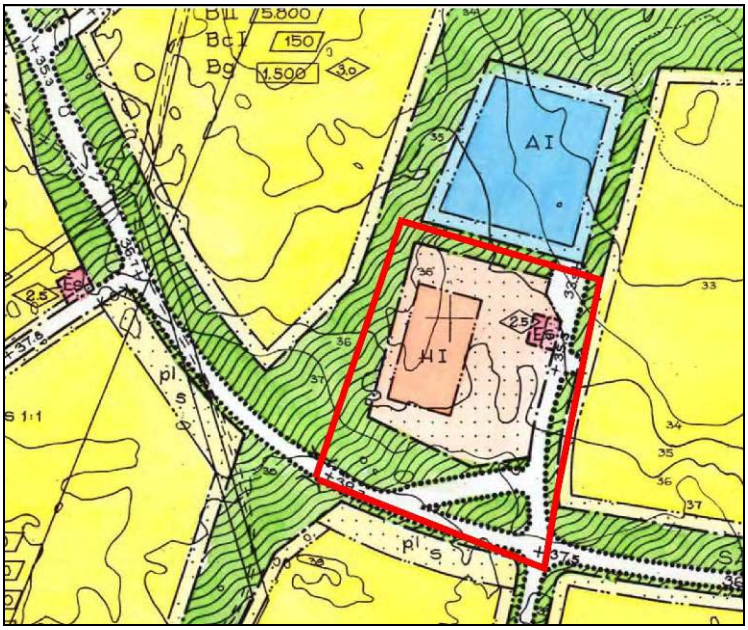
## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

I översiktsplanen för Uppsala kommun 2010 är området angivet som en del av stadsväven där förändring ska ske i riktning mot en mer intensiv markanvändning. Området ligger längs ett stomlinjestråk, vilket innebär att snabb och turtät kollektivtrafik ska prioriteras. Förutsättningarna för ny bostadsbebyggelse är goda: området har nära till offentlig service, rekreationsmöjligheter och kollektivtrafik.

### Detaljplaner

För området gäller stadsplan för Sävja etapp 1, 101 H, fastställd av Länsstyrelsen 1982-08-20. Området ska användas för handelsändamål, byggnader får uppföras i en våning. En stor del av marken får inte bebyggas. Bussvändslingan är betecknad som gata och gångvägarna finns inom beteckningen park.




*Utsnitt från gällande detaljplan, planområdet markerat i rött*

## STADSBYGGNADSVISION

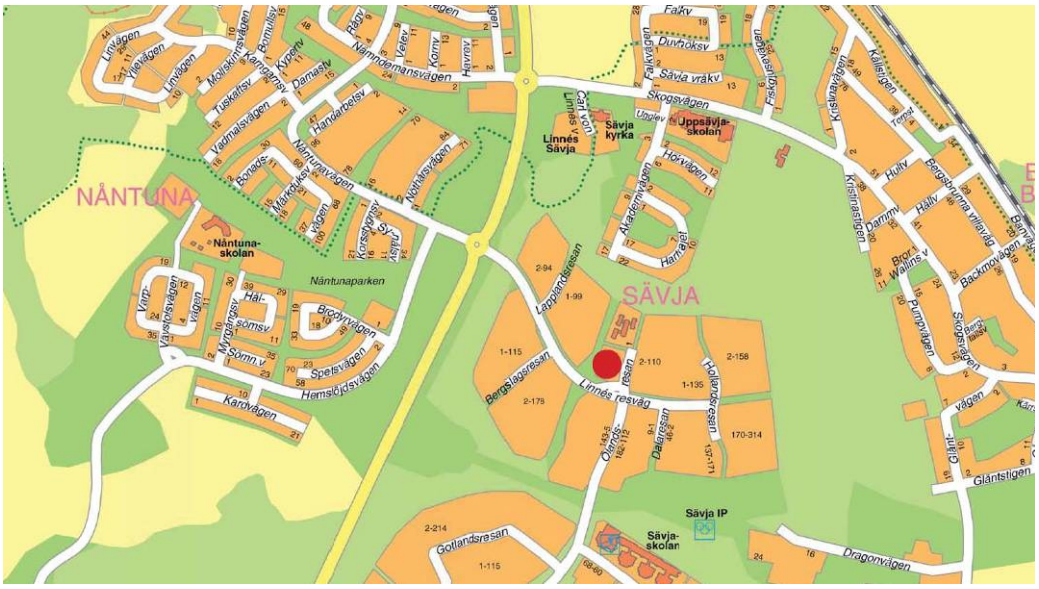
Visionen en varierad, tät bebyggelse som ska bidra till att stadsdelen blir mer sammanhållen. Det höga huset blir ett landmärke och ökar orienterbarheten stadsdelen.

## OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Plandata

#### Geografiskt läge

Planområdet ligger i Sävja, i korsningen mellan Linnés resväg och Ölandsresan. Adressen är Ölandsresan 3 och kvarteret heter Kronhjorten. Planområdet utgörs av fastigheterna Sävja 1:76 samt del av Sävja 1:55.




*Orienteringskarta, planområdets läge markerat med röd prick*

#### Areal

Sävja 1:76 är 5376 m² och hela planområdet är cirka 8000 m².

#### Markägoförhållanden

Ägare av Sävja 1:76 är Oxenborgen Fastigheter AB. Kommunen äger Sävja 1:55.

#### Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen ska kunna antas under hösten 2014. Om planen vinner laga kraft därefter kan byggstart ske under våren 2015.

#### Genomförandetid

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

## Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger i stadsdelen Sävja. Det finns tillgång till natur och friluftsmöjligheter i Sävja. Planområdet har nära till skog som knyter an till Norra Lunsens naturreservat och en idrottsplats. Området har god tillgänglighet till kollektivtrafik och är lättillgängligt för bilister såväl som för gång- och cykeltrafikanter.

*Planområdet markerat med rött*

## Stadsbild

Den omgivande bebyggelsen består i huvudsak av gruppbyggda småhus i trä, flerfamiljshus med tegelfasader i 2-4 våningar och en förskola. Bebyggelsen omges av uppväxt skog.

