

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med Miljöbedömning steg 1 - Behovsbedömning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att bereda plats för en gruppbostad alternativt ett flerbostadshus i liten skala samt ett en-bostadshus.

### PLANDATA

#### Lägesbestämning, areal, ägoförhållande

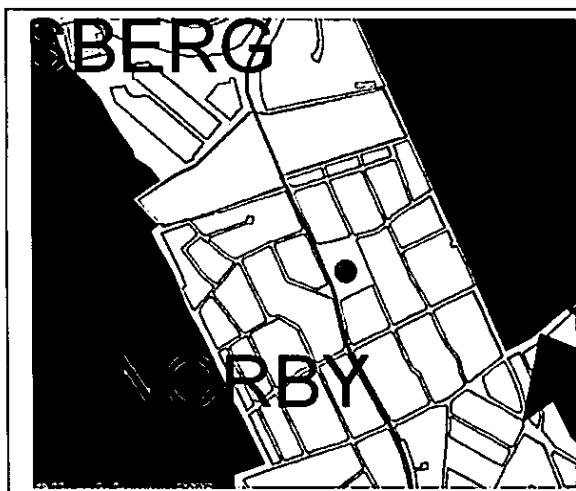
Vallarparken är centralt belägen och gränsande till Norbyvägen i norra delen av Norby. Planområdet ansluter till villatomter och Alvägen i parkens sydöstra del. Arealen är ca 2500 m<sup>2</sup> vilket utgör ca 20 % av parkområdets yta. Marken ägs av kommunen.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### Översiktliga planer och förordnanden

Översiktsplan för staden antogs av Kommunfullmäktige år 2002. Norbyområdet är betecknat som stadsbygd där bebyggelsekompletteringar kan förekomma.

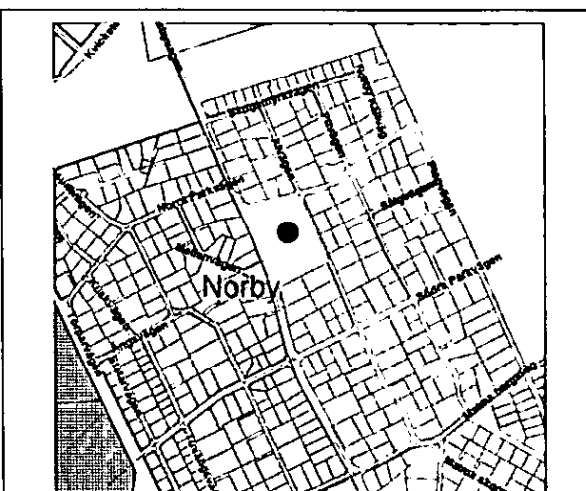
Planområdet ligger i utkanten av zonen för yttre skyddsområde för vattentäkt.



Utdrag ur Översiktsplan 2002.

Gul färg markerar stadsbygd där bebyggelsekompletteringar kan förekomma.

Vallarparken särskilt markerad.



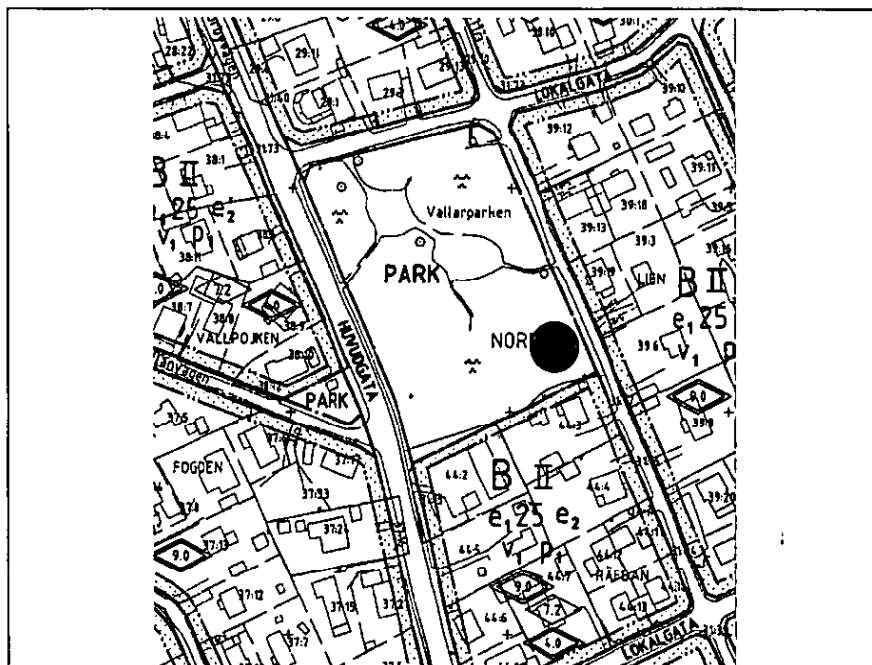
Utdrag ur Översiktsplan 2002.

Blå färg markerar Vattenskyddsområde -yttre skyddszon.

Vallarparken särskilt markerad.

## Detaljplaner

En tidigare upprättad detaljplan är nyligen reviderad och förtydligad avseende planbestämmelserna. Den nya detaljplanen vann laga kraft år 2002.



Utdrag ur detaljplan antagen 2002. Planområdets läge är särskilt markerat.

