

Information om detaljplan för Valsätra 1:9 och 1:4, södra delen

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala Kommun

September 2023

Glöm inte att lämna in dina synpunkter skriftligen

Mer information på
www.uppsala.se/valsatra-19-14

Vad är en detaljplan?

I en detaljplan bestämmer kommunen:

- hur ett mark- eller vattenområde får användas och vad den får användas till.
- hur byggnaderna får placeras, vilken storlek de får vara, hur de får se ut med mera.
- hur indelningen av allmän plats och kvartersmark ska vara.
- vilka rättigheter och skyldigheter som gäller för fastighetsägaren och andra aktörer.

Bestämmelserna avgör sedan hur fastighetsägarna får bygga och kommunen utgår ifrån detaljplanen när fastighetsägaren söker om bygglov.

Vi följer plan- och bygglagen (PBL) där det står hur en detaljplan ska tas fram.

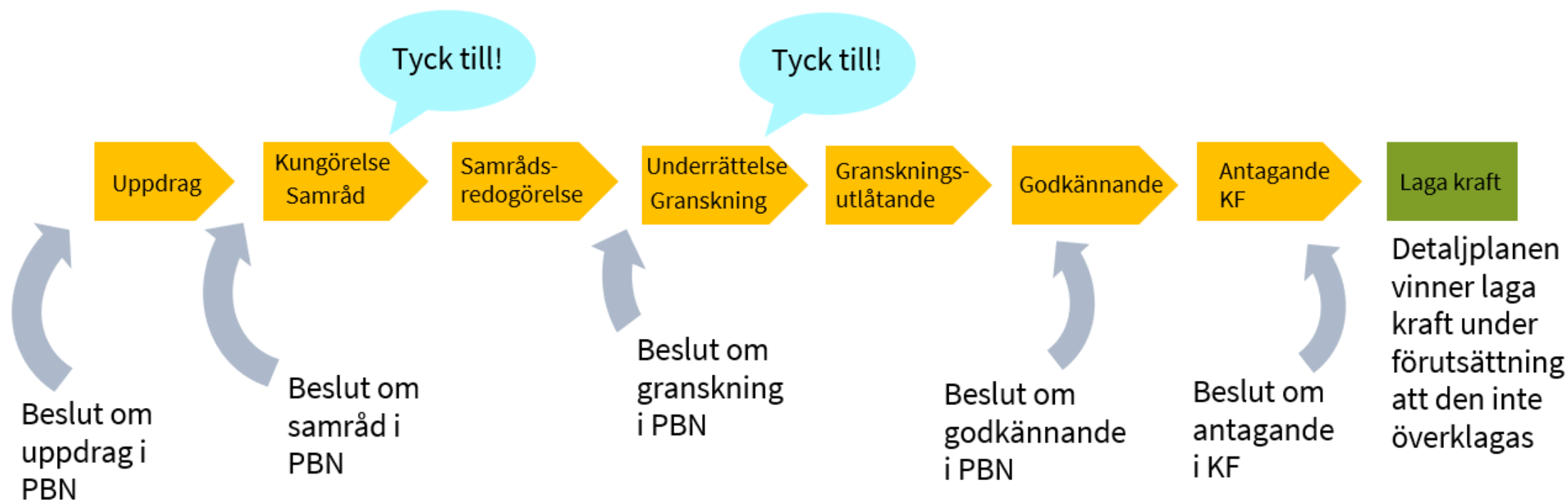
Vad är ett samråd?

Ett samråd är tidsperioden då du har chansen att tycka till om detaljplanen och dela med dig av värdefull information om området.

När vi fått in alla synpunkter kan kommunen välja att göra ändringar i detaljplanen

Planprocessen

Denna detaljplan handläggs med **utökat förfarande**



Planhandlingar

Samrådsförslaget består av:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Utredningar
- Miljökonsekvensbeskrivning

Planbeskrivning Detaljplan för Valsätra 1:9 och 1:4 södra delen

Utökat förfärende



Förslag på hur bebyggelsen inom planområdet skulle kunna se ut (Örman anrikatlet).

Det här är ett förslag till detaljplan

SAMRÅDET pågår mellan 15 september och 27 oktober 2023

Varför bygga just här?