*Exempel på omgivande bebyggelse*

**Förändringar**
Den tillkommande bebyggelsen, i synnerhet det höga huset förändrar stadsbilden i området.

*Sektion längs med Ölandsresan. Kvarterets siluett förändras (illustration: White arkitekter).*

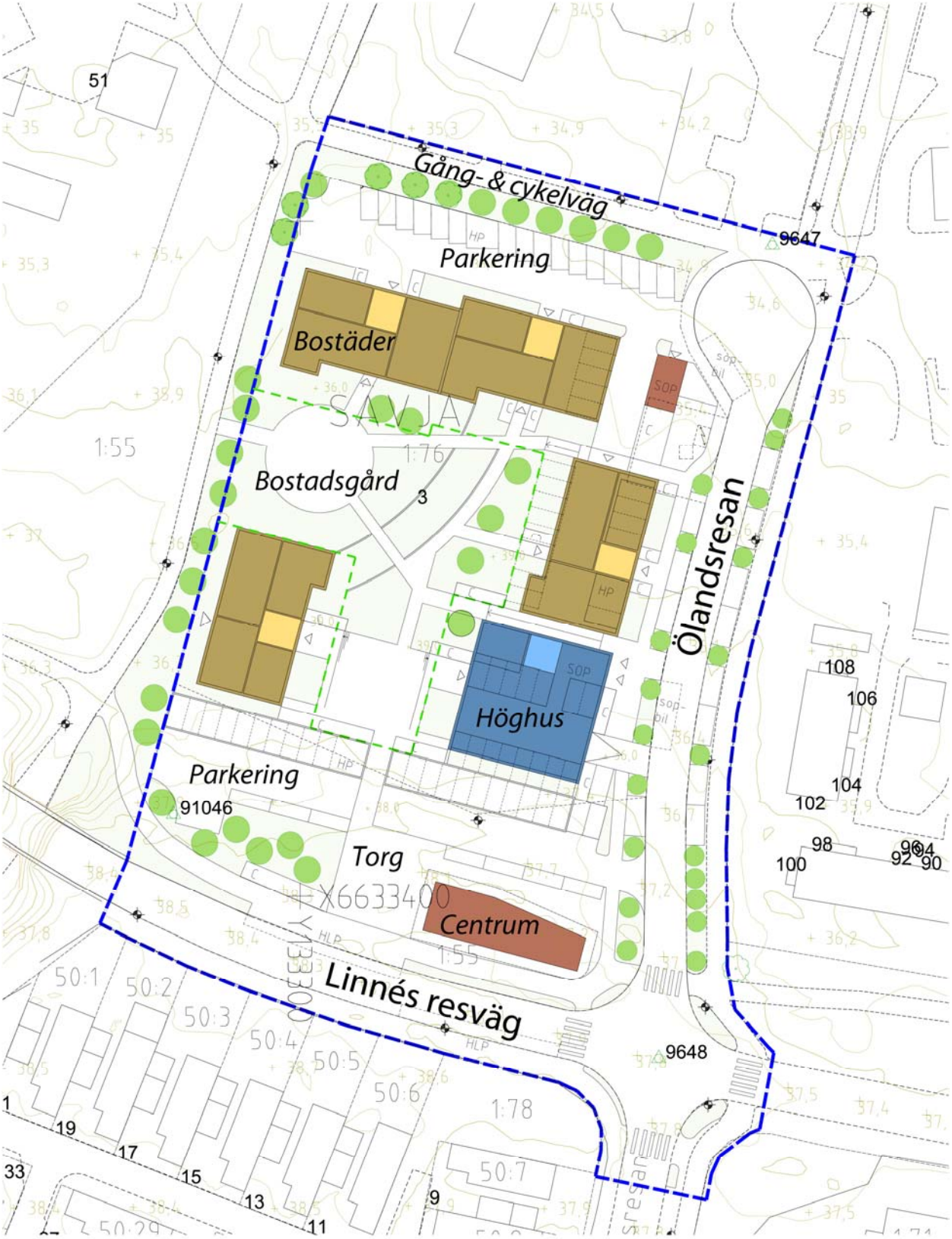
## Bebyggelse och gestaltning

**Förutsättningar**
Bebyggelsen inom planområdet utgörs av en lokal för handel i en våning. Byggnaden inrymde tidigare en postlokal och en konsumbutik. Byggnaden har inga dokumenterade kulturhistoriska värden

.

*Planområdet sett från Ölandsresan, bilden är från september 2012.*

**Förändringar - illustrationskarta**




*Illustrationsplan (illustration: White arkitekter).*

**Förändringar**

B

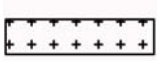
Detaljplanen möjliggör att området bebyggs i första hand med bostäder **(B)**, med undantag för en mindre lokal för verksamhet i anslutning till busshållplatsen.

Byggrätterna tillåter en hög exploatering av kvartersmarken. Byggnaderna är tänkta att uppföras med generösa, terrassliknande balkonger som sträcker sig runt byggnadernas hörn. Höghuset och lokalen som hamnar i blickfånget ska hålla särskilt hög arkitektonisk kvalitet.

*Utnyttjandegrad*

$e_1$

Utnyttjandegraden styr hur många kvadratmeter som får bebyggas med bostadshus samt komplementbyggnader inom respektive byggrätt (**$e_1$**). Byggrätterna är större till ytan än vad utnyttjandegraden tillåter. Motivet är att tillåta en viss flexibilitet för byggnadernas placering inom byggrätterna utan att byggnaderna tillåts ta för mycket av gårdsmarken i anspråk. Balkonger och uteplatser ingår inte i byggnadsarean. Enligt den illustration som ligger till grund för detaljplanen är byggnader tänkta ett uppföras med generösa, terassliknande balkonger.



$e_2$

Inom område markerat med plus, s.k. plusmark, regleras utnyttjandegraden för komplementbyggnader (**$e_2$**). Bestämmelsen reglerar största byggnadsarea i kvadratmeter för respektive egenskapsområde.

*Höghuset*

XI

$v_2$

Visionen är att skapa en varierad, tät bebyggelse i området, därför medger planen att ett punkthus får uppföras i högst 11 våningar (**XI)** Utöver högsta antal våningar får garage anordnas i suterrängvåning (**$v_2$**)

$f_2$

Det höga huset kommer att vara synligt på avstånd, det är därför viktigt att byggnaden utformas med hög arkitektonisk kvalitet, d.v.s. med god form, färg och materialverkan (**$f_2$**).

