

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2014-001658Handläggare:
Annika Holma 018-727 73 15

Planbeskrivning

Detaljplan för del av kvarteret

Mösseberg

Normalt planförfarande



Figur 1 Perspektiv från andra sidan Västgötaresan, sett mot väster. Illustrationen visar exempel på hur bebyggelsen kan utformas. Illustration av Link Arkitektur.

Det här är ett förslag till detaljplan

GRANSKNING pågår mellan 26 augusti till 16 september 2022

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning av detaljplanen	4
Ändringar efter samråd	4
Läsanvisningar	5
Planprocessen	5
Handlingar.....	6
Granskningshandlingar	6
Tidigare ställningstaganden.....	7
Översiktsplan 2016.....	7
Fördjupad översiktsplan	7
Detaljplaner	7
Planens innehåll	8
Planens syfte.....	8
Planens huvuddrag.....	8
Planområdet.....	9
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	12
Skola och förskola.....	15
Park och natur	16
Trafik och tillgänglighet.....	19
Sociala aspekter	23
Mark och geoteknik.....	23
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten	23
Hälsa och säkerhet.....	28
Planbestämmelser	33
Användning av mark och vatten.....	33
Planens genomförande	36
Organisatoriska åtgärder	36
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	36
Ekonomiska åtgärder	37
Tekniska åtgärder	37
Planens konsekvenser	39
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	39
Sociala aspekter	40
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken.....	41
Översiktsplanen	41
Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel.....	41

Miljöbalken 7 kapitel.....	41
Medverkande	42

Inledning

Sammanfattning av detaljplanen

Detaljplanen innebär att fastigheten Sävja 57:1 kan bebyggas med bostäder, vårdboende och verksamhetslokaler. Fastigheten kan kompletteras med ett flerbostadshus och en byggnad kan behållas och omvandlas till bostäder. En gemensam bostadsgård skapas mellan de två byggnaderna. Detaljplanen innebär ett bättre utnyttjande av marken då trafik- och parkeringsytor omdisponeras och istället möjliggörs fler bostäder i ett natur- och kollektivtrafikhärläge, samt inom det stora utvecklingsområdet för de sydöstra stadsdelarna. Detaljplanen möjliggör att det nya bostadshuset byggs i en höjd motsvarande fem våningar, innehållande cirka 50 lägenheter. Parkering för bostäderna kan samnyttjas med den intilliggande fastigheten Sävja 58:1.

Ändringar efter samråd

- Detaljplanen har ändrat planförfarande och handläggs med normalt planförfarande istället för enkelt planförfarande.
- Detaljplanen möjliggör att bostäder byggs även inom den byggrätt som tidigare endast möjliggjorde vårdboende. Planen möjliggör fortsatt även vårdboende och centrumverksamhet.
- En planbestämmelse har lagts till som möjliggör balkonger på den befintliga byggnaden.
- Den västra byggrätten i plankartan har minskats i syfte att skapa en större gårdsyta och minska behovet av parkeringar.
- Andelen byggnadsarea för komplementbyggnader inom planområdet har minskats i syfte att skapa mer gårdsyta.
- Plankartan har fått en begräsning av vart och hur stor yta som får användas för parkering. Syftet är att säkerställa att en tillräckligt stor bostadsgård skapas och att åtgärderna för rening och fördröjning av dagvatten är genomförbara.
- Planhandlingen har kompletterats med en uppdaterad dagvattenutredning.
- Planhandlingen har förtydligats avseende hur dagvattnet avrinner ytledes från planområdet samt med de uppdaterade dagvattenlösningarna som föreslås i utredningen.
- Planhandlingen har kompletterats med en inventering av naturvårdsträd.
- Planbeskrivningens avsnitt om park och natur har utvecklats och hanteringen av träd har även utvecklats i planbeskrivningen genomförandedel.
- Tre storvuxna och värdefulla tallar inom planområdet skyddas med planbestämmelser i plankartan.
- Planbeskrivningen har utvecklats i de delar som handlar om trafiksäkerhet, barnperspektivet och planens konsekvenser med anledning av närheten till skola och förskola.
- Texten under avsnittet Trafik och tillgänglighet revideras så att det framgår att det är Boverkets riktlinjer som anger att det ska vara maximalt 50 meter mellan trapphus och avfallsutrymme, inte Arbetsmiljöverkets.
- Bestämmelsen om markreservat för gemensamhetsanläggning har tagits bort.
- Information om kommunens avtalsrättigheten har lagts till i planbeskrivningens genomförandedel.

Utöver detta har mindre justeringar och förtydliganden gjorts i planhandlingen.

Läsanvisningar

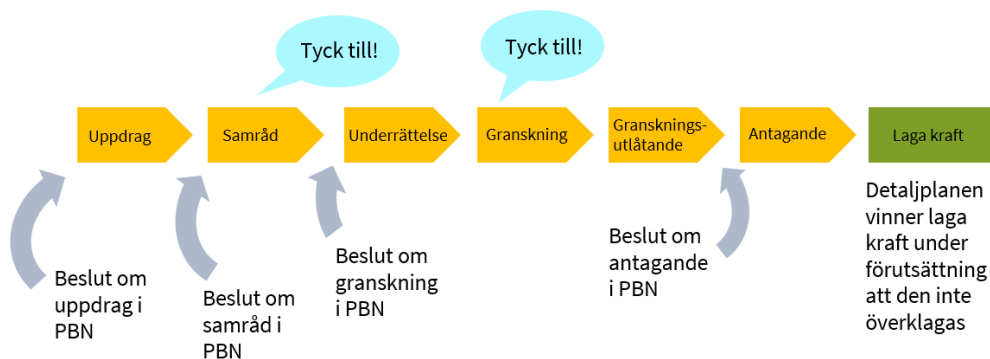
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m.m. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2014-11-11.

Normalt planförfarande:



Handlingar

Granskningshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse webbversion
- Samrådsredogörelse fullständig version*

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Behovsbedömning, daterad 2021-01-11
- Fastighetsförteckning*
- Dagvattenutredning, Act Management, 2021-02-21, rev. 2022-04-26
- Inventering av naturvårdsträd i kvarter Mösseberg Sävja, Ekologigruppen, 2022-05-11

Granskningshandlingarna finns tillgängliga i kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se/mosseberg. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan 2016

Planområdet ligger inom ett utpekat större utvecklingsområde (Sydöstra stadsdelarna). En omfattande stadsexpansion planeras inom området och Bergsbrunna ska utvecklas till en av fem stadsnoder i Uppsala.

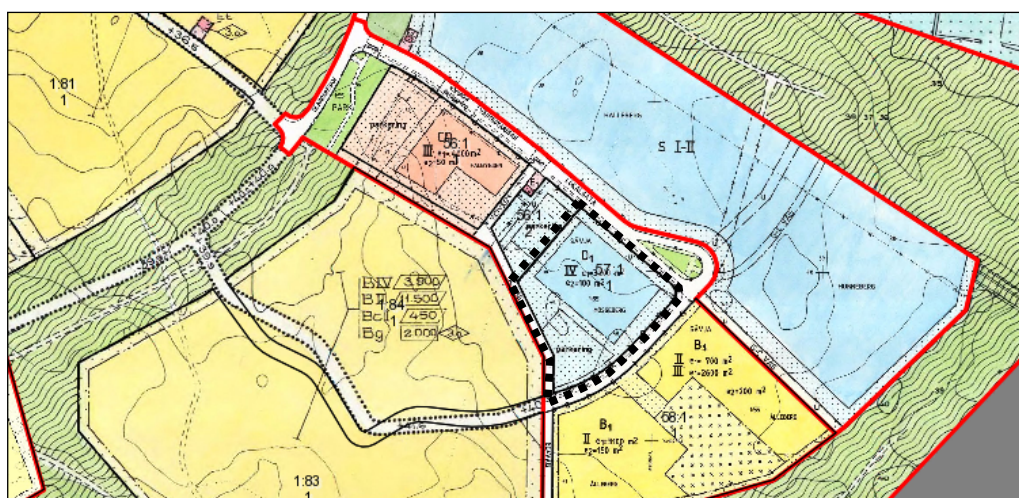
Planområdet ligger cirka 200 meter från väg 255, som är ett utpekat stadsstråk. Stadsstråken är strategiska gatustråk som är utpekade huvudstråk för kollektivtrafiken. Stadsstråken ska också karaktäriseras av en hög koncentration av bebyggelse med främst bostäder och en kontinuitet av stadslivskvaliteter.

Fördjupad översiktsplan

Detaljplaneområdet ingår i en fördjupad översiktsplan för de sydöstra stadsdelarna. Arbetet med att ta fram den fördjupade översiktsplanen började år 2017. Efter det har samråd, dialoger och utställningar genomförts kopplat till planen. I december 2021 antog kommunfullmäktige den slutgiltiga versionen. Planen inkluderar bland annat planer för en ny tågstation, ny kollektivtrafik samt nya bostäder och verksamheter. Detaljplanen för del av kvarteret Mösseberg ligger inom det som är utpekat som "stadsbygd" i den fördjupade översiktsplanen. Den fördjupade översiktsplanen är kopplad till ett avtal som Uppsala kommun har med staten. Avtalet innebär kortfattat att järnvägen mellan Uppsala och Stockholm ska utvecklas till fyra spår. Samtidigt ska kommunen bidra med bostadsbyggande.

Detaljplaner

Gällande plan för fastigheten är Detaljplan för Kvarteret Mösseberg med flera, Sävja. Planen vann laga kraft 1991-11-30. Detaljplanen medger markanvändningen, D₁, Ålderdomshem i fyra våningar, komplementbyggnader och parkering.



Figur 2 Gällande detaljplan för fastigheten Sävja 57:1 markerad med svart streckad linje.

Planens innehåll

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en förtätning med bostäder inom fastigheten Sävja 57:1. Syftet är även att möjliggöra en långsiktig och flexibel användning av marken. Därför kan även vårdboende och verksamhetslokaler byggas i kvarteret. Detaljplanen innebär ett bättre utnyttjande av marken då trafik- och parkeringsytor omdisponeras och istället möjliggörs fler bostäder i ett natur- och kollektivtrafknära läge, samt inom det stora utvecklingsområdet för de sydöstra stadsdelarna. En gemensam gård med plats för lek, utevistelse och grönska skapas mellan de två byggnaderna. Värdefulla och storvuxna träd sparas inom planområdet.

