

Dnr  
99/20068  
**Detaljplan för**

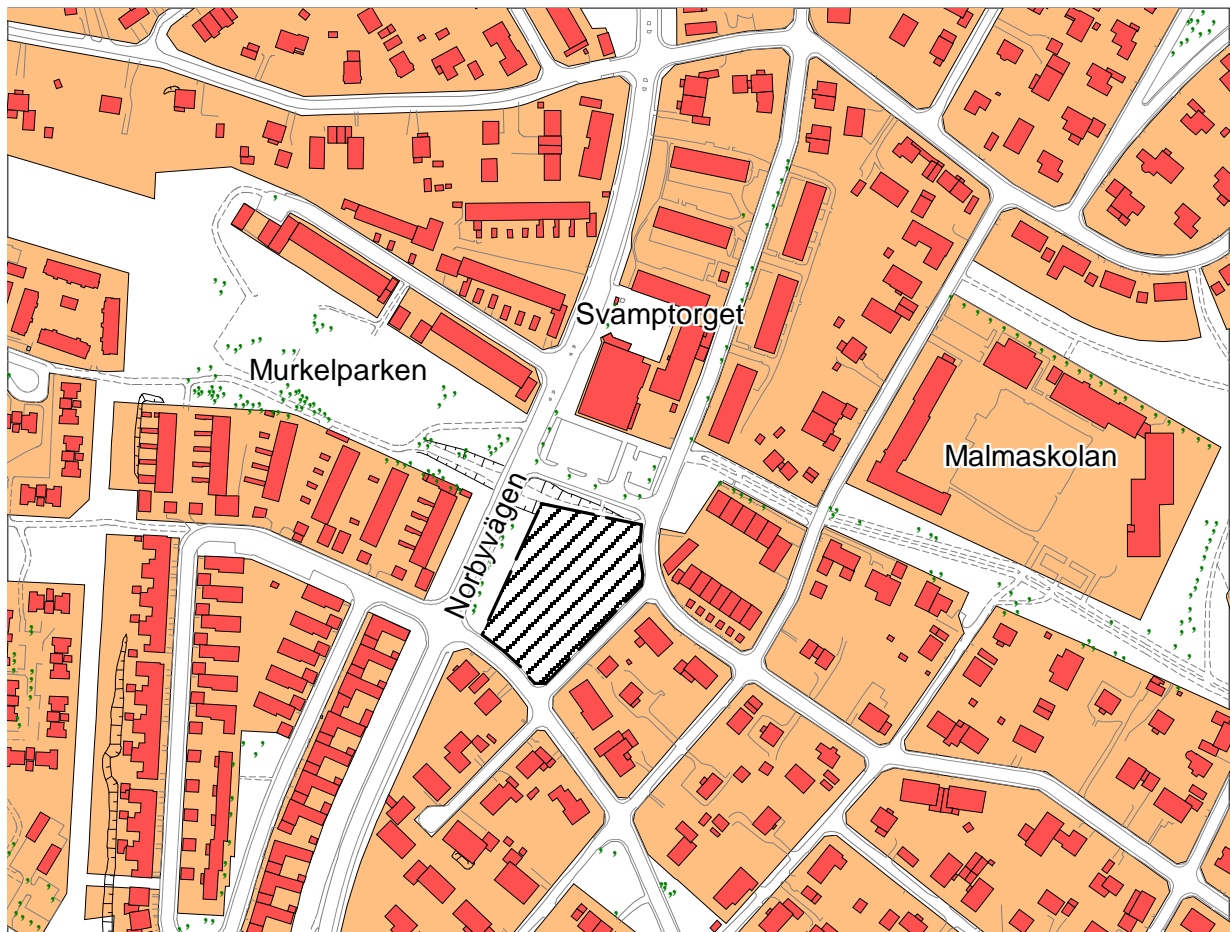


# Kv Jakthunden

Norby

**Uppsala kommun**

LAGA KRAFT 2002-02-27



Handläggare: Anna Wikström, tel 018-27 46 16

Stadsbyggnadskontoret

Postadress: Box 216 • 751 04 UPPSALA • Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: 018 – 27 00 00 • Fax: 018 – 69 20 53 • E-post: [stadsbyggnadskontoret@sbk.uppsala.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@sbk.uppsala.se)