*Höghuset och lokalen sett från korsningen Ölandsresan – Linnés resväg.*

*Flerbostadshusen*

IV-V
$v_2$

Övriga flerbostadshus får uppföras i 4-5 våningar (**IV-V**). Den upplevda våningshöjden är samma för alla byggnaderna, dvs. fem våningar eftersom det tillåts en suterrängvåning (**$v_2$**) i fyravåningshusen. I suterrängvåningen får garage finnas.

$p_1$

Byggnader ska placeras minst 2 meter från tomtgräns mot västra planområdesgränsen, som också utgör tomtgränsen (**$p_1$**). Andledningen är att skapa en byggnadsfri zon mot parkmarken och GC-vägen utanför planområdet. Uteplats och balkong får anordnas fram till tomtgränsen.

*Gemensamt för alla bostadshus*

$v_1$

Högsta taklutning är 14 grader, eftersom det förslag på bostadsbebyggelse som ligger till grund för planen har en gestaltning som utgår från kubiska former (**$v_1$**). Takvinkeln begränsar även höjden på byggnaderna. För att göra det möjligt att förse alla våningar med hiss och trapphus får hissöverbyggnad och trapphus bryta takfallet (**$v_1$**). Teknikrum får också tillkomma över takfallet. Dessa ska vara väl integrerade i takets gestaltning.

$f_1$

Fasader ska huvudsakligen vara av trä, tegel, puts eller ha putskaraktär (**$f_1$**). Anledningen att fasadmaterialet tillåts variera är därför att den befintliga bebyggelsen i stadsdelen har varierade fasader. Om skivmaterial används måste skarvarna vara anpassade till helheten och vara en del av byggnadens arkitektur. Byggnaderna ska utformas utifrån en arkitektonisk vision för att undvika att bebyggelsen får ett ”tillfälligt” utseende.

**Offentlig och kommersiell service**

**Förutsättningar**

Fastigheten är bebyggd med en lokal på cirka 1300 m² som tidigare inrymde livsmedelsbutik samt postlokal. Verksamheterna är nedlagda sedan många år och det finns ingen efterfrågan för dagligvaruhandel på fastigheten. Dagligvaruhandeln i stadsdelen har nu etablerat sig på en mer central plats vid väg 255. En del av lokalen inrymmer caféverksamhet. En viss efterfrågan på handel, service och annan centrumverksamhet kan finnas som bedöms kunna uppfyllas i en mindre byggrätt.

*”Gamla Konsum” i Sävja*

Planområdet gränsar mot Sävja förskola, inom gångavstånd finns servicehus, vårdcentral och grundskolor.

**Förändringar**

C

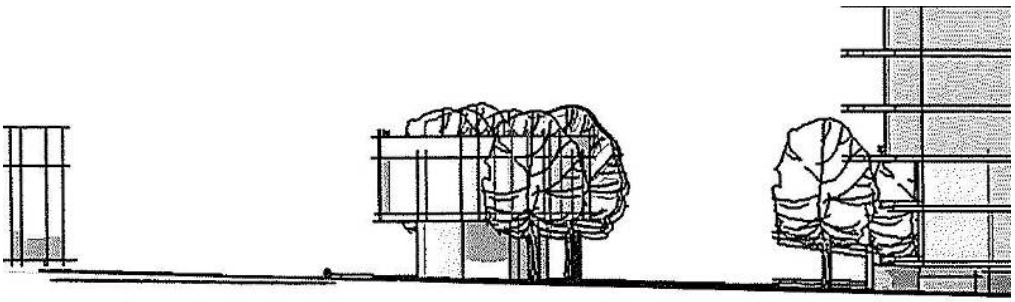
I anslutning till busshållplatsen möjliggörs cirka 250 m² lokaler för centrumverksamhet (**C**). Användningen centrumverksamhet tillåter flera typer av verksamheter som bör ligga centralt och vara lätta att nå. Exempel på verksamheter som ryms inom begreppet är samlingslokal för bostäderna, föreningslokal, butiker, service, kontor, hotell, café med mera. Mellan de föreslagna bostäderna och lokalen finns flera ledningar under mark. En ledningsflytt är mycket kostsam, därför lämnas marken närmast Linnés resväg obebyggd med undantag för lokalen.

*Utformning av lokalen för centrumverksamhet*

II

p2

Lokalen får uppföras i högst två våningar (**II**). Det finns ledningar under marken norr om lokalen. För att hålla marken ovanpå ledningarna fri från byggnation ska bottenvåningen placeras minst 2 meter från användningsgränsen. Andra våningen får placeras över byggrättens gräns. Detta innebär att andra våningen får kraga ut över bottenplan på en fri höjd av 3 meter (**$p_2$**). Utrymmet under andra våningen kan användas som t.ex. väderskydd.



*Andra våningen på lokalen får kraga ut över bottenvåningen. Vy från Ölandsresan.*

$f_1$

Eftersom lokalen är områdets entré från Linnés resväg är det viktigt att den håller hög arkitektonisk kvalité (**$f_1$**). Fasader ska huvudsakligen vara av trä, tegel, puts eller ha putskaraktär. Om skivmaterial används ska skarvarna vara anpassade till helheten och vara en del av byggnadens arkitektur.

## Friytor

**Förutsättningar**

Planområdet saknar i princip tillgång på fria ytor för rekreation. En stor del av ytorna som inte är bebyggda är hårdgjorda och används delvis till parkering.

**Förändringar**

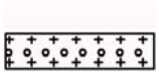
Detaljplanen medför att andelen hårdgjord yta minskar, att fler gångvägar kan anläggas och att en bostadsgård med plats för utevistelse möjliggörs.

*Bostadsgårdar*

gård

På gården ska plantering finnas, den största delen av gården får inte underbyggas med garage för att möjliggöra plantering av träd.

På område markerat med kors och ringprickar får marken underbyggas med planterbart bjälklag, för att möjliggöra mindre planteringar på gård även



ovanpå de underjordiska garagen. Ingen parkering får ske på bostadsgården, gården ska vara en bilfri plats för utevistelse och rekreation. Lekplats för småbarn ska finnas på bostadsgården.

*Torg*

TORG

$n_2$

Användningen torg inrymmer torghandel, uteservering, hållplatsskydd med mera. Passage för gång- och cykeltrafik får finnas på torget, likaså plantering **($n_2$).** Parkering får finnas för cyklar men inte för motorfordon. Syftet med utfartsförbudet är att hindra att bilar smiter ut från bostadsparkeringen till Linnés resväg.

## Tillgänglighet

**Förutsättningar**

Inom planområdet finns kuperade partier.