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör ytterligare en byggnad inom planområdet i en höjd som motsvarar fem våningar, innehållande cirka 50 lägenheter. Det nya bostadshuset placeras i en öppen gårdsform tillsammans med en befintlig byggnad som kan omvandlas till bostäder och rymma cirka 45 lägenheter. Den nya byggnaden bidrar till en inramning av en gång- och cykelbana som ligger intill fastigheten och ansluter till Lunsens naturreservat i söder. Byggnadernas placering är anpassade utifrån att bilda en solbelyst och öppen gård som stämmer väl överens med den befintliga stadsbyggnadsstrukturen i Sävja, där gårdarna är öppna och bebyggelsen ligger en bit in från gatan.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner och följer planeringsinriktningen som anges i den fördjupade översiktsplanen för de sydöstra stadsdelarna.

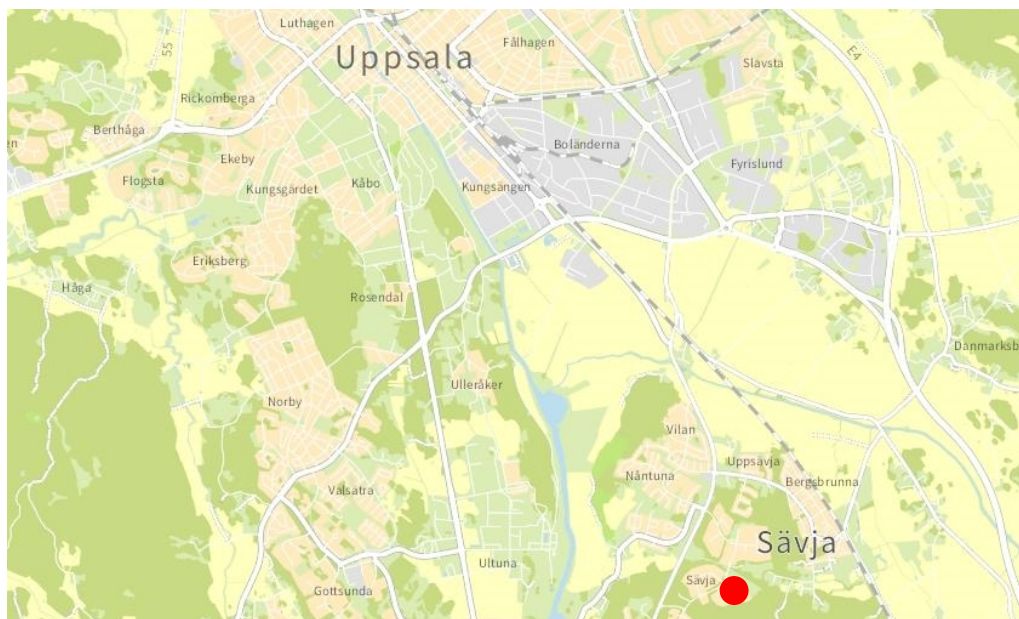


Figur 3 Flygfotot visar planområdet med byggaktörens föreslagna byggnad i vitt. Pilarna visar avstånd till naturområde. Illustration av Link Arkitektur.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger i stadsdelen Sävja, cirka sju kilometer från Uppsala resecentrum och omfattar fastigheten Sävja 57:1 och en del av den kommunala fastigheten Sävja 1:55. Området avgränsas på två sidor av Västgötaresan där gatan gör en 90-gradig riktningsändring. På västra sidan utmed fastighetsgränsen passerar en gång- och cykelbana innan ett bostadsområde tar vid. På norra sidan ansluter planområdet till en parkering. Planområdet är cirka 5 600 kvadratmeter. Fastigheten Sävja 57:1 ägs av Skandia Bostäder AB.



Figur 4 Planområdets läge i Uppsala är markerat med röd prick.



Figur 5 Planområdet är markerat med en svart streckad linje.

Allmän områdesbeskrivning

Inom fastigheten finns en byggnad som tidigare nyttjats för vård- och omsorgsboende samt parkeringsplatser och grönytor. Fastighetens ytor är inte optimalt utnyttjade, och gatans förhållande till området är diffust utformad med en otydlig entré till kvarteret. Den befintliga byggnaden inom fastigheten är i fyra våningar och är utformad med fasader i gult tegel. Gaveln mot Västgötaresan har burspråk och hörnen markeras med stora fönsterpartier. Mot gården finns öppna balkonger med vita räcken. På gården finns flera komplementbyggnader. Den föreslagna byggnaden placeras i huvudsak på den befintliga parkeringen inom den södra delen av fastigheten.

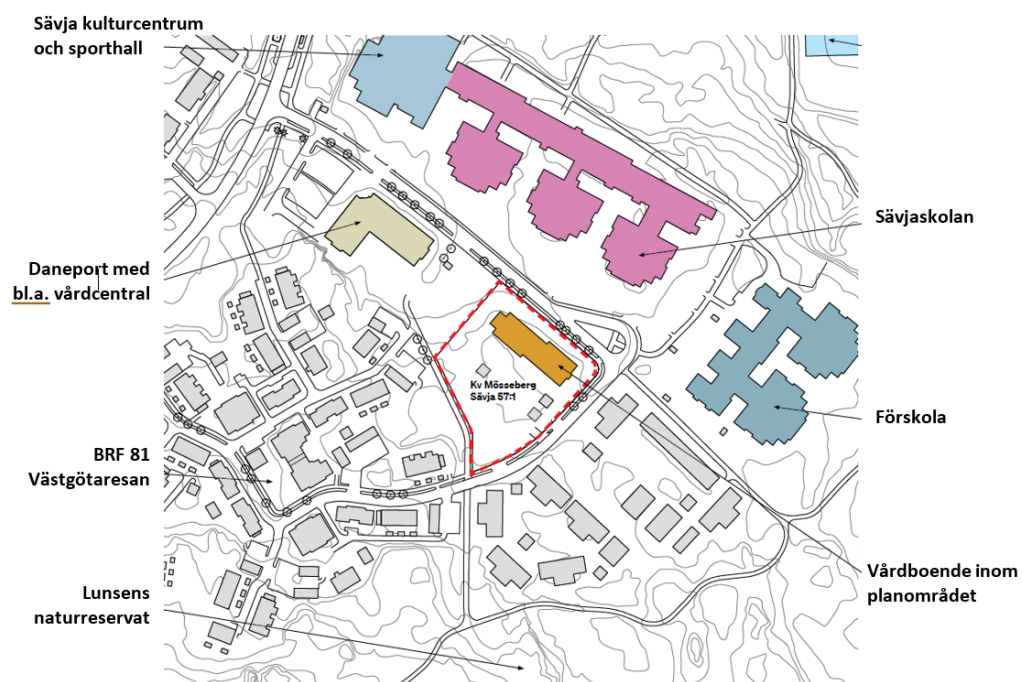


Figur 6 Planområdet sett från Västgötaresan mot sydväst med den befintliga byggnaden i fronten.



Figur 7 Planområdet sett från Västgötaresan inom mot gården. Den gula tegelbyggnaden har tidigare nyttjats som vård- och omsorgsboende.

Runt planområdet finns det bostadsbebyggelse i två till fyra våningar och i nära anslutning till planområdet i nordväst finns bostadsbebyggelse i upp till fem våningar. I nordväst finns en byggnad i tre våningar som bland annat innehåller vårdcentral. På nordöstra sidan om Västgötaresan ligger Sävjaskolan och Stordammsskolan med byggnader i en till två våningar.



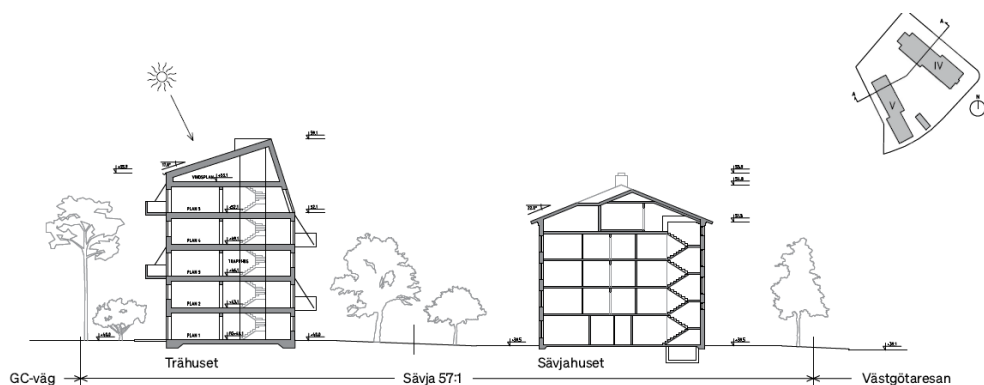
Figur 8 Översiktskarta över planområdet och dess närmsta omgivning.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Den nya byggnaden innebär en mindre förtätning med liknande stadsbyggnadsstruktur som omkringliggande bebyggelse, där husen ligger en bit in från områdets gator. Den nya byggnaden tillåts ha en höjd som motsvarar fem våningar och orienteras med gaveln mot Västgötaresan i söder. Planområdet ligger nära det stora utvecklingsområdet Sävja/Bergsbrunna där det planeras många nya bostäder och arkitekturen och höjdskalet i stadsdelen kommer att förändras.

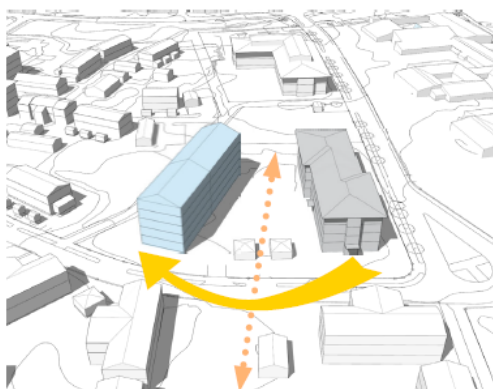


Figur 9 Sektion genom kvarteret Mösseberg och intilliggande bebyggelse. Den nya som möjliggörs är markerad med röd ring. Till höger syns den befintliga byggnaden inom planområdet som kan omvandlas till bostäder. Illustration av Link Arkitektur.