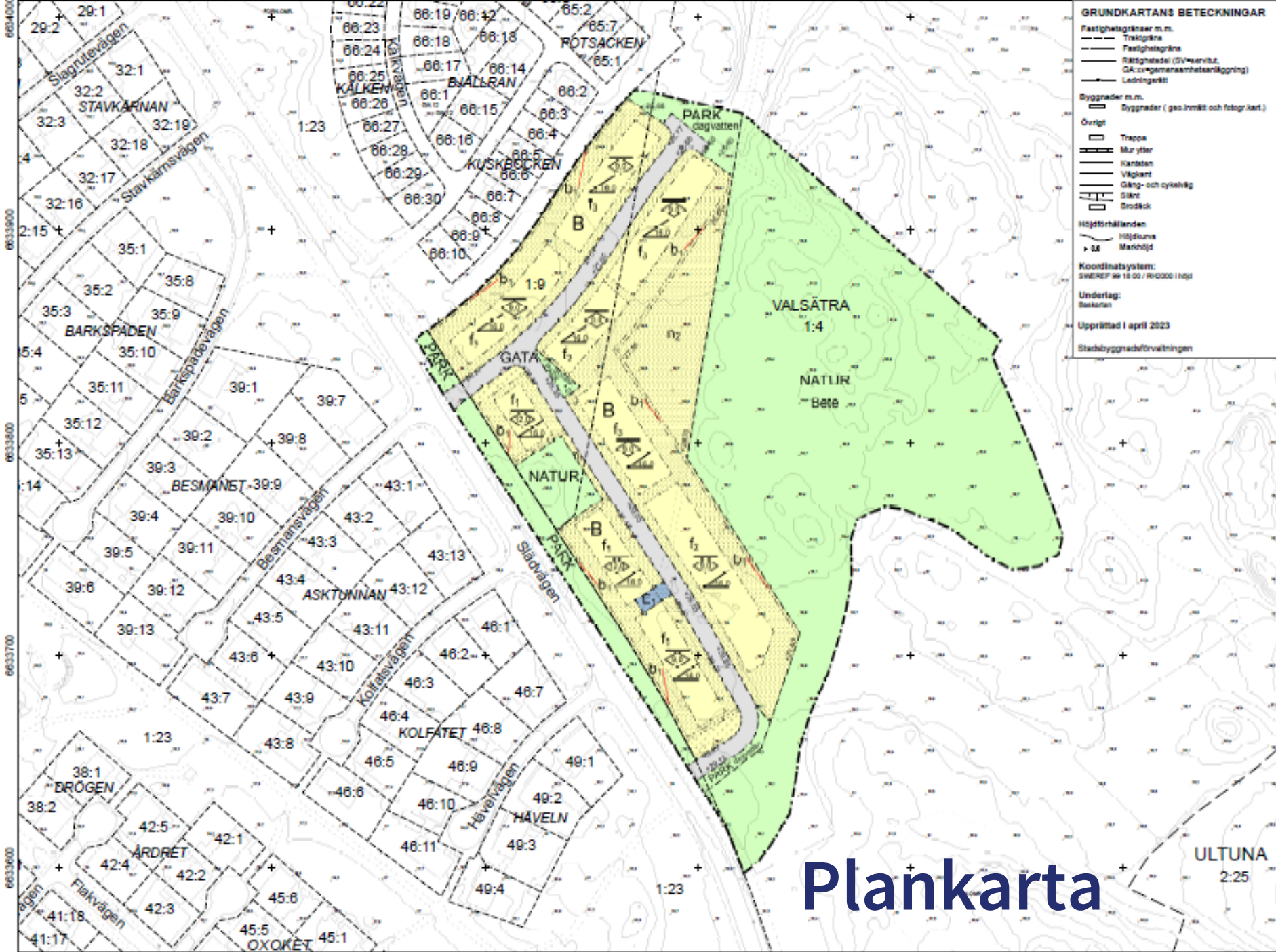
Stadsnära område

Varför behövs det fler bostäder?

Växande kommun

Vad kommer hända med hagen?

Byggs inte bort, snarare flyttas



Plankarta

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

Fastighetgränser m.m.
 Träskgränser
 Fasthetsgränser
 Rättsgränser (GVA/avvänt, GAV/egenansvarshänsyn)
 Ledningsrätt

Byggnader m.m.
 Byggnader (geo inrikt och fotograf kart.)

Övrigt
 Trappa
 Mur ytter
 Kärntan
 Vågkant
 Gång- och cykelväg
 Silent
 Stodk

Höjdförhållanden
 Höjdsnitt
 Markhöjd

Koordinatsystem:
 SWEREF 99 16 00 / R10000 höjd

Underlag:
 Bestoran

Upprättad i april 2023
 Stadsbyggnadsförvaltningen

PLANBESTÄMMELSER
 Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR
 Planområdesgräns
 Användningsgräns
 Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN
Allmänna platser med kommunalt huvudmannskap

GATA Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
NATUR Naturområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
PARK Park, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark
B Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
E₁ Transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS
Mark
 +0,0 Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
 dagvatten Marken är avsedd för dagvattenhantering, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Utformning
 Bete Betesmark, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK
Omfattning
 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
 Minsta takvinkel är angivet värde i grader, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering
 Marken får inte förses med byggnad, plank eller mur, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 Endast komplementbyggnad och staket får placeras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning
 f₁ Endast radhus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 f₂ Endast friliggande villor, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 f₃ Endast friliggande villor eller kedjehus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Mark
 +0,0 Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter, PBL 4 kap. 10 §
 n₁ Parkering får finnas, PBL 4 kap. 13 § 1 st 1 p.
 n₂ Marken är avsedd för lek, PBL 4 kap. 10 §

Utförande
 b₁ Måkadamläken för avledning av dagvatten ska anläggas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Genomförandetid
 Genomförandetiden är 10 år från den dag planen får laga kraft, PBL 4 kap. 21 §

BAKGRUND

Läget i staden



Syftet med planen

- Skapa 50 nya bostäder i form av småhus
- Skydda värdefull natur och eventuella fornlämningar