[www.uppsala.se/stadsbyggnadskontoret](http://www.uppsala.se/stadsbyggnadskontoret)

**PLANBESKRIVNING**

---

**HANDLINGAR**

Plankarta med bestämmelser  
Planbeskrivning med illustration  
Genomförandebeskrivning

**PLANENS SYFTE  
OCH HUVUDDRAG**

Att möjliggöra uppförande av flerbostadshus och därmed utnyttja bra förutsättningar i form av närhet bl a till service och relativt goda kommunikationer.

**PLANDATA****Lägesbestämning**

Planområdet är beläget söder om Norby stadsdelscentrum vid Svamptorget. Det är omgivet av huvudgatan Norbyvägen i väster, en nyanlagd GC-väg i skärning i norr, lokalgatorna Fältvägen och Stövarvägen i öster och Slättervägen i söder. Ingående fastigheter är Norby 83:1 och en del av Norby 31:53,1.

**Areal**

Cirka 0,6 hektar.

**Markägoförhållanden**

Norby 83:1 har förvärvats av HSB Uppsala från Uppsala kyrkliga samfällighet.

I norr inkräktar den nyanlagda GC-vägen delvis på fastigheten. Fastighetsgränsen flyttas därför fyra meter söderut. Ett avtal om att detta regleras i samband med planläggningen finns mellan markägarna.

GC-vägen och en parkremsa mot Norbyvägen ingår i fastigheten Norby 31:53,1, som ägs av kommunen. I denna ingår även en del av Norbyvägen samt Murkleparken.

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN****Översiktliga planer och program**

Området ligger inom den kommunala översiktsplanen ÖP-90. Enligt denna ligger området inom vattenskyddsområde – yttre skyddszon, vilket inte innebär något hinder för bostadsbebyggelse.

**Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**

Gällande detaljplan, P1 79 B / 1963-06-17, föreskriver byggnad

för allmänt ändamål (A), med en takfotshöjd på 7 m och en bygg rätt indragen från fastighetsgränsen. Syftet var att möjliggöra byggandet av en kyrka.

### **Program för planområdet**

Ett program för planområdet har upprättats av Stadsbyggnadskontoret. Detta var på samråd 2000-02-24 – 2000-04-07. Efter avslutat programsamråd fick Stadsbyggnadskontoret i uppgift att upprätta detaljplan för kv Jakthunden och pröva nyexploatering av bostäder om miljöförhållandena så medger. Flera av synpunkterna i yttrandena har beaktats i det fortsatta planarbetet.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Mark och vegetation**

Marken är något lägre än omgivande gator. I markvegetationen är skavfräken vanligt förekommande, vilket tyder på ett stort vatteninnehåll. Diken inom området tyder också på detta.

Hela ytan är skogbevuxen med huvudsakligen björk, men också en del gran, asp och salix. Undervegetation är tät.

Inne på den blivande gården förutsätts att några träd av större dimension kan sparas. I övrigt är marken av sådan karaktär att den behöver åtgärder för att klara det högre slitaget den kommer att utsättas för. Mark som inte bebyggs: Gång och körytor hårdgörs. Övriga ytor förses med planteringar och gräsytor. Se även "Dagvatten" i miljökonsekvensbeskrivningen nedan.

På parkmarken längs Norbyvägen växer en tall, en asp och sju björkar, varav de två nordligaste är i dåligt skick. Tekniska kontoret har uttryckt intresse för att rusta upp parkmarken och ersätta befintlig vegetation med en nyplanterad allé.