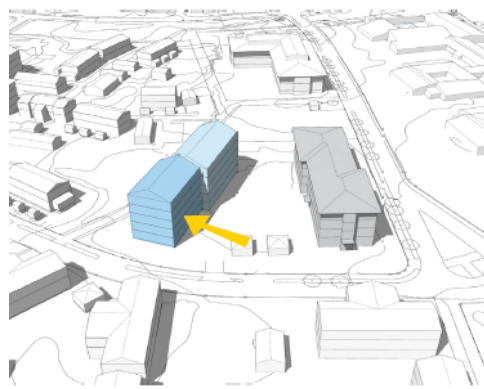


Figur 10 Sektion genom kvarteret där den nya byggnaden är till vänster och den befintliga till höger. Illustration av Link Arkitektur.

En ny byggnad placeras längs med gång- och cykelbanan väster om fastigheten. Det innebär att bostadsgården öppnas upp mot söder, vilket medför att goda solförhållanden uppstår.



Figur 11 Gården öppnas mot söder. Illustration av Link Arkitektur.



Figur 12 Byggaktörens förslag att förskjuta en del av byggnaden kan med fördel göras för att dela upp fasaden i mindre enheter.



Figur 13 Illustrationsplan av Landskapslaget.

Mellan de två byggnaderna skapas en gemensam gård. Detaljplanen säkerställer genom en planbestämmelse att den yta som illustreras i byggaktörens förslag är tillgänglig för lek, utevistelse och planteringar. Parkeringsytor tillåts endast närmst gatan för att undvika att trafik leds in på bostadsgården. Utevistelse ska prioriteras framför parkering.

Både den nya och befintliga byggnaden tillåts ha balkonger och uteplatser. Balkonger får kraga ut 1,8 meter från fasad. Anledningen att balkongdjupet begränsas är att gården inte ska upplevas för trång och att balkonger inte ska komma för nära gatan. På byggnadernas gavlar mot Västgötaresan tillåts inte balkonger på de nedre våningsplanen i syfte att gaturummet fortsatt ska upplevas grönt och öppet.

På gården tillåts komplementbyggnader uppföras för exempelvis avfallsutrymme eller cykelförråd. Huvuddelen av komplementbyggnaderna kan uppföras i anslutning till parkeringsytan i söder. Endast en liten del av bostadsgården kan bebyggas. Anledningen är att säkerställa att tillräcklig friyta skapas för de boende.

Detaljplanen möjliggör att byggnader inom planområdet används för vårdboende och även lokaler för centrumverksamhet. Centrumverksamhet kan till exempel vara kafé, butik eller kontor i bottenvåningen. Detta är dock inget krav i detaljplanen, utan endast en möjlighet att använda byggnaderna på olika sätt. Byggaktörens förslag är att både den nya och befintliga byggnaden ska användas för bostäder och det har även varit dimensionerande vid framtagandet av detaljplanen, till exempel för parkering.

Arkitektur och gestaltning

Uppsala kommun har tagit fram en arkitekturpolicy som innehåller riktlinjer och begrepp som ska användas vid bebyggelseutveckling i staden. Arkitekturpolicyn innehåller sju begrepp; sammanhang, skala, grönt, befintliga värden, god livsmiljö, samverkan och tillgänglighet. Bebyggelse inom planområdet ska utformas utifrån Uppsalas arkitekturpolicy och gestaltas med stor omsorg.

Detaljplanen möjliggör olika takformer och taklutningar. Byggnadens läge ger goda förutsättningar att använda solceller eller solfångare på taket. Taket kan då utformas enligt de illustrationer som tagits fram i samband med detaljplanen. Detta är dock inget som styrs i detaljplanen utan kan göras på olika sätt.



Figur 14 Perspektiv över den nya byggnaden från andra sidan Västgötaresan, sett mot väster. Illustrationen visar byggaktörens förslag på hur byggnaden kan utformas. Illustration av Link Arkitektur.



Figur 15 Perspektiv över den nya byggnaden från andra sidan Västgötaresan, sett mot nordost. Illustrationen visar byggaktörens förslag på hur byggnaden kan utformas. Illustration av Link Arkitektur.



Figur 16 Perspektiv som visar den befintliga byggnaden med tillagda balkonger. Vy från andra sidan Västgötaresan mot norr. Illustration av Link Arkitektur.

Skola och förskola

Detaljplanen innebär att bostäder byggs nära både förskola och grundskola, vilket är positivt både ur ett barn-och hållbarhetsperspektiv eftersom familjer enkelt kan gå eller cykla. Exploateringen i sig är för liten för att en ny förskola skulle behöva anläggas inom planområdet. Barn som flyttar in i kvarteret kan alltså nyttja befintliga förskolor och grundskolor i närområdet.

Park och natur

Förutsättningar

Inom planområdet finns både planterade träd och ett liten trädunge i den nordvästra delen av området som mer liknar naturmark. Träden utgörs av både lövträd och barrträd och det finns även buskar och häckar. Vegetationen utgörs bland annat av tallar, granar, rönnar, fågelbär, enar och måbär. Utefter Västgötaresan finns flera rönnar planterade i alléer. Söder om planområdet, i en förlängning av Västgötaresan, finns en vandringsled som fortsätter till Lunsens naturreservat. Inom 300 meter från planområdet finns bland annat utegym, lekplats och fotbollsplaner.



Figur 17 Området sett från söder, med planterade relativt unga träd kring parkeringen och några äldre tallar i bakgrunden.



Figur 18 Bilden visar en del av gården i anslutning till den befintliga byggnaden.

Förändringar

En del träd och buskar kommer att behöva tas bort inom planområdet för att möjliggöra byggnation av den nya byggnaden samt omdisponering av ytor. I och med att parkering inte ordnas i underjordiskt garage finns goda förutsättningar att skapa en grön gård med både sparad och ny vegetation.

En inventering av naturvårdsträd har genomförts av Ekologigruppen som underlag till detaljplanen. I inventeringen har Ekologigruppen tittat på naturvårdsträd i klass 1 (särskilt skyddsvärda träd), klass 2 (skyddsvärda träd) och klass 3 (värdefulla träd) samt alléträd. Tre naturvårdsträd av klass 3 har noterats i den norra delen av planområdet. Det är tre storvuxna tallar. Enligt utredningen har träden goda möjligheter att utvecklas till högre naturvärden om de bevaras. Inga träd av klass 1 eller 2 har hittats. I utredningen föreslås att de värdefulla träden bevaras och skyddas från exploatering. Värdefull död ved, nedtagna större trädstammar, kan med fördel sparas i området. Död ved är en värdefull resurs och livsmiljö som gynnar många arter i olika organismgrupper. Detaljplanen skyddar de tre naturvårdsträden genom planbestämmelser. Det innebär att de ska bevaras och får endast fällas om de är skadade eller utgör en säkerhetsrisk.



Figur 19 Bilden visar den norra delen av inventeringsområdet med enstaka äldre tallar som uppskattas vara över 100 år gamla.



Figur 20 Flygfotot visar karterade naturvårdsträd inom området. Totalt förekommer tre naturvårdsträd av tall inom planområdet. Rönna längs den södra delen av Västgötaresan bedöms uppfylla definitionen för biotopskydd för alléträd. Illustration Ekologigruppen.

Utmed Västgötaresan finns rönna planterade i alléer. Enligt inventeringen som genomförts av Ekologigruppen omfattas träden utmed gatans södra sträckning av det generella biotopskyddet, se inventeringskarta ovan. Dessa träd är planerade av bevaras och in- och utfart till fastigheten kan anpassas så att träden inte påverkas. Skulle något av träden trots det behöva tas ner behöver dispens sökas hos länsstyrelsen som beslutar om detta medges och vilka eventuella kompensationsåtgärder som behöver göras. De sju rönna som står utmed östra delen av Västgötaresan har enligt inventeringen en stamdiameter på 10–16 centimeter och uppskattas ha en ålder på cirka 10–25 år. De anses därmed inte vara vuxna träd och omfattas därför inte av det generella biotopskyddet. Enstaka av dessa träd kan behöva tas ner för att ordna en ny infart och utfart till fastigheten vid den befintliga byggnaden. Inget av träden har några högre naturvärden enligt utredningens inventeringsmetodik för naturvårdsträd. Däremot kan träden ha ett visst värde för fåglar då de har bär.



Figur 21 Allé med unga rönningar utefter Västgötaresan i östra kanten av inventeringsområdet.

Trafik och tillgänglighet

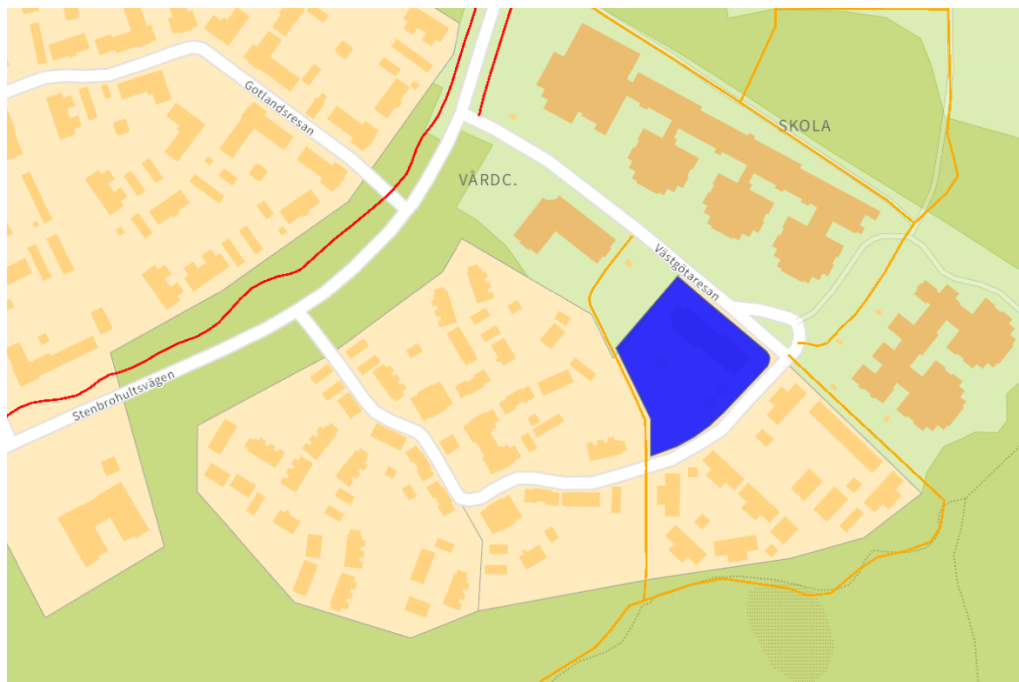
Förutsättningar

Gatunät

Trafikflödena på omgivande gator är låga. Kommunen har inga trafikberäkningar för Västgötaresan, men Stenbrohultsvägen som är en större genomfartsgata i området, hade 2017 en medeldygnstrafik på 1 520 fordon. Angöring till fastigheten sker idag från Västgötaresan i söder. På fastigheten finns 21 parkeringsplatser.

Gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafik

Utmed Västgötaresan finns separata gångbanor. Inom gatan sker cykling i blandtrafik. Separata cykelbanor finns också väster om fastigheten som binder samman området med Lunsens naturreservat i söder och mynnar i Västgötaresan norr om planområdet. Se kartan nedan. Vid en framtida stadsutveckling enligt den fördjupade översiktsplanen, kommer planområdet att ha goda gång- och cykelkopplingar till de nya kvarteren i söder. Busshållplats finns på Stenbrohultsvägen, cirka 200 meter från planområdet. Hållplatsen trafikeras med 10-minuterstrafik samt med en ringlinje med mer gles trafik.



Figur 22 Kartan visar cykelbanor i anslutning till planområdet. Röda linjer visar huvudcykelnätet och orangea linjer visar lokalt cykelnät. Planområdet är markerat med blått.

Förändringar

Gatunät och angöring

Detaljplanen innebär inga förändringar i nuvarande gatunät. Den biltrafik som uppstår av de planerade cirka 50 lägenheterna är begränsad och kommer inte att påverka framkomligheten på Västgötaresan. Nya in- och utfarter behöver dock ordnas till fastigheten, både för det befintliga vårdboendet och för det nya bostadshuset. Vårdboendet, som idag har sin angöring och parkering på gårdssidan, planeras att istället angöras från Västgötaresan i öster. Här kan en ny infart och en ny utfart ordnas, se karta under avsnittet Parkering. Här kan också angöring av leveranser ske till boendet.

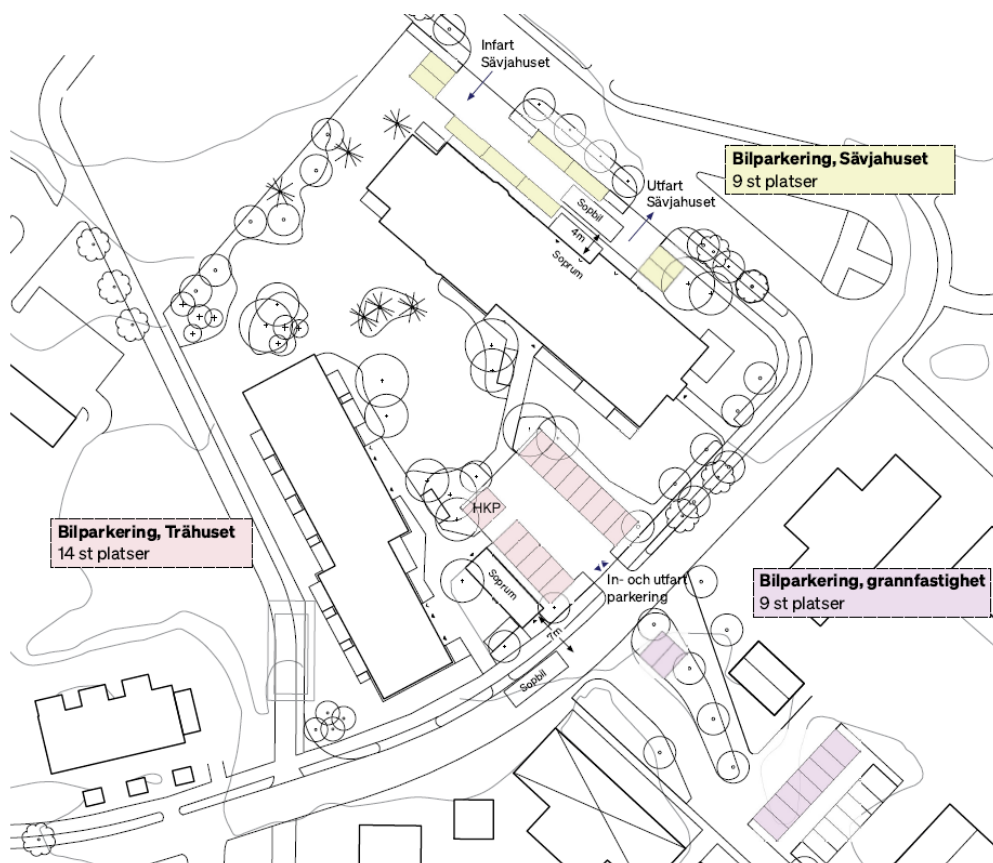
Avfallshantering kan ske från kvartersmark för den norra byggnaden och från Västgötaresan i söder. I och med att trafikflödena på gatan är låga kan avfallsfordon stanna i körbanan. Enligt Boverkets riktlinjer får det vara maximalt 50 meter från trapphuset i flerbostadshus till soprum. Avfallsfordon ska kunna stanna högst 10 meter från soprummet. Detta kan uppnås på platsen, se karta under avsnittet Parkering.

Bilparkering

Bilparkering inom området är beräknat utifrån att bostäder byggs inom planområdet utifrån kommunens parkeringstal. Enligt parkeringstalen behövs 8 parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter BOA (bostadsarea). Eftersom planområdet ligger nära en hållplats med hög turtäthet för kollektivtrafik, kan behovet sänkas till 7,5 platser. Genom att arbeta med mobilitetsåtgärder kan parkeringstalet minskas ytterligare. Det hanteras i så fall i bygglovskedet. Parkeringsplatserna är föreslagna att delas upp på tre olika områden. En del av parkeringsbehovet kan ordnas mellan den befintliga byggnaden och Västgötaresan i nordöst och en del av kan placeras på gården med

infart från Västgötaresan. Detaljplanen begränsar hur stort område som kan användas för parkering.

Några parkeringsplatser kan ordnas på den intilliggande fastigheten Sävja 58:1, vilken ägs av samma fastighetsägare som Sävja 57:1. Genom att samordna parkering inom de båda fastigheterna kan ett underjordiskt parkeringsgarage undvikas inom planområdet och istället finns goda möjligheter att både behålla vegetation och kunna plantera träd som kräver stora jordmassor.



Figur 23 Föreslagna parkeringsplatser i området utifrån byggaktörens förslag. I nordöst kan en infart och utfart ordnas från Västgötaresan. Det nya bostadshuset och parkeringsplatser kan nås från söder.

Cykelparkering

Utifrån att det byggs bostäder inom planområdet har behovet av cykelparkeringar beräknats utifrån kommunens parkeringstal. Enligt parkeringstalen behövs 40 cykelparkeringar per 1000 kvadratmeter BOA (bostadsyta). Cykelparkeringar kan ordnas både utomhus på bostadsgården och i väderskyddade cykelrum i byggnadernas bottenvåningar. Det är även möjligt med mindre cykelförråd på gården.



Figur 24 Föreslagna cykelparkeringar enligt byggaktörens förslag. Cykelparkeringar kan ordnas både på gården nära entréer och väderskyddade i cykelrum i bottenvåningarna.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelbanor i närområdet kommer inte att förändras i och med planens genomförande. Detaljplanen innebär däremot att nya in- och utfarter kan ordnas till fastigheten och därmed att gångbanan utmed Västgötaresan kan korsas av bilar och avfallsfordon. I och med att det är så lite trafik som ska angöra fastigheten kan trafiksäkerheten upprätthållas. Eftersom det både ligger en skola och förskola i närheten av planområdet är det viktigt att beakta säkra skolvägar. Utifrån att både skolan och förskolan ligger på andra sidan Västgötaresan, där även bussen stannar, är det troligt att många barn och föräldrar använder gångbanan på motstående sida av gatan.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Det ska finnas möjlighet att ordna parkering för rörelsehindrade och att angöra max 25 meter från varje entré. Detta är möjligt inom planområdet.

Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler, eller lokaler för vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och vid byggsamråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Sociala aspekter

Barnperspektivet och barnrättsperspektivet

Detaljplanen innebär att bostäder byggs nära både grundskola och förskola. Det är positivt både ur ett barn- och hållbarhetsperspektiv eftersom familjer enkelt kan gå eller cykla. I närområdet finns också andra målpunkter som sannolikt används av barn, till exempel kulturcentrum, sporthall och kiosk. I och med närheten till dessa målpunkter är det viktigt att beakta säkerhet och trygghet för barn att röra sig i området och att det inte påverkas negativt av detaljplanen. Konfliktpunkter som kan uppstå är vid de in- och utfarter som möjliggörs. Utifrån att det möjliggörs för ungefär lika många parkeringsplatser inom fastigheten som finns där idag, förväntas trafikökning bli marginell.

Barn som kommer att bo inom planområdet har direkt kontakt med en bostadsgård med plats för lek. Barn i området har även tillgång till park, natur och lekplatser nära de nya bostäderna.

Äldreperspektivet

Bostäderna som möjliggörs inom planområdet innebär att fler kan bo i nya tillgängliga bostäder med närhet till både grönområden och service, som till exempel vårdcentral och kulturcentrum. Det är positivt ur ett äldreperspektiv. Den omfattande stadsutveckling som kommer att ske söder om planområdet medför också att fler boende får nära till de verksamheter som kommer att etablera sig där.