**Förändringar**

I samband med planens genomförande ska busshållplatsen byggas om så att den blir tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Torget ska hårdgöras med gatubeläggning där det är viktigt att skapa god tillgänglighet.

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

## Mark och geoteknik

Jordarten inom planområdet består av morän.

Områdets höjdpunkt ligger vid Linnés resväg, norrut lutar marken svagt nedåt. Skillnaden mellan högsta och lägsta punkten är cirka 3 meter.

Ny bebyggelse ska uppföras radonsäkert.

Dagvattnet i Sävja avleds till Fyrisån. Ett genomförande av detaljplanen kan medföra en förbättrad dagvattenhantering genom att mängden infiltrationsytor ökar och mängden hårdgjorda parkeringsytor minskar.

## Trafik och tillgänglighet

### Förutsättningar

*Biltrafik*

Trafiken till och från planområdet leds via Linnés resväg. En del av Linnés resväg ingår i planområdet. Senaste trafikräkningen gjordes år 2011, vägen var då trafikerad med 4600 fordon per veckomedeldygn (f/d), andelen tung trafik var 3%.

Den skyltade hastigheten är 50 km/h. Lokalgatan Ölandsresan ansluter från Linnés resväg och fungerar som planområdets angöringsgata. Ölandsresan trafikerades år 2011 av 1 000 f/d, skyltad hastighet är 30 km/h. Ölandsresan avslutas vid planområdet i en vändplan.

*Kollektivtrafik*

Busshållplatsen ligger vid en bussvändslinga. Hållplatsen heter *Ölandsresan* och trafikeras av UL:s stadsbuss 5. Restiden med buss till Uppsala resecentrum är cirka 15 minuter. Planområdet ligger vid ett stomlinjestråk, vilket innebär att snabb och turtät busstrafik ska prioriteras.

*Bussvändslingan*

*Gång och cykelvägar*

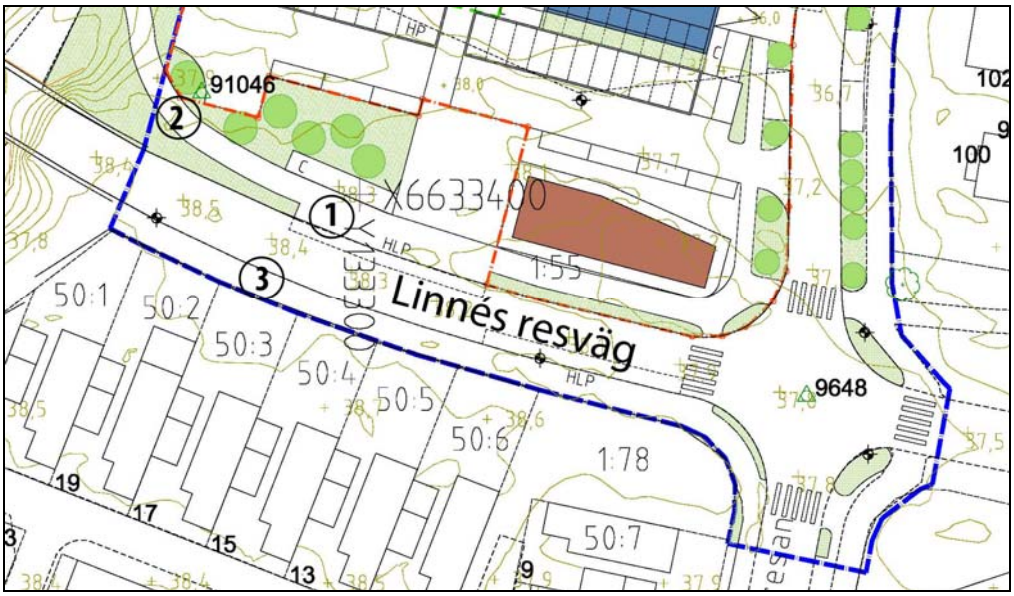
Gång- och cykelavståndet till Uppsala resecentrum är cirka 7 km.

Det finns separata gång- och cykelbanor mellan de olika enklaverna av bostäder i Sävja. Ett genomgående stråk passerar omedelbart väster om kvarteret Kronhjorten. Stråket går i tunnel under Linnés resväg. Utmed Ölandsresans östra sida finns en gång- och cykelbana mellan busshållplatsen, förskolan och vidare norrut. På södra sidan av Linnés resväg finns ingen trottoar. En upptrampad stig i sydväst i planområdet visar att inte alla väljer gångtunneln för att passera Linnés resväg.

### Förändringar

De största förändringarna som detaljplanen medför på gatorna är att bussvändlingan byggs bort. För att nå det nya busshållplatsläget leds en gång- och cykelväg om och en ny trottoar anläggs på södra sidan av Linnés resväg. I övrigt

behåller gatorna samt gång- och cykelvägarna sina nuvarande lägen.




*Busshållplatsen lokaliseras utmed Linnés resväg (1). Gång- och cykelvägen från sydväst ansluter till busshållplatsen (2). En trottoar möjliggörs på södra sidan av Linnés resväg (3) (illustration: White arkitekter).*

*Busshållplatsen*
Detaljplanen möjliggör att nuvarande bussvändslinga bebyggs. Busshållplatsen ska anläggas utmed Linnés resväg för att skapa god komfort och framkomlighet för busstrafiken. Busshållplatsen ska vara lätt att nå för gång- och cykeltrafikanter. Illustrationskartan ovan visar var hållplatslägena kan vara, hållplatsernas exakta läge kommer att studeras vidare i senare skede. Hållplatserna ska lokaliseras trafiksäkert. Busshållsplatserna bör lokaliseras minst 10 meter från de närliggande övergångsställena.

*Gång och cykelvägar*

**GATA**

Den befintliga gång- och cykelvägen längs med Ölandsresan behåller sitt befintliga läge, den ingår i beteckningen *GATA*.

**GC-VÄG**
**$n_1$**

Cykelvägen i norr mot förskolan behåller också sitt nuvarande läge. Det ska finnas plantering (**$n_1$**) mellan gång- och cykelvägen och kvartersmarken för att skapa en grön avskiljning mot parkeringen. Plantering av träd bör göras med hänsyn till den underliggande vattenledningen för att motverka rotinträngning.

Gång- och cykelvägen som ansluter bussvändslingan från väst ges en ny sträckning för att ansluta till det nya hållplatsläget. Gång- och cykelväg kan anläggas inom all allmän platsmark.