### **Geoteknik, grundvatten**

Enligt en geoteknisk undersökning för bygget av GC-tunneln (Geoprojektering AB, 1995-02-13) är grundvattennivån hög och marken innehållande ett tjockt lager instabil lera. Man får räkna med pålning till underliggande fast mark. Den höga grundvattennivån gör det olämpligt med källare.

En ny geoteknisk undersökning skall genomföras för utröna om samma förhållanden gäller för hela kvarteret.

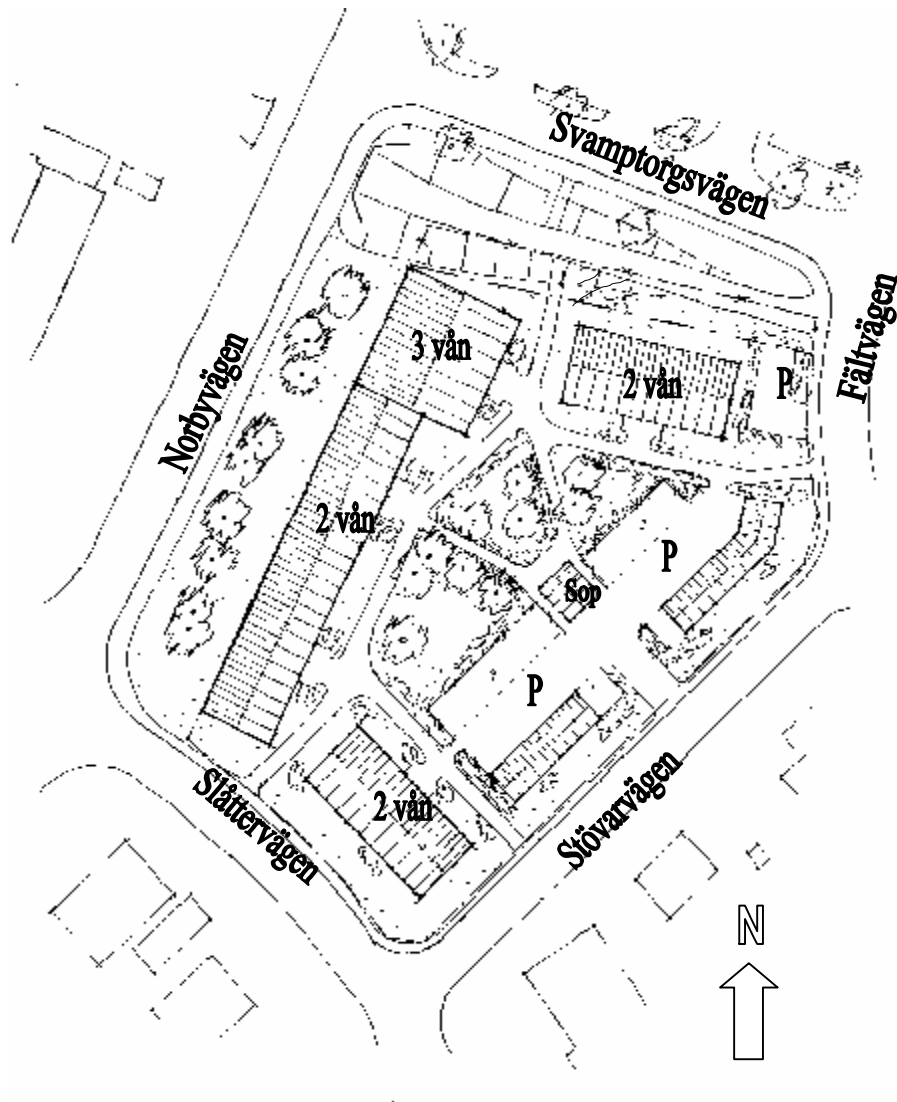
*Enligt den geotekniska undersökningen för bygget av GC-tunneln bestod marken av fyllning, lera, morän och berg (räknat uppifrån och ner). Lerlagret var 7 – 10 m tjockt i läget för GC-vägens östra del. Leran klassades som mycket tjällyftande. Grundvattennivån låg på knappt två meter under marknivån. En pumpgrop anlades på östra sidan tunneln. Bortledning av vatten bedömdes inte påverka omgivningens grundvattennivå märkbart. Ett geomembran användes som tätning upp till en*

nivå över högsta grundvattennivån. Slänterna är förstärkta med kalkcementpelare.

### Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga byggnadsminnen eller kända fornlämningar finns inom området.

Illustration



Skissen är gjord av Stadsbyggnadskontoret och är ett exempel på möjligt bebyggelsemönster till följd av detaljplanen. Detaljplanen tillåter något högre exploatering än här redovisat. Ungefärlig skala är 1:1000.

### Bebyggelse

Området är idag obebyggt. Omgivande kvarter har radhus eller villabebyggelse. I norr finns byggnader för handel mm (bl a dagligvarubutik), samt några låga flerbostadshus.

## Principskiss

Området avses bebyggas med flerbostadshus eller radhus i två våningar. I nordvästra hörnet av tomten tillåts tre våningar utan takvåning.

En sammanhängande huskropp skall byggas mot Norbyvägen. I övrigt har planen utformats för en viss flexibilitet i val av hustyper och placering av hus och parkeringsanläggningar. Bruttoarean ovan mark får maximalt vara 3000 m<sup>2</sup> för bostadshusen och 400 m<sup>2</sup> för uthus/garage/carport. Byggnaderna skall förläggas så att en rymlig gård tillskapas. Lägenheter förutsätts placeras så att de har fönster åt minst två håll, med undantag för eventuella lägenheter mindre än 2 r o k, som får göras enkelsidiga om de inte är vända mot den bullerstörda sidan.

Inom byggrätten får garage, carportar och uthus uppföras. Parkeringsanläggningen skall utformas så att öppna parkeringsplatser visuellt avskärmats, såväl från gården som från omgivande gator. Dock kan det vara en fördel att ha uppsikt över sin bil från lägenheten. Garage/carportar bör alltså läggas mot gatorna.

Se även ”Stadsbild” i miljökonsekvensbeskrivningen nedan.

### **Tillgänglighet för handikappade**

Tomtens topografi medger god tillgänglighet. Husen skall utföras tillgängliga för rörelsehindrade i enlighet med Plan- och bygglagen (PBL) och Byggnadsverksförordningen. För hus med lägenheter som inte nås från markplanet (i enlighet med undantagsregel i PBL) skall plats för hiss redovisas.

### **Sociala förhållanden**

Norby är ett bostadsområde som domineras av radhus och villa-bebyggelse. Ett tillskott av flerbostadshus skulle göra det möjligt för boende, som vill flytta till en bostad utan trädgård, att bo kvar i området. Även radhus kan utformas utan trädgård. En egen uteplats kan dock vara lämpligt för lägenheter med markkontakt. Gemensamma uteplatser bör tillskapas på gården.

En komplettering med flerbostadshus med mindre lägenheter skulle också kunna minska segregationen i området.

### **Offentlig service**

Offentlig service i form av postkontor och en återvinningsstation finns vid det närbelägna Svampstorget.

Skolor: Malmaskolan, c:a 200 m åt nordost, har verksamhet från 6 år t o m åk 5. För åk 7-9 finns Valsätraskolan c:a 800 m åt sydost. Båda skolorna kan nås via GC-stråk, gångtunnel finns under Vårdsätravägen. En alternativ väg till Valsätraskolan är via Fälrvägen/Slädvägen. Gymnasieskolor finns i centrala Uppsala.

Förskolor: I Norby finns förskolor på Nya Valsätravägen 24A och 34, Eksoppsvägen 1, Tallbacksvägen 64 och 66, Björkhagsvägen 6 (Malmaskolan), Pilvägen 10B, Norbyvägen 78, Konsumvägen 13 och vid Svamptorget.