Mark och geoteknik

Marken inom planområdet utgörs till stora delar av sandig morän. I den nordvästra delen av fastigheten finns berg nära markytan, som överlagras av ett tunt lager morän. I och med att berg ligger nära markytan inom fastigheten kommer byggnaden troligtvis inte att behöva pålas, utan troligtvis grundläggs byggnaden med en platta på marken.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Grundvatten

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområdet för Uppsala kommuns dricksvattentäkt och det är cirka 1,5 kilometer till de båda grundvattenförekomsterna Uppsalaåsen-Uppsala och Sävjaån-Samnan. Grundvattenförekomsterna är belagda med miljökvalitetsnormer. Exploateringen får inte försvåra möjligheten att miljökvalitetsnormerna uppnås.

Enligt *Risikanalyt av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt* (Geosigma, 2018) ligger planområdet inom ett område av låg känslighet för grundvattnet. Ett områdes känslighetsklass beskriver hur markens förutsättningar medför att en förorening på markytan, eller en marknära förorening, kan påverka grundvattnet i Uppsala- och Vattholmaåsarna så att det inte kan användas som resurs för dricksvattenförsörjningen. Marken i kvarteret och dess omgivning utgörs av morän och berg dagen. Platsen ligger på ett avstånd som är större än 1000 meter från kontaktytan mellan morän och isälvsmaterial, och ligger i ett område med känslighetsklass 4, låg känslighet, se karta nedan.



Figur 25 Kartan visar känslighetsklass enligt Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt. Planområdet är ungefärligt markerat med röd ring.



Grundvattennivån har inte undersökts inom ramen för planarbetet. Tidigare mätningar i närheten, som kan anses representativa för området, visar att grundvattnets trycknivå ligger cirka 5 meter under marknivån. Geosigma tog 2020 fram utredningen *Vattenflödessystem för sydöstra stadsdelen Uppsala*. De skriver att de hydrogeologiska förhållandena inom planområdet, med förhållandevis tunna jordlager och underliggande berggrund, medför att endast 50 mm nederbörd per år bildar grundvatten. Resterande del avrinner som ytvatten mot de lägre liggande områdena i väster. För att bibehålla en god grundvattenbalans i planområdet som helhet och i grundvattenförekomsterna Sävjaån-Samnan och Uppsalaåsen-Uppsala bör man beakta att i så stor utsträckning som möjligt tillse att infiltration kan ske även efter planerad exploatering.

Dagvatten

Dagvatten från fastigheten samlas idag upp och avleds via det kommunala dagvattennätet till Fyrisån, längs sträckan mellan Ekoln och Övre Föret. Dagvatten från planområdet avleds även ytledes till Fyrisån i samband med skyfall.

Vattenförekomsten Fyrisån är belagd med miljö kvalitetsnormer. Fyrisån har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Utslagsgivande faktor för ekologisk status är kiselalger, de särskilda förorenande ämnena ammoniak och diklofenak, samt dålig konnektivitet på grund av vandringshinder. Recipienten uppnår ej god kemisk status på grund av förhöjda halter av kvicksilver och dess föreningar antracen, polybromerade difenyletrar, PFOS samt tributyltenn.

En dagvattenutredning har tagits fram av Act Management (Act Management 2022-03-30) som underlag till detaljplanen. Det allmänna dagvattennätet är hårt belastat och dagvatten behöver fördröjas innan det släpps vidare. Förutsättningen för utredningen

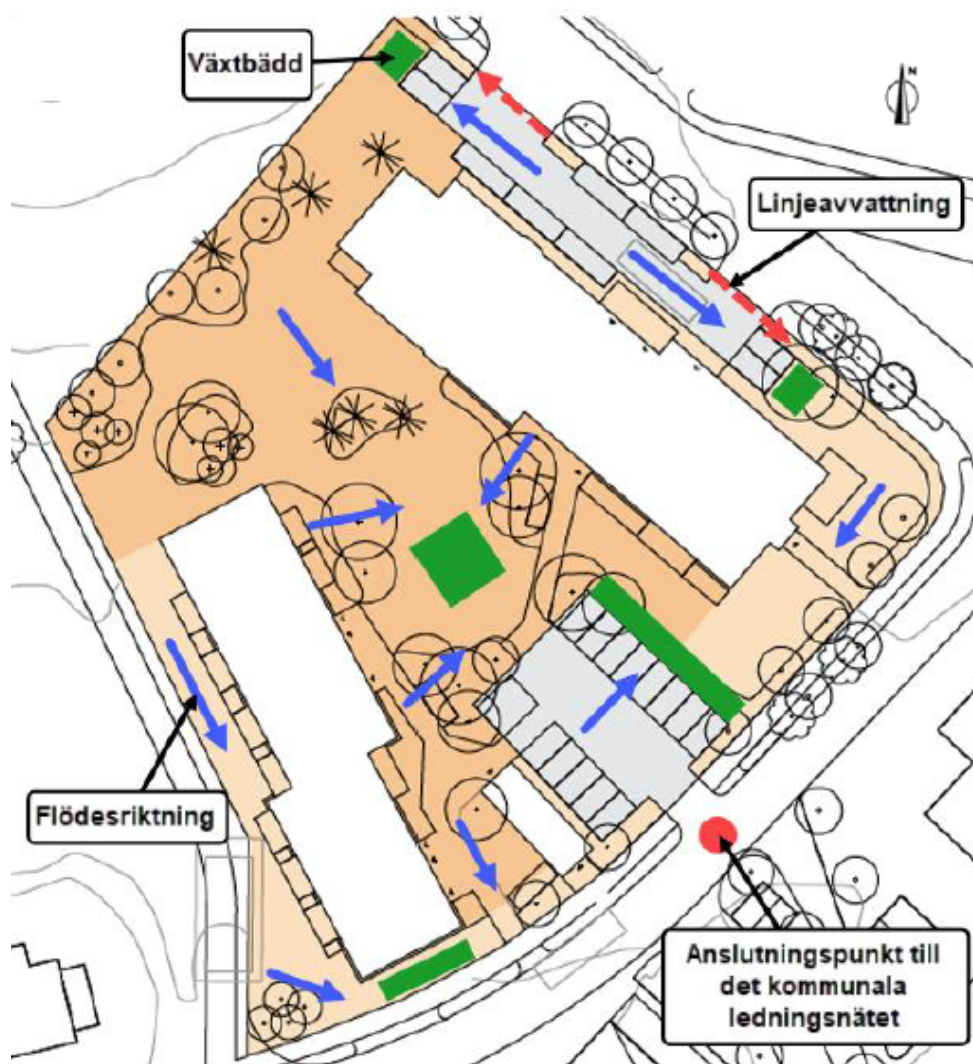
är därför att de första 20 mm nederbörd ska kunna fördröjas och renas och avtappas under minst 12 timmar inom kvartersmarken innan det släpps ut på det kommunala dagvattennätet. Exploateringen ska inte försvåra för recipienten Fyrisån att uppnå miljökvalitetsnormerna, utan målet är att valda dagvattenlösningar ska bidra till att minska föroreningsmängderna.

Enligt utredningens beräkningar behöver 41 kubikmeter fördröjas och renas inom planområdet. Utredningen beskriver att på grund av tunna jordlager och berg i dagen på platsen, samt av att fastigheten redan nu har ett dagvattensystem med avledning till kommunalt vatten och avlopp, är förutsättningarna för lokalt omhändertagande i viss mån begränsade. Utredningen föreslår att dagvattnet leds till nedsänkta växtbäddar som fördröjer och renar dagvattnet till en reningsnivå som är bättre än dagens situation. Växtbäddar har en bra rening och en god flödesutjämnande förmåga. Växtbäddar bidrar med grönska och biologisk mångfald och kan vara estetiskt tilltalande men kräver också utrymme. Utifrån utredningens förslag upptar fördröjningsvolymen en markyta på 70 kvadratmeter. Växtbäddar tar upp merparten av de partikelbundna föroreningarna och kan avskilja lösta föroreningar genom den rening som uppstår när vattnet passerar bäddens filtermaterial. Recipienten Fyrisån är känslig för främst fosfor och hur mycket fosfor som kan avskiljas beror på filtermaterialets egenskaper i anläggningen. Gårdsytor och grönytor utgör viktiga ytor för dagvattenhantering. Exempelvis kan gångvägar med fördel utformas med genomsläppliga markbeläggningar, exempelvis hålsten, plattor eller stenmjöl. Träd är positivt eftersom de förbrukar stora mängder vatten under växtsäsongen och regnvatten fördröjs i lövverk och grenar på sin väg ner mot marken.

Utredningen föreslår att innergården har en nedsänkt del i form av en växtbädd som efterliknar den befintliga situationen. Ytan kan därmed tillåtas att översvämmas utan att skada byggnader. Det medför också att nedströms områden inte påverkas av planområdets förändringar.

I utredningen beskrivs att parkeringsytorna medför högre andel föroreningar. Därför bör växtbäddar ligga intill parkeringarna för att fördröja och rena dagvattnet från dessa ytor.

Utredningen visar att grunda diken eller annan längsgående uppsamling av dagvatten kan anläggas i ytterkanterna av planområdet där dagvattnet har svårt att rinna naturligt mot den föreslagna dagvattenhanteringen.



Figur 26 Föreslagen dagvattenhantering inom planområdet och möjliga placeringar av anläggningar. Blåa pilar visar den ytliga avrinningen. Illustration av Act Management.