Detaljplanen möjliggör att en ny trottoar byggs på södra sidan av Linnés resväg för avstigande bussresenärer. Trottoaren sträcker sig längs med hela sträckan på Linnés resväg, från stigen i väst fram till korsningen vid Ölandsresan i öst.

*Cykelparkering*
Cykelparkering ska anordnas inom kvartersmark. Det finns utrymme för cykelparkering både på gården och på förgårdsmarken mot Ölandsresan. Cykelparkeringar bör finnas i anslutning till entréerna. Väderskyddad cykelparkering

kan uppföras i garage, på plusmark, och inom byggrätterna.

På torget, vid busshållplatsen, får en väderskyddad cykelparkering uppföras.

Uppsala kommuns aktuella norm för cykelparkering ska uppfyllas i bygglovskedet.

*Parkering, infart och angöring*
All angöring sker från Ölandsresan, utfartsförbud råder mot Linnés resväg. Boendeparkering ska lösas inom den egna fastigheten. Skissförslaget redovisar cirka 100 lägenheter och 87 parkeringsplatser. Parkeringsbehovet enligt gällande parkeringsnorm är cirka 80 platser. Parkeringen är uppdelad på mindre enheter, fördelad dels utomhus i markparkering, dels i carports samt dels i underjordiska garage. Markparkering är tänkt att ske på plusmarken i norr. Bestämmelsen **$n_1$** anger att träd ska finnas för att visuellt avgränsa parkeringen mot gång- och cykelvägen och förskolan.

Inom plusmarken på kvartersmarkens södra del är det möjligt att uppföra carports och enkla garage. Eftersom delar av plusmarken ligger på ett ledningsstråk ska placeringen och grundläggningen av de bärande stolparna inte ske på ledningarna, ledningarna ska vara åtkomliga om de behöver grävas upp (**$b_1$**).

**$b_1$**

Några kantstensparkeringar på allmän gata möjliggörs längs med lokalgatan Ölandresan.

## Hälsa och säkerhet

### Solinstrålning
En solstudie visar att en utbyggnad enligt detaljplanen medför en begränsad skuggning på omgivningen. Under vårdagsjämningen ökar skuggningen på bebyggelsen öster om planområdet under sen eftermiddag, men under sommartid är påverkan på kvällsolen begränsad. Under dagtid fram till cirka klockan 15 under vårdagsjämningen har bebyggelsen öster om planområdet tillgång till sol.

Byggrätten för det höga huset är placerad så att skuggning på den närliggande förskolegården så långt som möjligt ska undvikas. En utbyggnad enligt detaljplanen kommer att medföra mycket begränsad påverkan på förskolan under dagtid. På vintern sammanfaller skuggan från skogsdungar och den tillkommande bebyggelsens på befintlig bebyggelse.

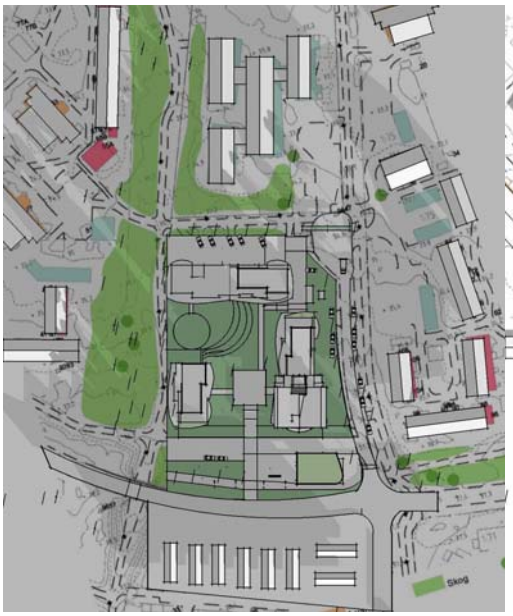
Den tillkommande bebyggelsen inom kvarteret och dess gård bedöms få godtagbar tillgång till sol. Det kommer att finnas tillgång till förmiddagssol och eftermiddagssol under vårdagsjämning. Under sommartid finns tillgång till kvällssol.

*Vårdagsjämning kl. 10.00*

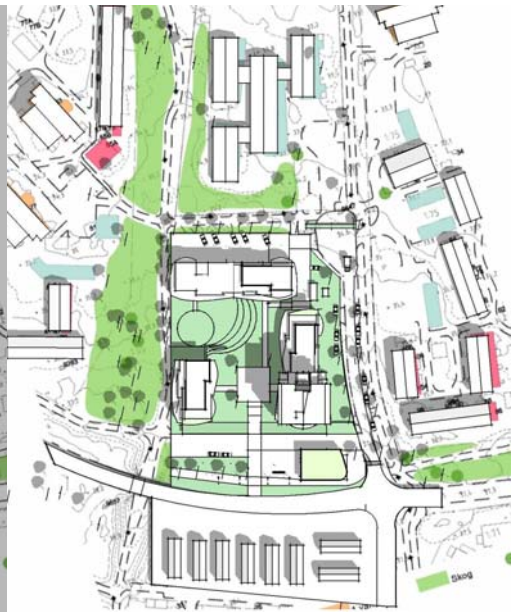
*Vårdagsjämning Kl.12.00*

*Vårdagsjämning Kl 14.00*

*Vårdagsjämning kl. 16.00*



*Vintersolståndet kl. 12*



*Sommarsolståndet kl. 12*

*Sommarsolståndet kl. 16*
*(illustration: White arkitekter)*

**Buller**
Detaljplanen möjliggör ny bostadsbebyggelse cirka 30 meter från vägmitt. På den tillkommande kvartersmarken för bostäder beräknas ljudnivåerna huvudsakligen vara under riktvärdet 55 dBA, avstegfall behöver inte tillämpas.

**Markföroreningar**
Inom området finns inga kända markföroreningar. Marken har använts som parkering och bussvändslinga. Det kan finnas risk för föroreningar i marken på grund av till exempel läckage från bilar och bussar. Om föroreningar påträffas ska tillsynsmyndigheten, MHN kontaktas.

**Radon**
Marken inom planområdet består av morän. Om marken är luftgenomsläpplig

och husets grund otät kan jordluft som innehåller radon sugas in i huset. Ny bebyggelse ska därför alltid uppföras radonsäkert.