Dagens detaljplan

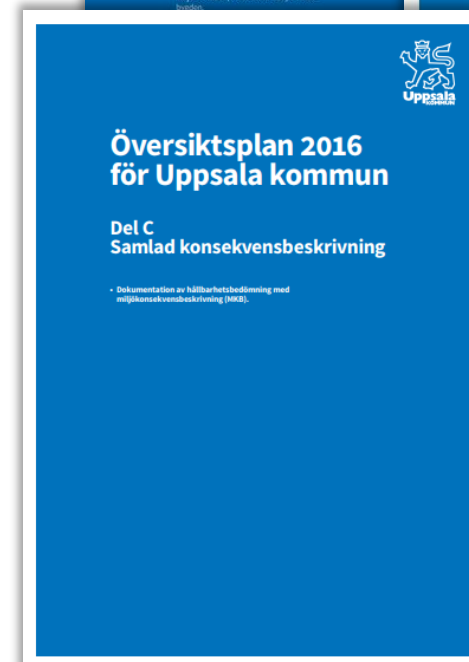
- Längs Slädvägen finns en parkremsa som är planlagd som PARK i *Stadsplan för Södra Valsätra* från 1966.
 - Parkremsan kommer fortsatt vara planlagd som PARK
- Resterande mark är inte planlagd



Översiktsplan (2016)

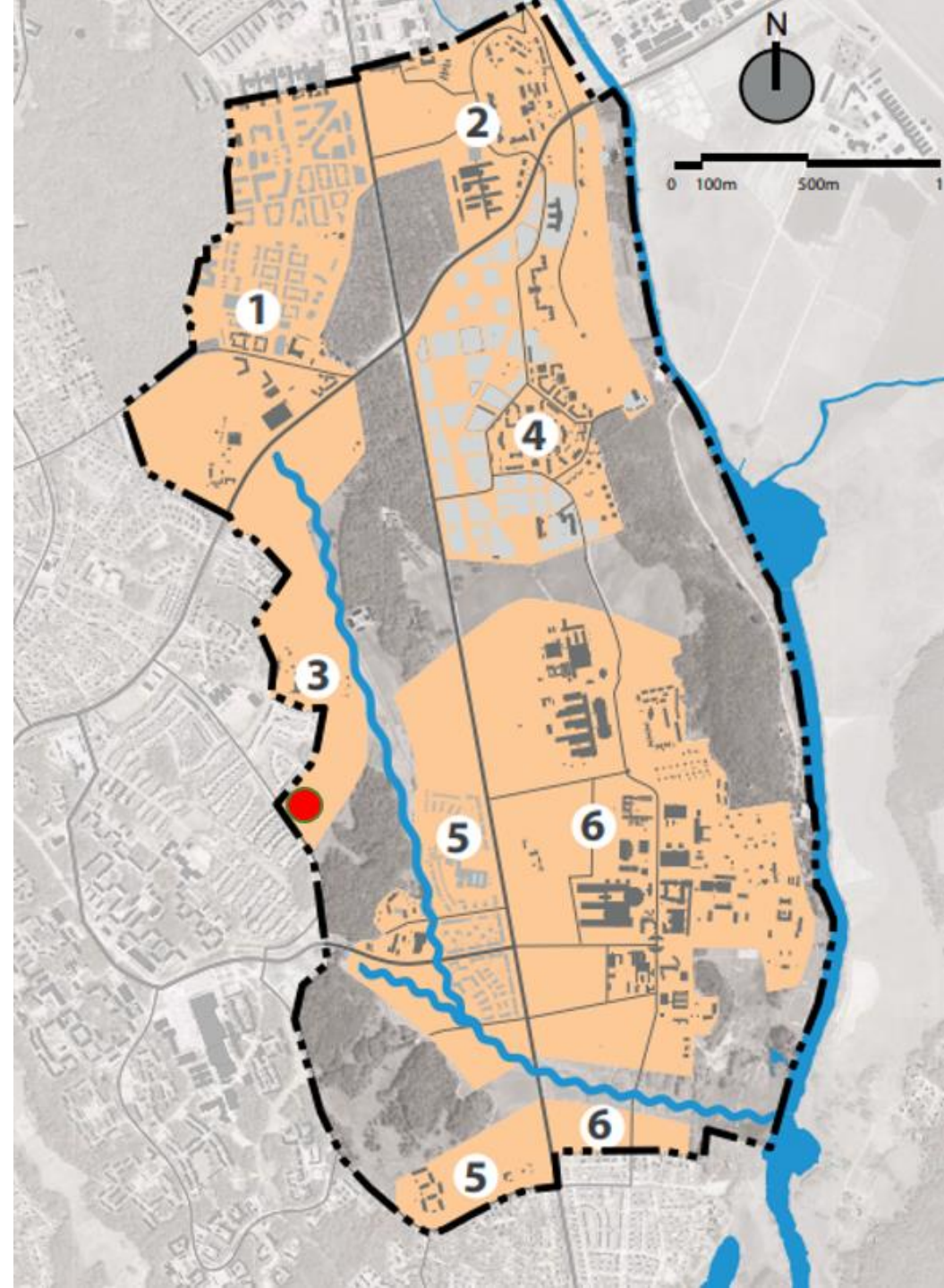
Planområdet ligger i ett område som är bedömt som stadsbygd i översiktsplanen.