### **Kommersiell service**

Kommersiell service finns vid det närbelägna Svamptorget.

### **Skyddsrum**

Området ligger inom skyddsrumsorten. Skyddsrumsbesked måste begäras av kommunen och föreligga innan bygglov beviljas.

### **Friytor**

Lek och rekreation

En närlekplats för barn inom kvarteret skall anläggas på gården. En större allmän lekplats finns i den närbelägna Murkleparken, som trafiksäkert kan nås genom den nybyggda GC-tunneln. Uteplatser för de boende skall anläggas på gården.

### **Park**

En parkremsa inom planområdet skiljer fastigheten från den trafikerade Norbyvägen. Parkremsan rustas upp och befintliga träd ersätts av alléplantering.

På andra sidan Norbyvägen, i nordväst, finns den ovan nämnda Murkleparken.

### **Naturmiljö**

Området är beläget centralt i Norby. Befintlig naturmark i kvarteret kommer huvudsakligen att försvinna. Norby är dock omgivet av natur, bl a Stadsskogen, på c:a ½ km avstånd från kvarteret.

### **Vattenområden**

Inga öppna vattenytor finns i närheten. Marken i området bedöms idag ha stort vatteninnehåll och måste dräneras vid exploatering. Den är dock inte att betrakta som våtmark. Se ”Geoteknik” ovan.

### **Gator och trafik**

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Området är idag väl försett med gator (se ”Lägesbestämning” ovan) och GC-vägar: Längs Norbyvägen finns gång- och cykelbana norrut till Eriksberg och Stadsskogen, respektive söderut till Gottsunda. GC-vägen i planområdets norra del, under Norbyvägen, leder västerut genom Murkleparken till Norby träd-

gårdsstad, respektive österut till Malmaskolan och Valsätraskolan, samt till GC-stråk längs Vårdsätravägen.

#### Kollektivtrafik

Bussar (nr 7 och 52) trafikerar Norbyvägen. Närmaste busshållplatser är belägna vid Svamptorget (riktning city) respektive Murkleparken (riktning Gottsunda).

#### Parkering, angöring och utfart

På kvartersmark inom området, mot Stövarvägen och Fältvägen och/eller mot Slåttervägen och GC-vägen, får anläggas en parkeringsplats för bostäderna enligt "Parkeringsnorm för Uppsala". Utfarter är tillåtna vid lokalgatorna, på de sträckor som ej är markerade med utfartsförbud på plankartan. Utfarterna förutsätts koncentreras till maximalt tre ställen och utformas så att sikten blir god.

Anslutning från området till GC-vägar och busshållplatser sker främst i kvarterets norra del, till GC-vägen under Norbyvägen, mitt emot trappan upp mot Svampvägen, från vilket man lätt kan ta sig till service vid Svamptorget samt busshållplatser. Se även illustrationskartan.

#### Vatten och avlopp

Möjlighet till VA-anlutning finns i omgivande gator.

### **Störningar och risker**

#### Buller

Hela området är stört av buller från Norbyvägen (mer än 55 dB(A) ekvivalent nivå). En bullerutredning, gjord av Ingemansson Technology AB 2000-08-23, har visat att tidigare redovisat alternativ med punkthus ej är lämpligt ur bullersynpunkt. En sammanhängande byggnadskropp skall därför byggas nära eller i fastighetsgränsen mot Norbyvägen. På så sätt kan en rymlig, bullerskyddad gård tillskapas med plats för lek- och uteplatser. Uteplatser etc är olämpligt på den bullerstörda sidan mot Norbyvägen. Bullernivån på gården får inte överstiga 55 dB(A) ekvivalent nivå.

Fasader måste utformas så att bullernivån inomhus ej överstiger 30 dB(A) ekvivalent nivå.