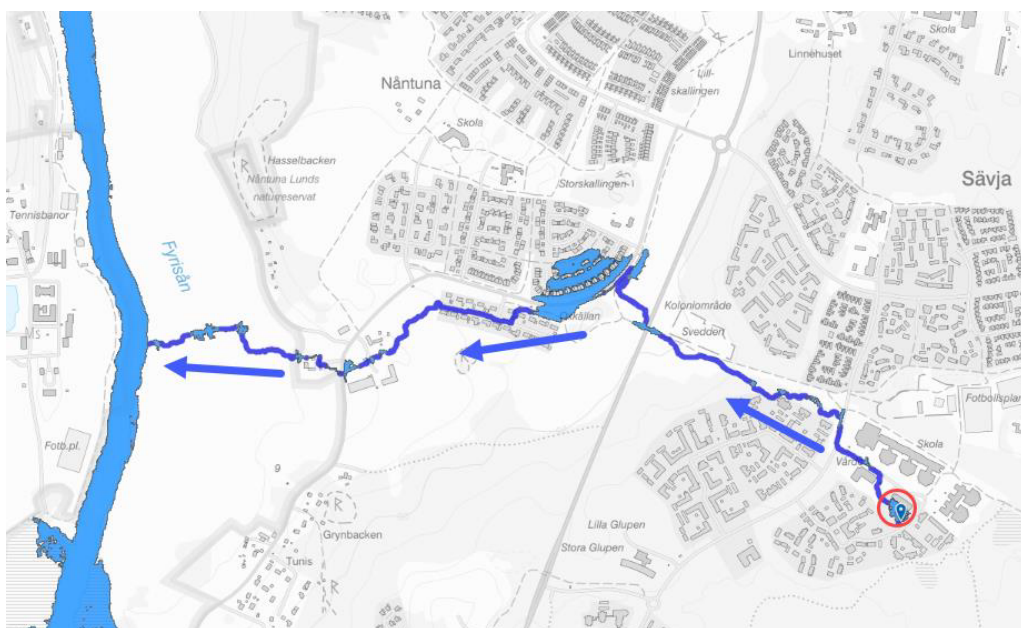
Föroreningsbelastningen inom området har beräknats i dagvattenutredningen. Syftet är att säkerställa att spridningen av föroreningar från planområdet minskar i och med detaljplanens genomförande. Beräkningarna visar att med de föreslagna dagvattenlösningarna minskar samtliga halter av de undersökta föroreningarna från området.

Översvämning

Vid kraftiga skyfall där dagvattenbrunnar inom fastigheten inte kan ta emot allt vatten, avrinner vattnet på markytan mot Västgötaresan åt nordost och vidare mot Fyrisån, se figurer nedan. Vid kraftiga skyfall som inte hinner omhändertas av dagvattenlösningar på kvartersmark, ska vatten inte bli stående mot byggnader. I ett sådant scenario är det dock möjligt att innergården mellan husen och övriga grönytor och grusade gångtor svämmas över. Avståndet mellan planområdet och Fyrisån är cirka två kilometer och det finns en osäkerhet i om dagvattnet når Fyrisån ytledes. Enligt Uppsala kommuns skyfallskartering ansamlas vatten i Nántuna. Därifrån rinner det troligtvis inte längre utan dagvattnet infiltrerar i marken samt rinner mot dagvattenbrunnar som finns i området. Dessa leder i sin tur vattnet till Fyrisån när trycket i ledningarna minskar.

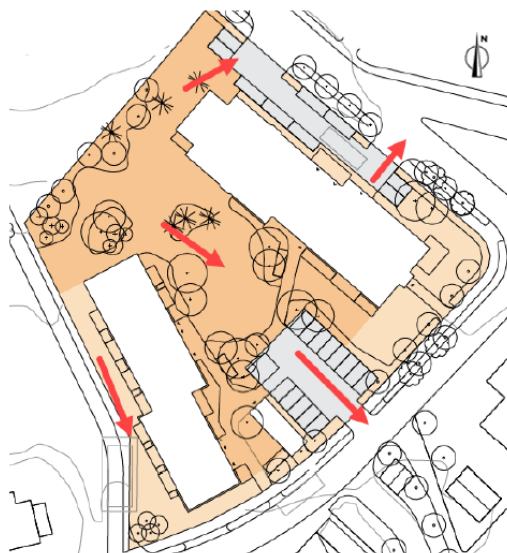


Figur 27 Rinnvägar vid skyfall. Grön/gul/orange visar flödet av dagvatten där grön har det lägsta flödet och orange det högsta beräknade flödet. Röd markering visar planområdet.



Figur 28 Rinnväg från planområdet ner till Fyrisån. Röd cirkel visar planområdet och grön cirkel visar ansamling av dagvatten i Nantuna. Blå pilar visar flödesriktning. Illustration av Act Management baserat på Scalgo.

De huvudsakliga avrinningsvägarna vid skyfall kvarstår även efter detaljplanens genomförande. Se figur nedan.



Figur 29 Röda pilar visar huvudsakliga avrinningsvägar vid skyfall efter planens genomförande. Illustration av Link Arkitektur och Act Management.

Planområdet ligger inte inom det område som riskerar att översvämmas vid höga flöden i Fyrisån. För ett 100-årsflöde år 2098 är Fyrisåns och Sävjaåns vattenstånd i storleksordningen cirka +2 meter (vid Nántuna och Nedre föret) respektive cirka +5 m (vid Svintullen), medan marknivåerna vid planområdet är på cirka +40 meter.

Hälsa och säkerhet

Buller

Enligt bullerkartering från 2017 har huvuddelen av planområdet ekvivalenta bullernivåer under 40 dBA. Inom delar av planområdet finns nivåer upp till 45 dBA och närmast Västgötaresan når nivåerna upp till 55 dBA. Det finns ingen anledning att tro att trafiken och därmed bullernivåerna har ökat sedan denna kartering. För detaljplaner påbörjade före 1 januari 2015 gäller Boverkets allmänna råd 2008.



Figur 30 Kartan visar ekvivalenta bullernivåer inom området enligt bullerkartering från 2017.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Luft

Luftkvaliteten i området är god och uppsatta miljömål uppnås med god marginal. Tabellen nedan visar beräknade halter av partiklar och kvävedioxid enligt Stockholms Luft- och Bulleranalys samt hur dessa förhåller sig till uppsatta miljömål och miljökvalitetsnormer.

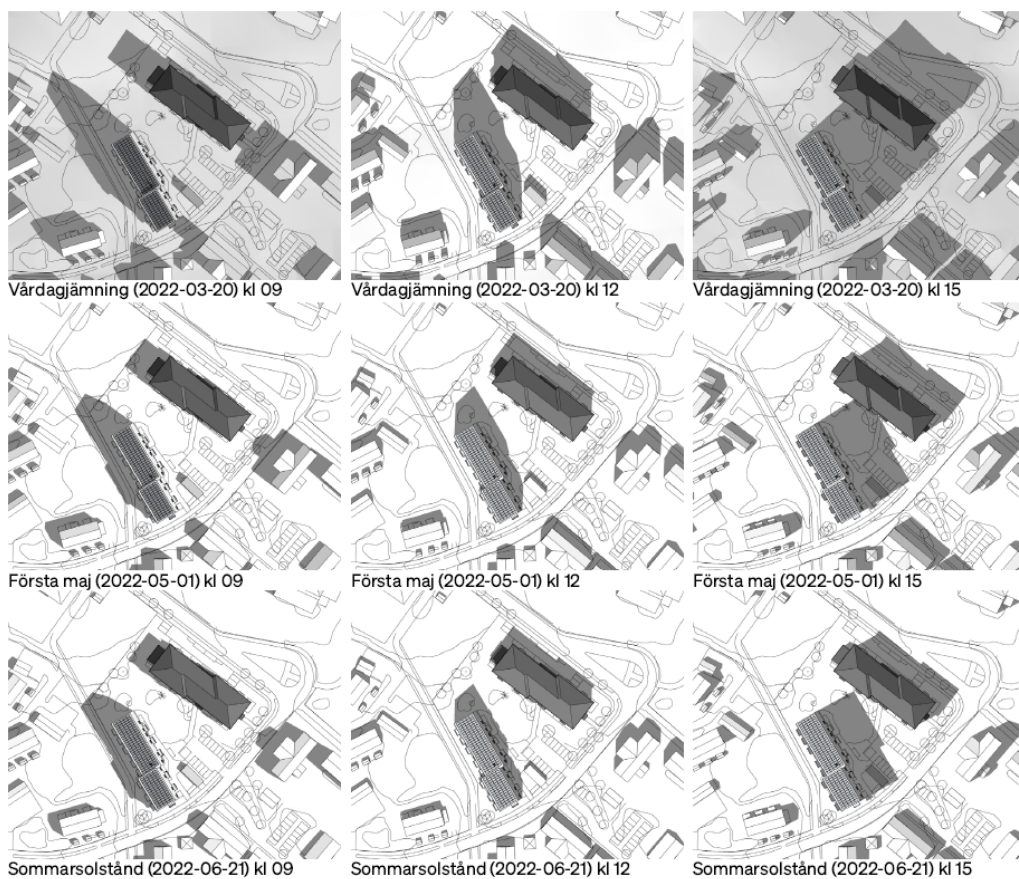
Luftförorening	Planområdets halter enligt SLB:s analys (år 2015).*	Miljömål	Miljökvalitetsnorm
PM10, år	Ø10 µg/m ³	15 µg/m ³	40 µg/m ³
PM10, dygn	16–18 µg/m ³	30 µg/m ³	50 µg/m ³
NO ₂ , år	Ø5 µg/m ³	20 µg/m ³	40 µg/m ³
NO ₂ , dygn	Ø12 µg/m ³	- (finns ej)	60 µg/m ³
NO ₂ , timme	10–20 µg/m ³	60 µg/m ³	90 µg/m ³

Figur 31 Partiklar och kvävedioxidhalter inom området samt uppsatta mål.

Dags- och solljus

En solstudie har tagits fram som underlag till detaljplanen. I solstudien kan man se att gården har goda möjligheter att vara solbelyst under stora delar av dagen. Det är främst under eftermiddagen som delar av gården skuggas. Då är dock de fasaderna som vetter åt väster solbelysta, vilket ger fina boendekvaliteter på balkonger och uteplatser. De västra fasaderna får även fin kvällssol.