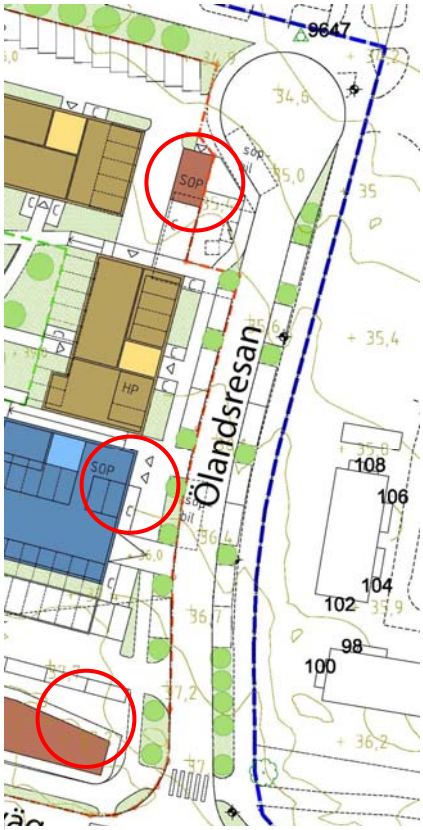
**Brand**
Höghuset ställer extra krav på brandsäkerhet. Trapphusen ska vara brand- och röksäkra.

## Teknisk försörjning

**Avfall och återvinning**
Den befintliga återvinningsstationen inom planområdet ska flyttas innan området börjar bebyggas.

Hämtställen för avfall ska ordnas på kvartersmark. Hämtställen ska vara tillgängliga och nås utan backningsrörelser, sopbilar ska kunna stanna nära sopkärlen. Sopbilarna angör området via lokalgatan Ölandsresan, där de stannar på gatan under hämtningen. Detaljplanen ger möjlighet att utvidga Ölandsresans vändplan till 18 meter i diameter för att möjliggöra att sopbilarna kan vända. Kärlen är tänkta att fördelas på två hämtställen, en i fristående komplementbyggnad och en inuti höghuset.

Om det etableras en verksamhet i lokalen ska byggnaden innehålla soprum för den verksamhetens behov. Det är cirka 40 meter till höghusets soprum.



*Föreslagna hämtställen för avfall markerade med röd ring.*

**VA**
Bebyggelsen ansluts till kommunalt vatten och avlopp som redan finns inom området.

**u**
**$b_1$**

Det finns ledningar under kvartermarkens södra del, området ovanpå har reserverats som ledningsområde (**u**). Parkering får ske ovanpå ledningarna. Carports får uppföras på en liten del av u-området, men de ska vara lätta att montera ned om ledningarna behöver underhållas. Stolpfästena ska placeras och grundläggas med hänsyn till underliggande ledningar (**$b_1$**).

Under gatumark och parkmark finns vatten-, dagvatten- och spillvattenledningar, dessa ledningar påverkas inte av detaljplanens genomförande.

**Dagvatten**
Dagvattnet bör i första hand hanteras lokalt på tomten. Förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten förbättras efter genomförandet av detaljplanen eftersom de hårdgjorda ytorna minskar. Området kan kopplas till befintliga dagvattenledningar, men fördröjning ska först ske lokalt för att jämna ut

flödet vid kraftig nederbörd.

**El**

**E**
**$b_2$**

Inom planområdet finns en högt belastad nätstation/transformatorstation som kan komma att behöva byggas ut. Ett område för teknisk anläggning reserveras i planen (**E**), områdets storlek möjliggör en utbyggnad av nätstationen. Inom 5 meter från elnätstationen ska byggnadsdelar uppföras i obrännbart material (**$b_2$**) för att hindra brandspridning.

Ledningar för el finns koncentrerat kring befintlig transformatorstation samt under gatumark och påverkas inte av detaljplanens genomförande. Ett u-område för framtida elledning reserveras vid förgårdsmarken mot Ölandsresan.

**Värme**

Det finns fjärrvärmeledningar i kvarterets södra del, de delar u-område med vattenledningen. Parkering får ske ovanpå ledningarna. På en del av u-området får carports uppföras, men de ska vara lätta att ta ned om ledningarna behöver underhållas. Stolpfästen ska placeras och grundläggas med hänsyn till underliggande ledningar.

**Bredband**

Det finns även en fiberledning i områdets södra del. Den ligger inom samma u-område som fjärrvärmeledningarna och vattenledningen. Samma bestämmelser gäller för dessa ledningar, de ska vara åtkomliga. Carports/garage ska grundläggas med hänsyn till ledningen.

**Tele**

Ledningar för tele finns inom planområdet, de finns under gatumark och påverkas inte av detaljplanens genomförande.

## PLANENS GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska åtgärder

**Ansvarsfördelning**

Kommunen ansvarar för åtgärder inom allmän plats. Byggherren ansvarar för åtgärder inom kvartersmark.

**Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

**Exploateringsavtal**

Ett exploateringsavtal skall upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen.

Specifika delar i detaljplanen som har betydelse för genomförandet skall ingå i avtalet. De delar av kommunens mark som planläggs som kvartersmark förvärvas av byggherren. Kommunen tar ut en exploateringsavgift för kommunens åtaganden

## Tekniska åtgärder

**Utredningar inför bygglovprövning**
Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

**Markföroreningar**
Risk att föroreningar i mark kan finnas kvar på grund av busshållplatsen och parkeringar ska uppmärksammas. Om föroreningar påträffas ska tillsynsmyndigheten, MHN kontaktas.

**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.

**Ledningar**
Kända ledningsägare inom planområdet är:

- Uppsala vatten och avfall AB
- Uppsala kommun, (gatubelysning)
- Skanova (tele)
- Vattenfall el (el)
- Vattenfall värme (fjärrvärme)
- Ip-Only fiber (fibernät)
- Borderlight (fibernät)

Det kan finnas ytterligare av kommunen okända ledningar som berörs av detaljplanen. Ansvaret ligger hos byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns. 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**
Dagvatten ska fördröjas genom lösningar inom kvartersmark. Förslag på dagvattenshantering ska redovisas i bygglovskedet.

**Återvinningsstation**
Återvinningsstationen flyttas i samband med detaljplanens genomförande. Ansvarig för flytten är förpacknings- och tidningsinsamlingen FTI.