Det innebär bland annat att bostadsutveckling kan ske här.



Fördjupad översiktsplan för Södra staden (2018)

- Området ska utvecklas som ”stadsbygd”
 - Tyngdpunkt i bostäder
- Ny bebyggelse måste anpassas till den bebyggda miljön och naturvärdena på platsen.



Fyrspårsavtalet

- Överenskommelse mellan staten, Uppsala Kommun och Region Uppsala
- Det ska bland annat leda till fler bostäder, sammanlagt 33 000 nya bostäder i de södra stadsdelarna
- Prioriterat är att skapa ett brett utbud av bostäder

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelse

- Bostadsbebyggelse i form av villor, radhus och kedjehus.
 - Endast småhus blir tillåtet på platsen
- Mellan 2-3 våningar
- Plats för lekplats finns



Visionsbild – observera att bebyggelsen kan se ut på annat sätt

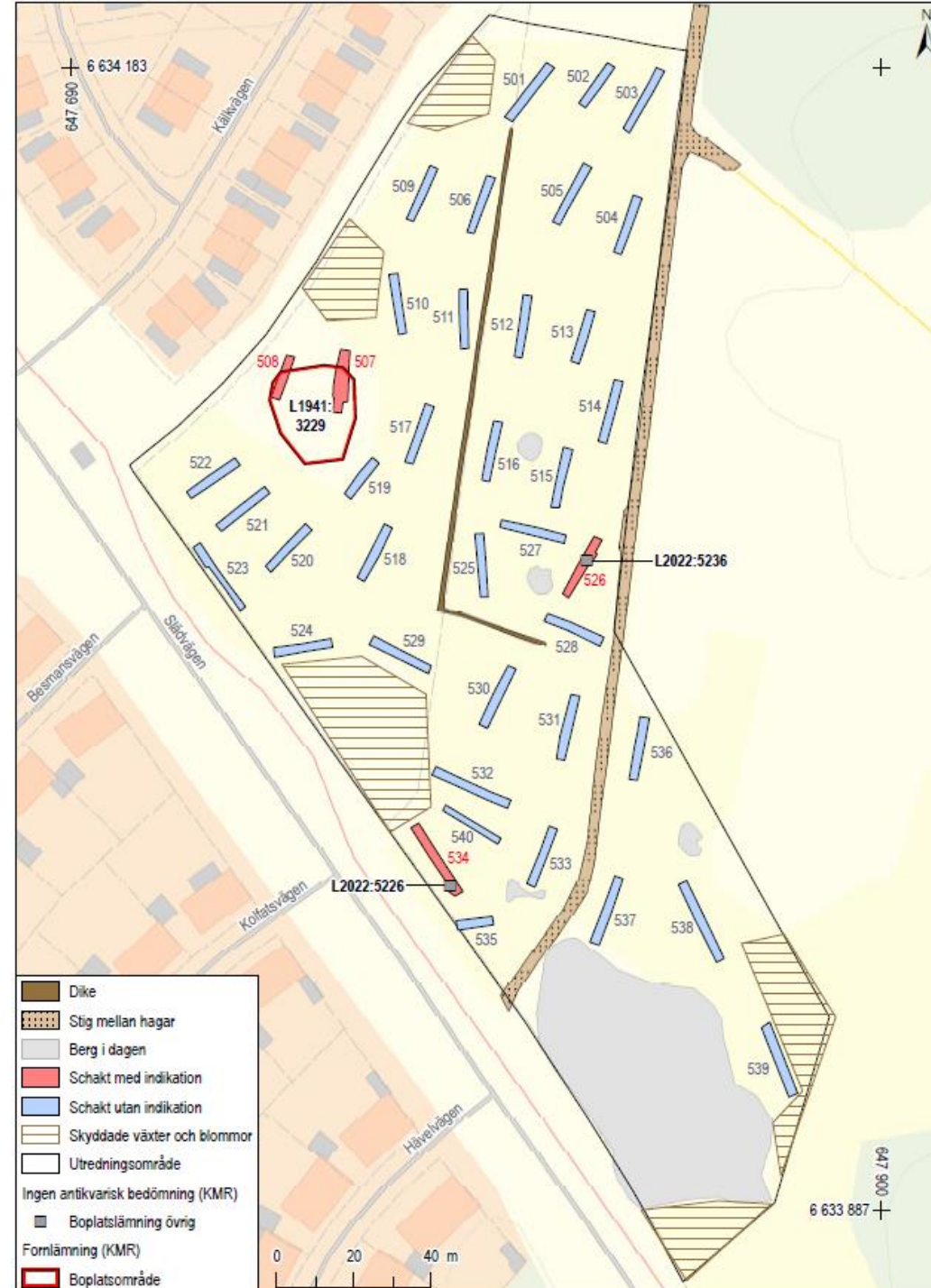


Visionsbild – observera att bebyggelsen kan se ut på annat sätt



Kulturmiljö

- Arkeologisk utredning har tagits fram
 - Östra delen, som skyddas genom bestämmelsen NATUR, har inte utretts
- Anläggningar av förhistorisk karaktär har påträffats
 - Metalldetektor hittade enstaka mynt, slöjor, knappar och skospännen.
- Innan byggnation kan ske ska dispens sökas för att fornlämningarna ska kunna flyttas från planområdet.