#### Luft

Trafiken är den dominerande luftföroreningskällan, främst trafiken på Norbyvägen och på parkeringsplatser, dels inom området och dels den allmänna parkeringen mellan området och Svamptorget. Påverkan från Norbyvägen kommer att mildras av den barriär som byggnader utgör. Bostädernas parkeringsplatser bör

förses med motorvärmare. Luftintag bör inte placeras mot Norbyvägen eller nära parkeringsplatser.

#### Vibrationer

Tung trafik förekommer på Norbyvägen. Byggherren bör, genom utredning, visa att detta inte medför några problem / föreslå nödvändiga åtgärder.

#### Värmeförsörjning

Kvarteret bör anslutas till fjärrvärmenätet.

#### Administrativa frågor

Planens genomförandetid är 5 år från det datum den vunnit laga kraft.

### **FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH NATUR- RESURSLAGEN**

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och naturresurslagen.

### **MILJÖ- KONSEKVENSBESKRIVNING**

Denna MKB beskriver den miljöpåverkan som detaljplanen antas medföra. Miljöpåverkan bedöms inte bli betydande. För omgivningens påverkan på planområdet: Se övriga delar av planbeskrivningen. En jämförelse med två nollalternativ görs i slutet av miljökonsekvensbeskrivningen.

#### Vegetation

Hela ytan är skogbevuxen med huvudsakligen björk, men också en del gran, asp och salix. I trädraden på parkmarken mot Norbyvägen finns även en tall. Undervegetationen är tät (främst salix). I markvegetationen är skavfräken vanligt förekommande. En artinventering skall göras under växtsäsongen och vara klar före beslut om utställning.

Befintlig vegetation kommer att utgå. Ev kan vissa träd sparas inne på gården och längs Norbyvägen.

#### Djurliv

En artinventering skall göras under sommarhalvåret och vara klar före beslut om utställning.

Man får räkna med att den biologiska mångfalden kommer att minska vid en exploatering.

#### Klimat

##### Solinstrålning

Planbestämmelserna föreskriver två till tre våningar med en ex-



ploatering som ger möjlighet till solinstrålning till gården över och mellan husen.

Byggnadernas höjd och placering på tomten gör att solinstrålningen till omgivande kvarter inte kommer att påverkas negativt. Istället kommer den att öka, eftersom skogen försvinner.

#### Vindar

Den planerade låga bebyggelsen bedöms inte påverka vindförhållandena negativt.

#### **Trafik**

Området kommer att generera en viss trafikökning på närliggande gator.

#### Säkerhet

Genom den nyanlagda GC-tunneln under den trafikerade Norbyvägen och genom att utfarter förläggs till de lågt trafikerade lokalgatorna, med säkerhetsavstånd till vägkorsningar, kommer säkerheten att bli god, förutsatt att sikten vid utfarterna inte skymms.

#### Buller

Trafiktillskottet kommer inte att ge någon mätbar ökning av bullret från Norbyvägen och tillkommande buller från lokalgatorna bedöms bli måttligt. Bullret från lokalgatorna kompenseras av att nya byggnader kommer att minska bullret från Norbyvägen, i kvarteren öster och sydost om planområdet. Enligt bullerutredningen kommer kvarteret väster om Norbyvägen att få en ökning av bullret på max 1 dB(A) (ekvivalentnivå), till följd av reflexer mot de nya husen. Detta är inte en hörbar ökning och föranleder därför inga åtgärder.

#### Luft

De tillkommande luftföroreningar som kommer att alstras kommer främst från startande bilar på parkeringen inom kvarteret. Detta kan mildras om motorvärmare används.

#### Vibrationer

Inga störande vibrationer kommer att alstras av de verksamheter som planen tillåter.

#### **Landskap**

Både planområdet och parkremsan mot Norbyvägen är idag skogbevuxna och har en igenvuxen karaktär, som känns främmande i detta centrala läge i Norby. En bebyggelse med måttlig exploatering har goda förutsättningar att påverka landskapsbildningen positivt.