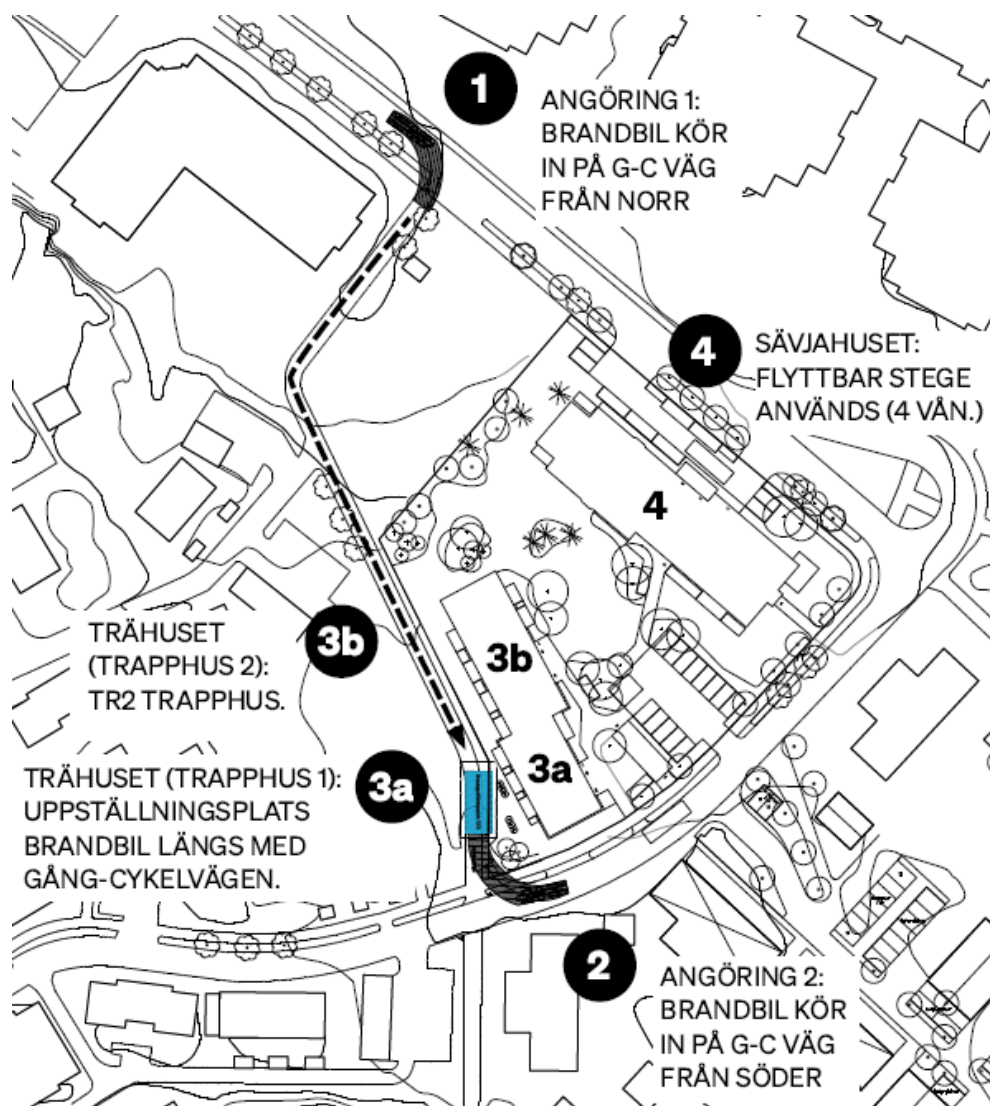
Det är möjligt att uppnå goda dagsljusförhållanden i de nya bostäderna i och med att fasaderna inte skuggas av till exempel omgivande bebyggelse.



Figur 32 Solstudien visar sol- och skuggförhållanden under vårdagjämning, första maj och sommarsolståndet i juni. Illustrationer av Link Arkitektur.

Brand och utrymning

Vid eventuell brand i den nya byggnaden i väster behöver byggnaden nås med Brandförsvarets utryckningsfordon. Detta kan antingen ske från gång- och cykelbanan



Figur 33 Illustrationen visar en möjlig utrymningsstrategi utifrån byggaktörens förslag. Illustration av Link Arkitektur.

i väster där branduppställningsplatser kan ordnas på kvartersmarken, eller genom att brandsäkra trapphus byggs, så kallade Tr2-trapphus. Om man bygger brandsäkra trapphus räcker det att utryckningsfordon angör inom 50 meter. Vid utrymning med Brandförsvarets höjdfordon behöver branduppställningsplatser ordnas max 9 meter och minst 2 meter från fasad eller balkong. Det är möjligt, men för att kunna komma in på gång- och cykelbanan söder ifrån behöver hörnet av fastigheten användas som körspår, se illustration nedan. Det är då viktigt att denna del hålls öppen, har tillräcklig bäring och snöröjs.

Teknisk försörjning

Vatten, dagvatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Ledningar finns i Västgötaresan och kan anslutas till fastigheten.

El

Det finns en elnätstation utanför planområdet, norr om fastigheten. Denna behöver troligtvis förstärkas i och med den exploatering som detaljplanen möjliggör.

Värme

Det befintliga vårdboendet inom planområdet är anslutet till fjärrvärmenätet. Det nya bostadshuset kan också anslutas. Det finns fjärrvärmeledningar i den östra delen av planområdet, parallellt med Västgötaresan. Ledningen planeras att ligga kvar i befintligt läge och skyddas genom ett u-område i detaljplanen (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar). U-området fanns redan i den tidigare planen för fastigheten.

Tele och bredband

Det finns infrastruktur för tele och bredband i området som kan anslutas till de nya bostäderna.

Avfall

Avfallshantering kan ske från kvartersmark för den norra byggnaden och från Västgötaresan i söder. Läs mer under avsnittet *Trafik och tillgänglighet*.

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

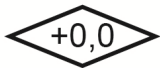
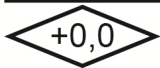
Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

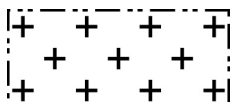
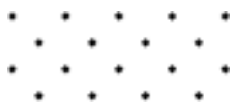
Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GATA₁	<i>Lokalgata</i> En del av Västgötaresan planläggs för att överensstämja med markanvändningen i intilliggande detaljplaner.

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
BD_{1C}	<i>Bostäder, Vårdboende, Centrum</i> Detaljplanen möjliggör flera olika markanvändningar för att skapa en flexibilitet i både en ny byggnad och den befintliga så att den kan behållas och återanvändas. Centrumverksamhet kan till exempel vara en lokal för kiosk, kafé eller kontor.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
e₁	<i>Största bruttoarea är angivet värde i m²</i> Bestämmelsen begränsar hur mycket som får byggas inom egenskapsområdet, i syfte att skapa goda boendemiljöer och en tillräckligt stor gård.
e₂	<i>Största byggnadsarea är angivet värde i m²</i> Bestämmelsen begränsar möjligheten för komplementbyggnader på gården.
	<i>Högsta byggnadshöjd är xx meter över angivet nollplan</i> Byggnadshöjden har betydelse för skuggningen av bostadsgården och omgivningen.
	<i>Högsta nockhöjd är xx meter över angivet nollplan</i> Nockhöjden har betydelse för utsikten från grannar och andra utsiktspunkter.

Planbestämmelse**f₁****f₂****n₁****n₂****Beskrivning och motiv**

Marken får inte förses med byggnad

Bestämmelsen finns utmed Västgötaresan, för ytan väster om det nya bostadshuset mot gång- och cykelbanan samt i öster. Uteplatser får uppföras.

Endast komplementbyggnad får placeras

På gården ges möjlighet att placera mindre komplementbyggnader som till exempel avfallsutrymme, växthus eller cykelförråd. Skärmtak får också uppföras. Den största byggnadsarean för komplementbyggnad finns närmst Västgötaresan i den södra delen av planområdet. Syftet är att möjliggöra ett avfallsutrymme nära gatan för att undvika trafik på gården.

Balkonger får sticka ut högst 1,8 meter från fasad. På gaveln mot Västgötaresan får balkonger finnas från våning två och uppåt.

Bestämmelsen gör det möjligt att förlägga balkonger över mark som inte får bebyggas eller endast får bebyggas med komplementbyggnader. Bostäder i marknivå får ha en uteplats på mark. Balkongernas djup begränsas för att gården inte ska upplevas för trång samt att skapa utrymme mellan balkonger och allmän plats. Det är särskilt viktigt på byggnadernas gavlar mot gatan för att behålla områdets karaktär med grön förgårdsmark framför husen.

Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning.

Det kan behövas enstaka installationer på taken men det är viktigt att det finns en omsorg i gestaltningen.

Marken får inte användas för parkering.

För att säkerställa att bostäder inom planområdet får en tillräckligt stor bostadsgård samt säkerställa att dagvatten kan omhändertas inom fastigheten, begränsas området där det är möjligt med parkering.

Marken är avsedd för utevistelse, lek och plantering.

Planen säkerställer att bostäderna får tillgång till en grön bostadsgård där flera viktiga funktioner rymms. Ur ett barnperspektiv är det viktigt med lek nära bostaden. Planteringar är viktiga för trivsel och

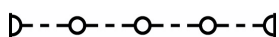
Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

boendekvalitet, men även för att ta hand om dagvatten.

Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

n₃

Det finns tre värdefulla tallar inom planområdet som är värda att bevaras, både för områdets biologiska mångfald och för karaktären av området där tallar är ett vanligt inslag.

Utfartsförbud

Bestämmelsen finns längs delar av Västgötaresan för att begränsa antalet in- och utfarter. I gatans kurva är det även ur trafiksäkerhetssynpunkt olämpligt med utfarter, samt närmst gång- och cykelbanan i väster.

Administrativa bestämmelser**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv**

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

u₁

Marken behöver reserveras för en allmännyttig ledning som korsar fastigheten.

Marklov krävs även för fällning av träd.

a₁

Bestämmelsen behövs för att säkerställa att skyddade träd inte fälls utan lov.

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Genomförandetid

Motivet för genomförandetiden är att storleken på planen är begränsad och att ingen allmän plats ska byggas ut inom planområdet.