Skola och förskola

Detaljplanen kan komma att generera behov för förskole/grundskoleplatser.

Närliggande förskolor och grundskolor:

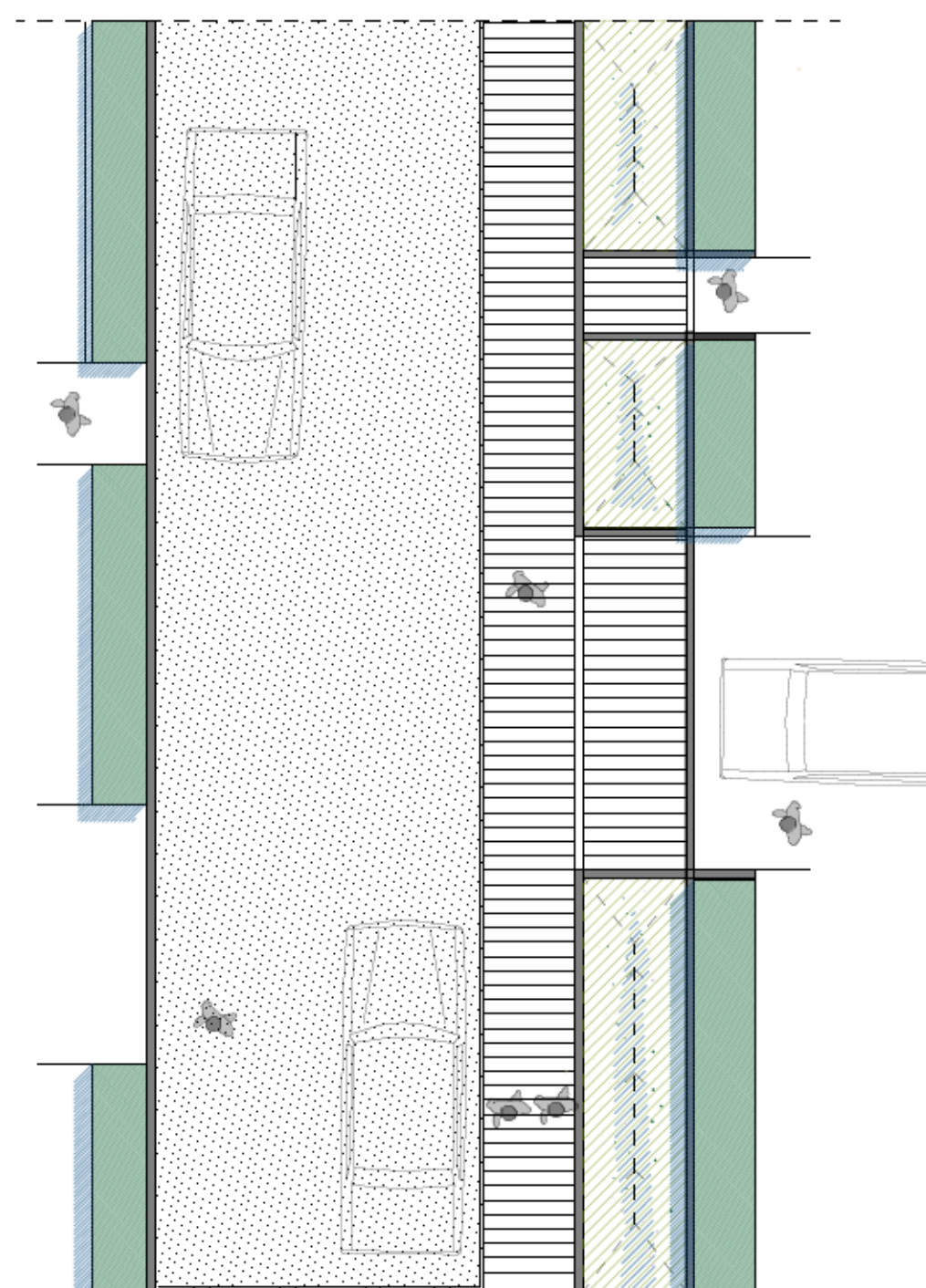
- Valsätraskolan (F-9) knappt 500 meter bort
- Växthusets skola (F-6), Treklangens skola (F-5), Malmaskolan (F-6), och Gottsundaskolan (6-9) cirka en kilometer bort
- Inom en kilometer finns 10 förskolor