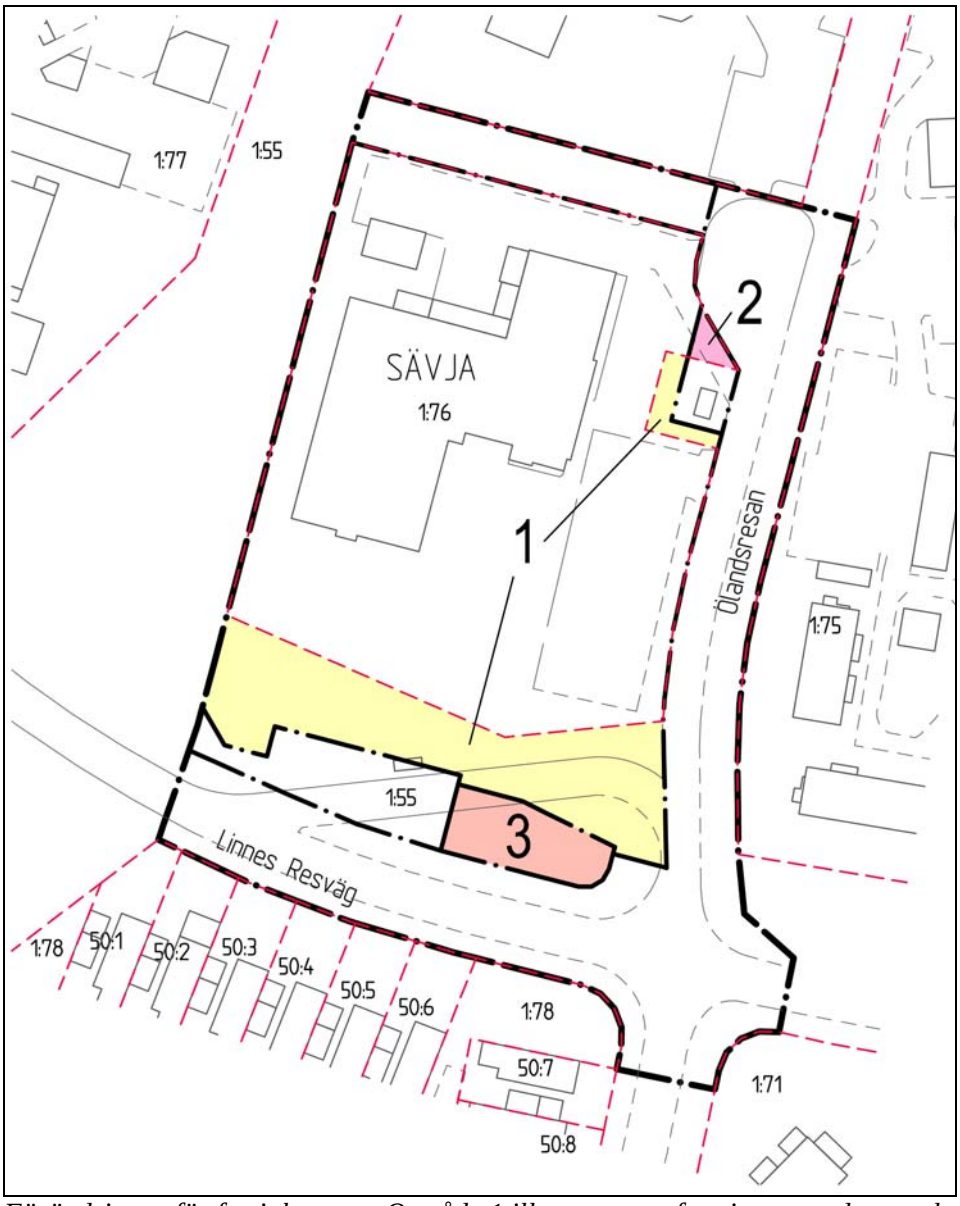
**Nätstation**
Belastningen ökar på befintlig nätstation/transformatorstation som redan är hårt belastad. En ny nätstation kan komma att krävas i samband med en utbyggnad enligt detaljplanen.

## Fastighetsrättsliga åtgärder

**Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm**
Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande.

Kvartersmarken kan komma att delas in i en eller flera fastigheter och byggas ut i etapper.

## Konsekvenser för fastigheter inom planområdet




*Förändringar för fastigheterna. Område 1 illustrerar omfattningen av den mark som Sävja 1:55 avstår till Sävja 1:76 för kvartersmark för bostäder. Område 2 markerar vilket markområde Sävja 1:76 avstår till Sävja 1:55. Område 3 illustrerar det markområde som Sävja 1:55 avstår för centrumverksamhet, som avses föras till Sävja 1:76.*

Planområdet utgörs idag av del av fastigheten Sävja 1:55 som ägs av Uppsala kommun och Sävja 1:76 som är i privat ägo.

I och med planens genomförande kommer fastighetsgränserna att ändra läge. Sävja 1:55 avstår sammanlagt 1109 kvm markområde för kvartersmark för bostadsändamål till Sävja 1:76. Området som avstås kommer i huvudsak att sakna byggrätt eftersom det är ett ledningsområde (u-område). Sävja 1:76 avstår 35 kvm markområde för kvartersmark, teknisk anläggning, till Sävja 1:55.

Sävja 1:55 avstår 263 kvm markområde för kvartersmark med centrumverksamhet till Sävja 1:76.

Enligt fastighetsförteckningen är området inte belastat med servitut eller andra rättigheter. De ledningar som finns inom planområdet ligger på den kommunalt ägda fastigheten Sävja 1:55. Markområdet med ledningarna kommer att föras över till ett u-område inom kvartersmark. Ledningarna måste tryggas.

## PLANENS KONSEKVENSER

### Nollalternativ

Nollalternativet innebär att planområdet fortsätter användas för handelsändamål och parkering. Verksamheterna är nedlagda sedan många år och efterfrågan för handel på fastigheten bedöms vara liten.

En konsekvens av nollalternativet är att byggnaderna riskerar att förfalla och att området upplevs som otryggt.

#### Miljöaspekter

Detaljplanen berör inte känslig stads- eller landskapsbild, kulturarv, rekreations- och friluftsliv eller naturmiljö. Ett genomförande av detaljplanen ökar inte miljöbelastningen på omgivningen. Ingen kumulativ (samlad) påverkan bedöms uppstå.