## **Stadsbild**

Norbyvägens gaturum är viktigt. Det har dock ingen enhetlig form - olika typer av byggnader förekommer. Byggnaderna håller dock (med undantag för vissa villor) ungefär samma avstånd till gatan. Genom att nya byggnader förläggs i anslutning till fastighetsgränsen, och får en höjd av två till tre våningar, bibehålls och förstärks denna karaktär.

En viss anpassning till kringliggande bebyggelse är önskvärd även beträffande hustyper. Längs Norbyvägen är en anpassning till radhuslängan (2 vån) på andra sidan lämplig. Den har en karaktär som är vanlig hos låga flerbostadshus typ lamellhus. I dess norra del kan hushöjden få öka till tre våningsar, som en markering av att man närmar sig Norby centrum vid Svamptorget. Hus längs andra gator runt kvarteret kan med fördel utformas som kortare huskroppar i två våningar, som en anpassning till omgivande villabebyggelse.

Villorna längs Norbyvägen, söder om planområdet, har bullerplank i fastighetsgränsen, relativt nära vägen. Ett liknande plank på samma avstånd från vägen på planområdets parkmark, bedöms som olämplig ur stadsbildssynpunkt och skulle göra parkmarken otillgänglig för allmänheten. Miljön för gående kan även kännas otrygg och otrevlig med ett avskärmande plank.

Byggnader mot lokalgator skall hålla ett minimiavstånd (4,5 m) till fastighetsgränsen, som en anpassning till kringliggande villakvarter. Öppna parkeringsplatser skall visuellt avskärmas från omgivande gator. Det är positivt för gaturummen om avskärmningen utgörs av garage och uthus, förutsatt att längden på dessa är måttlig och att uppmärksamhet ägnas deras estetiska utformning och färgsättning. De skall förses med sadeltak med en taklutning mellan 14° och 27° (1/4 – 1/2).

## **Kulturmiljö**

Omgivande delar av Norby är huvudsakligen byggda från 1950-talet och framåt. Norby började byggas ut på 1920-talet.

Kvarteret ligger inte inom något kulturklassat område och inga Q-märkta byggnader finns i närheten. Den nya bebyggelsen kommer inte att ha någon negativ inverkan på kulturmiljön.

## **Mark**

Områdets naturmark kommer att utgå. Marken bedöms inte klara det ökade slitaget som boende innebär. Nödvändiga dräneringar ändrar också förutsättningarna. Mark som inte bebyggs: Gång och körytor hårdgörs. Övriga ytor förses med planteringar och gräsytor.

För omgivningarna kommer en lektyta att försvinna. Den nya GC-tunneln ger dock bättre tillgång till Murkleparken och dess lekplats. Se även "Naturmiljö" ovan.

### **Dagvatten**

Dagvatten ansluts till befintligt dagvattensystem i kringliggande gator. Infiltration i mark bedöms inte vara möjlig på grund av att marken troligen innehåller för mycket lera. Se "Geoteknik" ovan.

### **Grundvatten**

Området ligger inom vattenskyddsområde – yttre skyddszon. Detta innebär inte något hinder för bostadsbebyggelse, eller infiltration av dagvatten.

Grundvattennivån i området bedöms vara hög (se "Geoteknik"). Nödvändiga dräneringar bedöms inte påverka denna eftersom inga källare byggs och dräneringarna därmed blir belägna över grundvattennivån.

### **Störningar under byggtiden**

Buller och vibrationer från pålningsarbeten, transporter o dyl kommer att vara störande på omgivningen och skall därför begränsas. Naturvårdsverkets riktlinjer skall följas. Byggherren bör även påvisa att pålningsarbeten etc inte innebär några risker för skador på omgivande bebyggelse och anläggningar. Eventuella skador som uppstått på grund av bygget skall ersättas.