Park och natur

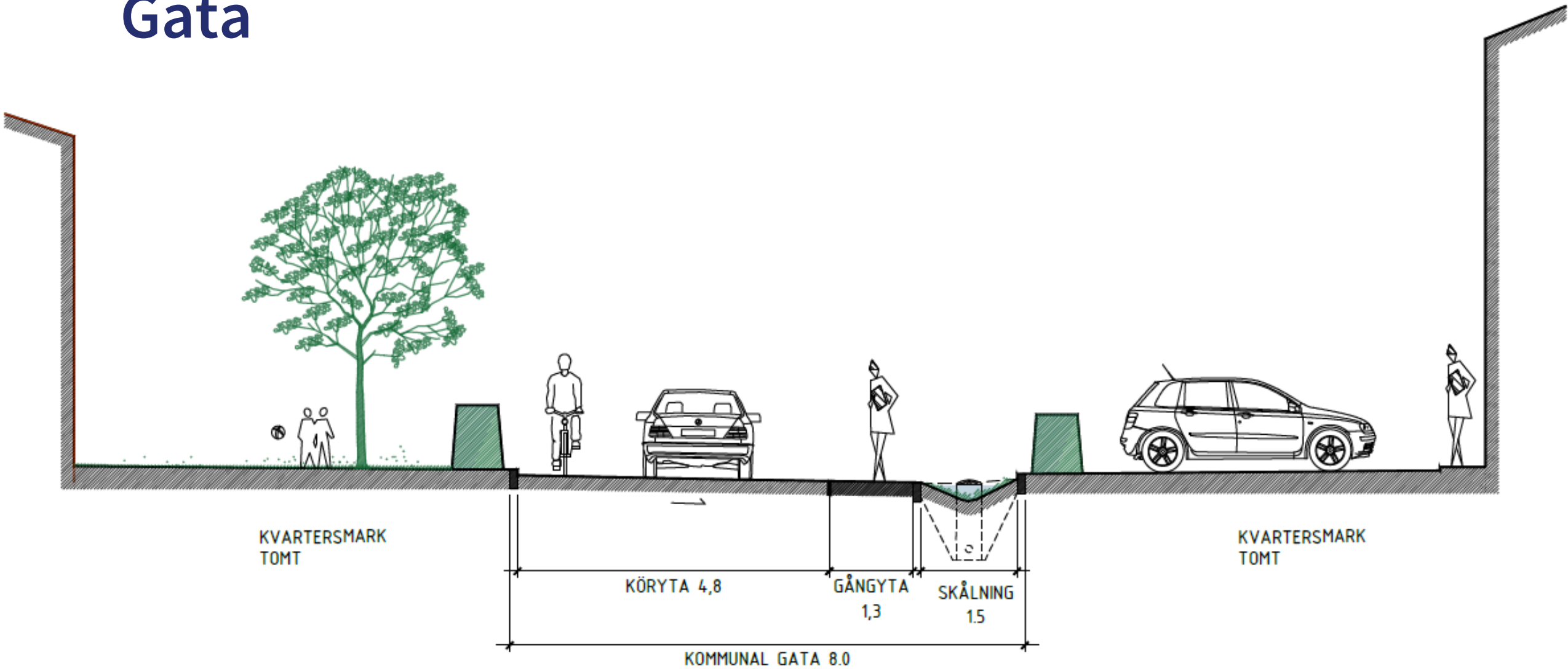
- Östra delen av detaljplanen planläggs som naturmark (NATUR) för att skydda marken från bebyggelse.
- En kulle med träd inom planområdet planläggs också som naturmark.
- Naturmarken får även egenskapsbestämmelsen ”Bete” för att kunna ha betande djur med stängslade beteshagar i framtiden.

Trafik

- Två nya in- och utfarter längs Slädvägen kopplat till planområdet
- Ny lokalgata inom planområdet för boende, besökare, avfallshantering och leveranstrafik.
- 8 meter bred lokalgata
- 1,5 meter brett makadamdike längs ena sidan av gatan
- Utrymme för gång
- Befintlig busshållplats kommer inte påverkas



Gata



Parkering och angöring

- Alla bostäder kan ha bil- och cykelparkering på egen tomt
- Norra infarten slutar i en vändplan där färdtjänst och leveransfordon kan vända
- Avfallsfordon använder nedre lokalgatan
 - Om avfallshantering skulle ske vid varje bostad är det möjligt.