#### Stadsbild

Bebyggelsen i Sävja omges av uppväxt skog. Förändringar i stadsbilden är mindre synliga än i ett öppet landskap. Den befintliga bebyggelsen varierar i utseende och höjd, planen medför att en byggnad som är markant högre än befintliga byggnader kan byggas. Det höga huset kan fungera som landmärke och öka orienterbarheten i Sävja.

#### Hälsa

En solstudie visar att en utbyggnad enligt detaljplanen påverkar solförhållanden i omgivningen och inom planområdet. Höghuset har placerats med hänsyn till solförhållanden och har ett respektavstånd till närmsta bebyggelse.

Vindstötar kan uppkomma kring höghuset, då den starka vinden högre uppifrån tvingas ned till marken av det höga huset.

Linnés resväg bedöms inte ge upphov till bullernivåer för tillkommande bostadsbebyggelse som överstiger Boverkets rekommenderade riktvärden.

Hållplatsen ska lokaliseras så att busstrafikens komfort och framkomlighet ökar, det är en viktig lokaliseringsprincip. Om hållplatsen flyttar till Linnés resväg förbättras framkomligheten, konsekvensen är att det kan medföra en viss ökning av störningar i form av buller utomhus för fastigheterna närmast hållplatsen.

En konsekvens av förtätningen är att insynen kan komma att öka på de närliggande fastigheterna. Avståndet mellan byggrätten för höghuset och fastigheterna söder om planområdet är cirka 40 meter vid marknivån, sedan ökar avstån-

det för varje våning. Avståndet mellan ny och befintlig bebyggelse bedöms vara acceptabelt för en tätbebyggd miljö.

**Trafiksäkerhet**
Bussen kommer att stanna på Linnés resväg istället för att köra av på en vändslinga. Detta påverkar trafikrörelserna på Linnés resväg. Beroende på hur det två busshållplatserna förhåller sig till varandra kan en situation uppstå där två bussar står inne samtidigt vilket gör att ingen annan trafik kan passera, situationen bedöms inte uppstå så ofta att det riskerar leda till kapacitetsstörningar. Det är viktigt att studera vidare de exakta lägena för busshållplatserna för att undvika negativa konsekvenser ur både framkomlighets- likväl som säkerhetsaspekter.

Planen innebär att något mer trafik kommer att belasta gatorna. Ett genomförande av detaljplanen innebär tre nya in- och utfarter vid Ölandsresan. Detaljplanen bedöms inte medföra betydande försämring av trafiksäkerheten.

Gång- och cykelbanor längs Linnés resväg och Ölandresan kommer att finnas kvar. Gång- och cykeltrafiken påverkas genom att busshållplatsen ändrar utformning och fler gångförbindelser tillkommer. Detaljplanen bedöms medföra en förbättrad trafiksituation för oskyddade trafikanter.

**Kulturarv**
Det finns inga kända fornlämningar på platsen. Bebyggelsen kring Sävja centrum är i huvudsak uppförd på 1980-talet. Bebyggelsen har inte några utpekade kulturvärden.

**Dagvatten**
Dagvattnet i Sävja avleds till Fyrisån. Planområdet består av mycket hårdgjorda ytor. Ett genomförande av detaljplanen kan medföra en förbättrad dagvattenhantering genom att infiltrationsytorna ökar.

**Rekreations- och friluftsliv**
Fler bostäder i området medför att fler personer får tillgång till alla de rekreations- och friluftsmöjligheter som finns i stadsdelen.

**Resurshushållning**
En utbyggnad enligt detaljplanen leder till ett ökat uppvärmningsbehov och ökad avfallsmängd, förändringen är liten och bedöms inte leda till betydande miljöpåverkan. Tillskottet av bebyggelse sker i ett område där det finns en fungerande kollektivtrafik och infrastruktur. Det innebär att det går att ta tillvara på redan gjorda investeringar. Underlaget till kollektivtrafiken i området ökar genom det tillskott på bostäder som en förtätning av området medför.

## Sociala aspekter

**Trygghet**
En utbyggnad enligt detaljplanen har förutsättningar att öka tryggheten i området. Fler bostäder i området leder till att fler människor passerar under kvällar och nätter. Det kan gynna kollektivtrafiken att området vid busshållplatsen upplevs tryggare att vistas i.

**Tillgänglighet**

Planområdet trafikeras med busstrafik med hög turtäthet. En ombyggnad av bussvändslingan bedöms göra busshållplatsen mer nåbar genom att fler gångförbindelser tillskapas.

Nyproducerade lägenheter med modern standard underlättar möjligheten för äldre och funktionshindrade att bo i området.

**Barnperspektiv**

Området ligger nära grönområden och skolor. Bostadsgårdarna ska vara bilfria, plats för utevistelse ska finnas. Det finns möjlighet att anordna en lekplats på gården. Stadsdelen är uppbyggd kring en separerad trafikstruktur, det finns möjlighet för barn att röra sig i området utan att korsa några stora vägar.

Det bedöms finnas möjlighet till goda uppväxtmiljöer för barn och ungdomar.

**Upplåtelseformer**

I stadsdelen finns bostäder med blandade upplåtelseformer. Det finns bostadsrätter, hyresrätter och småhus med äganderätt i närområdet. Bostäderna som tillkommer förväntas bli bostadsrätter. Detaljplanen reglerar inte upplåtelseform.

**Mötesplatser och stadsliv**

Detaljplanen medför att handelsytorna minskar. Detta bedöms vara motiverat då bara en mindre del nuvarande butikslokaler används. Planen ger möjlighet att anlägga ett torg och etablera mindre centrumverksamheter vid hållplatsen som kan fungera som mötespunkt. Tillskottet på bostäder innebär fler människor och bättre underlag för service i närområdet.

## PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

### Översiktsplan

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Planområdet ligger vid ett stomlinjestråk. Området ska vara en del av stadsväven med en mer intensiv markanvändning, detta förverkligas genom att området bebyggs och ger ett tillskott av bostäder. Fler boende stärker i sin tur underlaget för service och kollektivtrafik.

### Miljöbalken

Detaljplanen 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.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 3, 4 och 5.

**KONTORET FÖR SAMHÄLLSUTVECKLING**
**PLAN- OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

Uppsala i maj 2013, rev mars 2014

| | |
|---|---|
| Ulla-Britt Wickström | Sara Lindh |
| Planeringschef | Planarkitekt |

Beslutsdatum

Godkänd av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2012-12-13
- granskning 2013-05-16

Antagen av plan- och byggnadsnämnden: 2014-03-13
Laga kraft: 2015-02-12