### **Nollalternativ**

En jämförelse har gjorts med två tänkbara nollalternativ:

**Nollalternativ 1** definieras som att ingen byggnation sker och att planområdet därmed förblir ett orört skogsparti. Detta skulle alltså också kräva en planändring, för att frånta markägaren rätten att bygga en 7 m hög byggnad för allmänt ändamål.

Nuvarande biologiska mångfald skulle därmed bestå, liksom skogens skuggande inverkan på omgivningen.

Några störningar av tillkommande trafik kommer inte att uppstå. Däremot kommer bullret från Norbyvägen att kvarstå eftersom inga bullerskydd kommer att uppföras.

Landskaps- och stadsbild kommer inte att förändras. Vår bedömning är att detta är olyckligt ur estetisk synvinkel. Däremot är det positivt för de kringboende om området förblir allmänt tillgängligt. Någon lämplig lekplats för småbarn är det dock inte på nära närheten till Norbyvägen.

Det kommunala avlopps nätet behöver inte ta emot något ytterligare dagvatten, utan det kan fortsätta att infiltrera i den lång-

samma takt som marken tillåter.

**Nollalternativ 2** definieras som att ingen planändring sker och att byggrätten, för en 7 m hög byggnad för allmänt ändamål, utnyttjas.

En sådan byggnad skulle troligtvis generera mer trafik än bostäderna, med åtföljande störningar i form av buller och luftföroreningar. Parkeringsplatser kommer sannolikt inte att förses med motorvärmare för besökare. Risk finns också att verksamheten i sig är störande.

Normalt sett är bullerkraven lägre på en byggnad för allmänt ändamål, varför man kan anta att inga bullerskydd kommer att byggas. Störningarna från Norbyvägen kommer därmed att kvarstå i större omfattning än för bostadsalternativet.

I övrigt antas miljökonsekvenserna bli i stort sett likvärdiga dem för bostadsalternativet.

## **MEDVERKANDE I PROJEKTET**

Planförslaget har upprättats av Stadsbyggnadskontoret. Kontakter har under planarbetets gång tagits med kommunala förvaltningar och med sökanden. Vid programsamrådet har även remissinstanser, enligt samrådslista och fastighetsförteckning, givits tillfälle att yttra sig.

## **STADSBYGGNADSKONTORET**

Uppsala i maj 2001

Björn Ringström  
Planchef

Anna Wikström  
Planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd  
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning  
Godkänd av byggnadsnämnden för antagande  
Antagen av KF  
Laga kraft

2000-10-11  
2001-03-08  
2001-05-15  
2001-10-29/30  
2002-02-27



### **INLÖSEN, ERSÄTTNING**

Ersättningsfrågor löses i samband med upprättandet av exploateringsavtalet.

### **TEKNIK**

#### **TEKNISKA UTREDNINGAR**

En bullerutredning är genomförd – se planbeskrivning.

En biologisk inventering (artinventering) skall genomföras under växtsäsongen och vara klar före beslut om utställning.

En geotekniska undersökning skall vara klar före byggstart.

Vibrationer från trafik ska i boningsrum understiga 0,4 mm/s.

Bostadshusen ska utformas så att de kan anslutas till fjärrvärme.

Vid projektering av husen, ska man om det finns möjlighet, kunna lägga in fördröjningsmagasin för dagvatten.

#### **MASSHANTERING**

Planerad bebyggelse innebär endast begränsad masshantering.

### **MEDVERKANDE I PROJEKTET**

Planförslaget har upprättats av Stadsbyggnadskontoret. Kontakter har under planarbetets gång tagits med kommunala förvaltningar och med sökanden. Programråd har hållits enligt Plan- och Bygglagen.

### **STADSBYGGNADSKONTORET**

Uppsala i maj 2001

Björn Ringström  
Planchef

Anna Wikström  
Planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd  
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning  
Godkänd av byggnadsnämnden för antagande  
Antagen av KF  
Laga kraft

2000-10-11  
2001-03-08  
2001-05-15  
2001-10-29/30  
2002-02-27