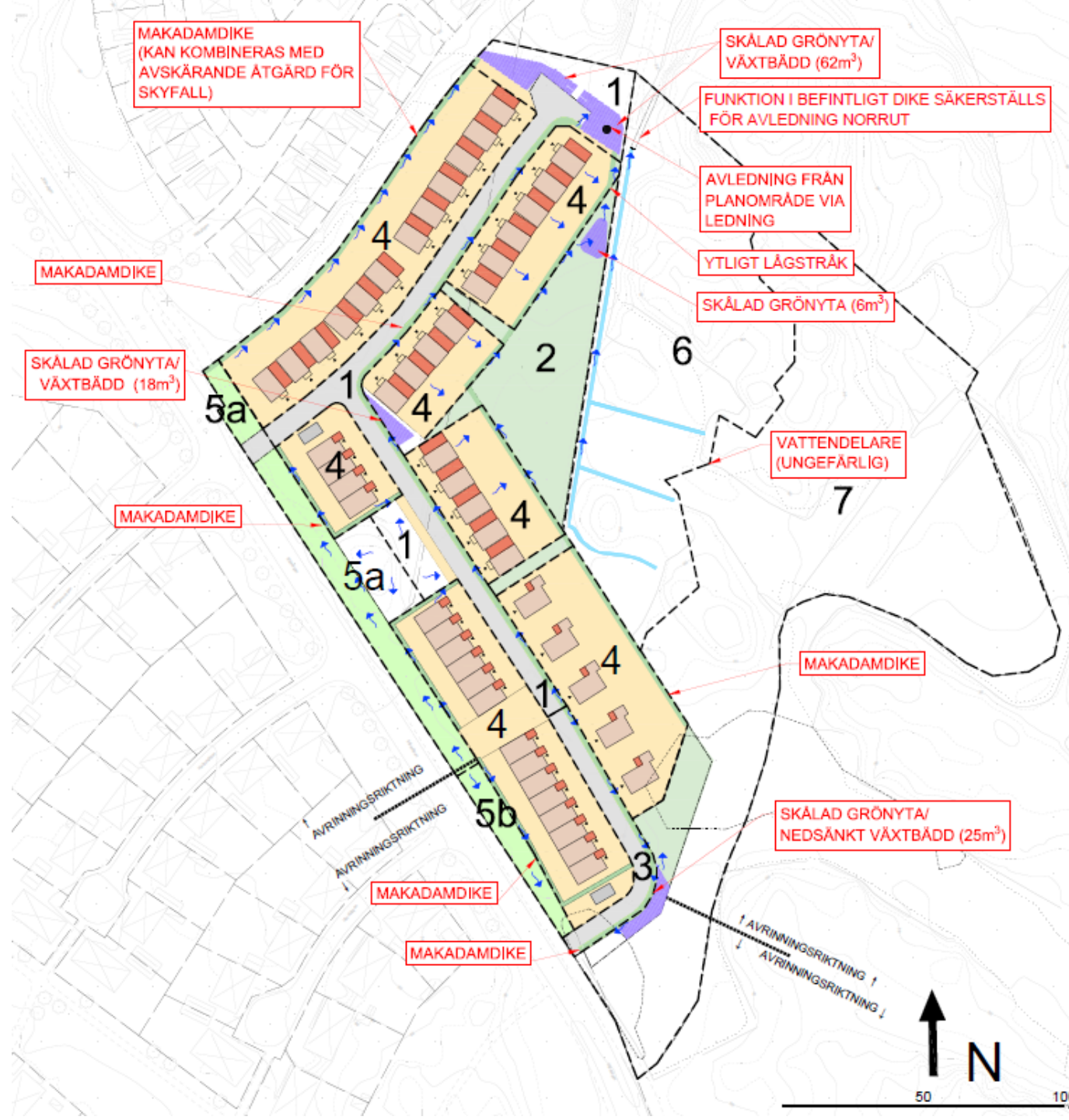


Sociala aspekter

- Bebyggelsen förväntas inte påverka befolkningens fördelning eller sammansättning i någon högre grad
- Barn som flyttar in på området har närhet till stora naturområden och lekplatser

Vatten

- Regnvattnet i planområdet når till slut Bäcklösadiket.
- Regnvattnet hanteras genom ett system av makadamdiken och skålade grönytor.
 - I makadamdikena kan gräs odlas
- Vid skyfall föreslås makadamdike i nordväst så att befintlig bebyggelse inte påverkas.