Planens genomförande

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Detaljplanen handläggs med målsättningen att planen ska antas av plan- och byggnadsnämnden under tredje kvartalet 2022. Detaljplanen kan sedan vinna laga kraft tidigast efter tre veckor. En beräknad byggstart kan tidigast ske i början av 2023.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras och då fastighetsägarens byggrätt garanteras av planen. Som huvudregel får detaljplanen inte ändras eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för arbeten inom allmän plats. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark. Exploatören bekostar anpassningar av allmän plats som föranleds av utbyggnaden samt ansvarar för och bekostar erforderliga tillståndsansökningar som krävs för detaljplanens genomförande.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad av allmänna anläggningar samt drift och underhåll av dessa.

Planavtal

Kommunen och exploatörerna har tecknat ett planavtal där det framgår att exploatörerna betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. I avtalet regleras ansvar och kostnader för de delar i planen som har betydelse för dess genomförande. Det handlar till exempel om åtgärder på allmän plats för att möjliggöra nya in- och utfarter till fastigheten. Åtgärderna bekostas av exploatören genom exploateringsersättning.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheterna Sävja 57:1 som ägs av Skandia Bostäder AB och del av Sävja 1:55 som ägs av Uppsala kommun.

Gemensamhetsanläggningar

Det finns inga gemensamhetsanläggningar inom planområdet idag. Vid en utveckling av fastigheten kan dock exempelvis gården och dagvattenlösningar komma att vara gemensamma om det till exempel bildas flera bostadsrättsföreningar.

Servitut och rättigheter

Inom fastigheten Sävja 57:1 finns ett oinskrivet avtalsservitut till förmån för kommunen som avser rätt att lägga ledningar för el, tele värme etc. inom fastigheten.

För att uppnå kommunens parkeringstal för de nya bostäderna föreslås en samordning med den intilliggande fastigheten Sävja 58:1 som också ägs av Skandia Bostäder AB. Ett antal parkeringsplatser kan anläggas inom den fastigheten för att nyttjas av de nya bostäderna inom planområdet. Ett servitut eller annat avtal kan behöva tecknas för parkeringarna. Detta hanteras av fastighetsägaren.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Kostnaderna för eventuell flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av exploatören. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i exploatörens eget intresse att vidta åtgärder mot bygghandlingar skador.

Genomförandet omfattar inte någon utbyggnad av allmän plats. Mindre anpassningar mot allmän gata med anledningar av nya och anpassade infarter kommer utföras genom exploatörens försorg. Kommunen ska granska bygghandlingar och kontrollera att arbetet följer kommunens tekniska handbok.

Ledningar

Kända ledningsägare (enligt ledningskoll 2021) inom eller nära intill planområdet tillhör:

- Vattenfall AB Heat Sweden
- Vattenfall Eldistribution AB
- Uppsala Vatten och Avfall AB
- Uppsala kommun belysning
- Uppsala kommun fiber

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Inga ledningar planeras att flyttas till följd av exploateringen. Det finns en fjärrvärmeledning inom planområdet som ägs av Vattenfall AB Heat Sweden. Ledningen ska ligga kvar och skyddas genom ett u-område i detaljplanen.

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

Träd och annan vegetation

Utmed Västgötaresans södra sträcka finns träd som omfattas av det generella biotopskyddet. Träden är planerade av behållas och det går att anpassa in- och utfart till fastigheten utifrån trädens placering. Detaljplanens genomförande är därför inte beroende av att träd behöver tas ned. Om man i ett senare genomförandeskede behöver ta ner något av träden behöver dispens sökas hos länsstyrelsen som beslutar om detta medges och vilka eventuella kompensationsåtgärder som behöver göras.

Utmed den nordöstra sträckan av Västgötaresan står också ett antal träd i rad. Utifrån den framtagna trädinventeringen omfattas inte de träden av det generella biotopskyddet eftersom de är för unga och har för smal stamdiameter. Ett par av dessa träd kan behöva tas ner för att ordna nya in- och utfarter till fastigheten. Träden inom allmän plats som tas ner ska ersättas med motsvarande grönvolum i ett annat läge. Detta regleras i exploateringsavtalet.

Inom fastigheten Sävja 57:1 står tre tallar som är värdefulla enligt den framtagna trädinventeringen av Ekologigruppen. Träden skyddas i detaljplanen genom en planbestämmelse. Det innebär att träden endast får tas ner om träden är skadade eller utgör en fara.

För att genomföra detaljplanen behöver en del vegetation, däribland träd, behöva avverkas inom planområdet. Om det är möjligt är det bra att anpassa avverkningsperioden till den tid på året när det inte är häckningsperiod för fåglar. Under häckningsperioden är fåglar fredade i hela Sverige.

Planens konsekvenser

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Enligt plan- och bygglagen 4:34 ska bestämmelserna i miljöbalken 6:12 och 6:13 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. En behovsbedömning är upprättad enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 2 och 4.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning daterad 2021-01-11, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att:

- Den nya bebyggelsen innebär en mindre förtätning men bidrar till en högre bebyggelseskala i området. Den nya byggnaden kommer att utmärka sig något både i stil och skala.
- Detaljplanen berör inga utpekade kulturmiljövärden eller riksintressen för kulturmiljövärden.
- Inga utpekade naturvärden påverkas av detaljplanens genomförande. Det finns dock goda möjligheter att bevara träd inom fastigheten.
- En ny byggnad i området ger i sig begränsad miljöbelastning. Byggnaden ska inte påverka vattendrag eller naturmiljö. Detaljplanen möjliggör att de dagvattenåtgärder som föreslås i den framtagna utredningen ryms inom kvartersmarken. Dagvatten kommer därmed både att fördröjas och renas innan det släpps ut från fastigheten.
- Förtätningen innebär att den befintliga gården kommer att nyttjas av fler personer. Dock utgörs den del som kommer att bebyggas till stor del av en parkeringsyta. Detaljplanen innebär i övrigt att fler bostäder tillskapas i ett utvecklingsområde enligt den fördjupade översiktsplanen för de sydöstra stadsdelarna och med god tillgång till rekreation och friluftsliv i närområdet.
- Ny bebyggelse bedöms endast ge en begränsad ökning av trafik varför ingen betydande påverkan bedöms ske på vare sig luftkvaliteten eller bullernivåerna.

Plan- och byggnadsnämnden tog ställning till att detaljplanen inte kan antas leda till betydande miljö-påverkan i samband med beslut om samråd 2021-05-27.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för del av kvarteret Mösseberg inte medför betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 4:34 och att en miljöbedömning enligt miljöbalken 6:12–6:13 inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i ett samrådsyttrande daterat 2021-01-21.

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.

Sociala aspekter

Trygghet

Detaljplanen innebär att det blir fler boende i området, vilket innebär att fler människor vistas på platsen under en större del av dygnet. Det kan vara positivt både för dem som rör sig utmed Västgötaresan och på gång- och cykelbanan väster om planområdet. Det kan öka känslan av trygghet.

Tillgänglighet

Fastigheten ska inte underbyggas med parkeringsgarage. Underbyggda garage innebär ofta nivåskillnader. Det är därför positivt att det inte blir någon höjdskillnad mellan gata och gård, vilket skapar ökad tillgänglighet och överblickbarhet. Gården kan på så vis bli en mötesplats för alla boende. Nya byggnader och tomter ska enligt lag vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Ett genomförande av planen innebär att fler tillgängliga bostäder med modern standard och hiss kan uppföras i denna del av staden. Detta kan ge möjlighet för till exempel äldre personer, eller personer med nedsatt rörelseförmåga, att bo kvar i stadsdelen.

Barnperspektiv

Detaljplanen innebär att bostäder byggs nära både förskola och grundskola, vilket är positivt både ur ett barn- och hållbarhetsperspektiv eftersom familjer enkelt kan gå eller cykla. Barn i området har även tillgång till en bostadsgård med plats för lek samt park, natur och lekplatser nära de nya bostäderna. Detaljplanen innebär också att nya in- och utfarter kan ordnas till fastigheten. Det kan innebära en liten förändring för barn som brukar gå eller cykla utmed fastigheten. Trafikflödena är dock så låga att trafiksäkerheten fortsatt kan uppnås.

Mötesplatser och stadsliv

Planområdet ligger inom området för den fördjupade översiktsplanen för de sydöstra stadsdelarna. En omfattande stadsutveckling kommer att ske söder om planområdet. Detaljplanen medför fler boende nära de verksamheter som kommer att etablera sig där, vilket är positivt. Ytterligare en byggnad inom planområdet kan även medföra att gatan blir mer befolkad. Detaljplanen möjliggör även byggnation av lokaler för centrumverksamhet. Det kan bidra till stadsliv i området.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel

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 miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 eftersom dagvattnet avleds till Fyrisån. Planen beskriver hur dagvattnet kan renas och fördröjas och planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5. Detaljplanen berör även miljökvalitetsnormerna för grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala. Föreslagna dagvattenåtgärder innebär att föroreningsbelastningen från området minskar och detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5. Planen berör även miljökvalitetsnormerna för luft eftersom gaturummen kommer att förtätas vilket medför sämre luftomsättning. Förtätningen utmed gaturummet sker dock i mycket begränsad omfattning då byggnaden endast orienteras med en gavel mot gatan. Håtförändringarna är också små och miljökvalitetsnormerna kommer att klaras.

Miljöbalken 7 kapitel.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 då det finns träd inom planområdet som omfattas av det generella biotopskyddet. Träden är inte planerade att tas ner och in- och utfart till fastigheten kan anpassas efter trädens placering. Om det senare visar sig att det trots allt blir nödvändigt att ta ner träd behöver dispens sökas hos länsstyrelsen som beslutar om detta medges och vilka eventuella kompensationsåtgärder som behöver göras.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och fastighetsägaren Skandia Bostäder AB. Situationsplan, illustrationer och solstudier har tagits fram av Link Arkitektur och Landskapslaget. Tekniska utredningar har gjorts av Act Management och Ekologigruppen.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Annika Holma. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Veronica Sjögren, plantekniker
Gustaf Lunde, mark- och exploateringsingenjör
Malin Sundkvist, bygglovshandläggare
Anders Håkman, trafikplanerare

Planhandlingarna har korrekturlästs av Louise Granér, planarkitekt.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala 2022-05-09

Pernilla Hessling
planchef

Annika Holma
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- | | |
|--------------|------------|
| • samråd | 2021-05-27 |
| • granskning | 2022-06-02 |