Solljus



Vårdagjämning - 21 mars

kl 09



kl 12



kl 15



kl 18

Solljus



Sommarsolstånd - 21 juni

kl 09



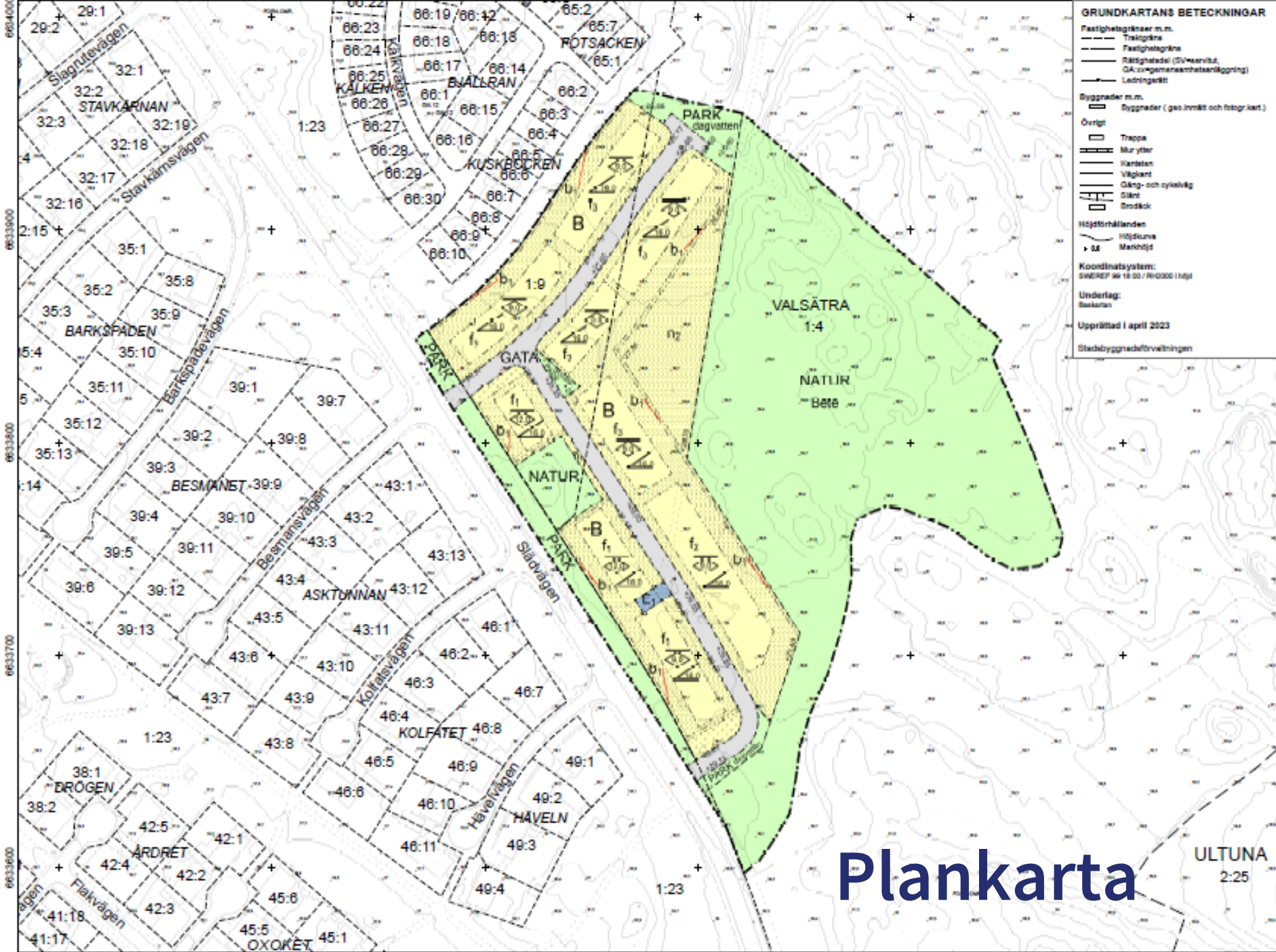
kl 12



kl 15



kl 18



Plankarta

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

Fastighetgränser m.m.
 Tråkgränser
 Fasthetsgränser
 Rättsgränser (DVB/avrut, GÅ/öbergensambandsgränning)
 Ledningsrätt

Byggnader m.m.
 Byggnader (geo inrikt och fotogr kart.)

Övrigt
 Trappa
 Mur ytter
 Kärntan
 Vågkant
 Gång- och cykelväg
 Sillet
 Stodkik

Höjdförhållanden
 Höjdsnitt
 Markhöjd

Koordinatsystem:
 SWEREF 99 16 00 / R10000 höjd

Underlag:
 Bestoran

Upprättad i april 2023
 Stadsbyggnadsförvaltningen

PLANBESTÄMMELSER
 Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR
 Planområdesgräns
 Användningsgräns
 Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN
Allmänna platser med kommunalt huvudmannskap

GATA Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
NATUR Naturområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
PARK Park, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark
B Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
E₁ Transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS
Mark
 +0,0 Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
 dagvatten Marken är avsedd för dagvattenhantering, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Utformning
 Bete Betsmark, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK
Omfattning
 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
 Minsta takvinkel är angivet värde i grader, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering
 Marken får inte förses med byggnad, plank eller mur, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 Endast komplementbyggnad och staket får placeras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning
 f₁ Endast radhus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 f₂ Endast friliggande villor, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 f₃ Endast friliggande villor eller kedjehus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Mark
 +0,0 Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter, PBL 4 kap. 10 §
 n₁ Parkering får finnas, PBL 4 kap. 13 § 1 st 1 p.
 n₂ Marken är avsedd för lek, PBL 4 kap. 10 §

Utförande
 b₁ Målkadamlin för avledning av dagvatten ska anläggas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Genomförandetid
 Genomförandetiden är 10 år från den dag planen får laga kraft, PBL 4 kap. 21 §

VAD HÄNDER HÄRNÄST?

Vad händer härnäst?

- Samrådet pågår fram till den 27 oktober.
- Efter samrådet kommer vi att ställa ut ett bearbetat förslag för granskning.
- Efter granskningen tar vi fram en antagandehandling där plan- och byggnadsnämnden godkänner detaljplanen och sedan antar kommunfullmäktige detaljplanen.
- Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter beslutet, under förutsättning att den inte överklagas.
- För att få överklaga en detaljplan behöver du ha yttrat dig under granskning eller samråd.
- Vi kan ge bygglov först när detaljplanen vunnit laga kraft.

Frågor och synpunkter?

Vill du lämna synpunkter måste dessa lämnas skriftligen, senast den 27 oktober:

- Formulär på hemsidan
 - www.uppsala.se/valsatra-19-14 → Lämna synpunkt
- Uppsala kommun, plan- och byggnadsnämnden, 753 75 Uppsala

Har du frågor under samrådstiden?

E-post: sara.jergander@upsala.se eller plan-byggnadsnamnden@upsala.se



Uppsala
kommun