## Bostadsförsörjningsprogram

I linje med kommunens bostadspolitiska strategi har fastighetsnämnden som mål att ta fram 50 småhustomter per år.

## Program för planområdet

Detaljplanarbetet har föregåtts av ett programskede. Programområdet väckte stort intresse och gav värdefulla synpunkter som underlag för beslut om fortsatt arbete.

## Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden gav med underlag av programarbetet i februari och maj 2005 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan. Beslutet har den 16 mars 2006 omprövats med avseende på planområdets omfattning och avgränsning.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Mark och vegetation

Vallarparken består av svagt kuperad skogsmark med inslag av berg i dagen. Trädbeståndet är blandat men parken får sin karaktär av de högresta barrträden. Två centralt belägna, plana ytor, har ställts i ordning för lek. I övrigt finns väl upptrampade stigar i parken.

Den föreslagna bebyggelsen tar i anspråk den från allmän synpunkt minst utnyttjade, sydöstra delen av parken. Mot söder gränsar planområdet till fastigheten Norby 44:3 och, på en kortare sträcka, fas-

tigheten Norby 44:2.

Lekplatserna berörs inte direkt och parkens karaktär påverkas i liten omfattning.

### **Geoteknik**

Någon geoteknisk utredning har inte genomförts med anledning av planarbetet. Aktuella byggnader bedöms kunna grundläggas utan särskilda åtgärder.

### **Kulturmiljö**

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

### **Bebyggelse**

Planområdet kan indelas i två tomter – en avsedd för villabebyggelse och en för gruppbostad alternativt ett flerbostadshus i liten skala. Minsta tomtstorlek är ca 750 m<sup>2</sup>.

Planbestämmelserna anpassas till vad som gäller i den år 2002 reviderade detaljplanen för Norby. Huvudbyggnaden får utföras i två våningsplan. Byggnadshöjden maximeras och högst 25 % av villatomten respektive 30 % av gruppbostadstomten får tas i anspråk för bebyggelse.

Friliggande garage och förråd får placeras 1,0 meter från eller sammanbyggas i gemensam gräns mot granntomt.

### **Sociala förhållanden**

De föreslagna boställningarna har goda förutsättningar för att inordnas i det sociala mönstret för Norby med omgivningarna. För alla åldrar finns möjligheter till kontakter med jämnåriga samt att kunna ta del av föreningsliv och fritidsaktiviteter.

### **Tillgänglighet för funktionshindrade**

Bostädernas tillgänglighet för funktionshindrade prövas i detalj under bygglov- och byggsamrådsskedet.

### **Service**

Grundläggande offentlig och kommersiell service finns i stadsdelen.

### **Friytor**

De för allmänt bruk väsentliga delarna av Vallarparken berörs inte direkt av tillkommande bebyggelse. Intrycket av naturmiljö och lekplatserna består även om trafiken på Norbyvägen, nu liksom framgent, är ett störande moment.

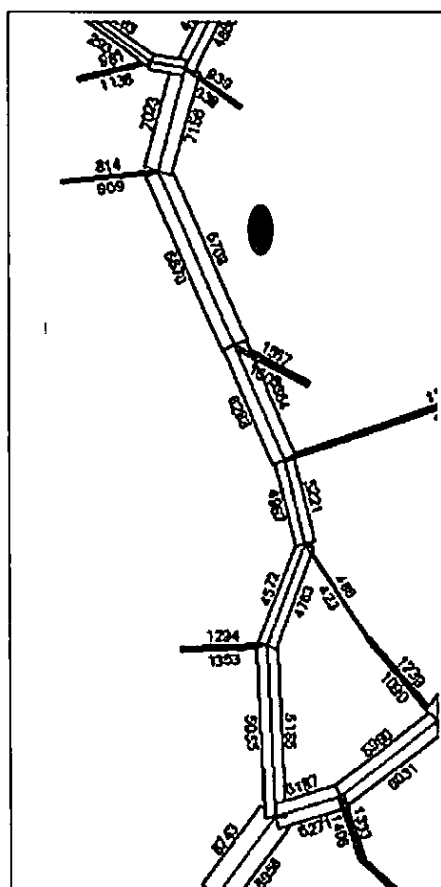
Den närbelägna stadsskogen är att föredra för promenader och en mer ostörd rekreation.

## Trafik

Planområdet angörs från Alvägen. Tillskottet av trafik är mycket litet. På lokalgatorna blandas cykeltrafik med biltrafik. Längs Norbyvägen planeras för separata GC-banor längs vägen. Trafiksäkerheten håller normal standard på lokalgatorna. Säkerheten på Norbyvägen förbättras med de separata cykelbanorna och med en målsättning att genom ombyggnaden dämpa hastigheten för bilisterna.

Norbyvägen trafikeras av linje 7 i 10-minuterstrafik samt linje 91 och för nattrafik linje 67.

All parkering sker på tomtmark.



Beräknade trafikflöden för veckomedeldygnen år 2020 med beaktande av ÖP 2002.

Trafikflödet i snittet vid planområdet beräknas till 13 - 14000 fordon per veckomedeldygn.

Planområdet är särskilt markerat.

## Teknisk försörjning

### *Vatten- och avlopp, energi och telekommunikation*

Planområdet kan anslutas till allmänna ledningar för VA, elkraft och fjärrvärme samt telekommunikation. Inom planområdet finns el-ledningar för 10 kV och 0,4 kV. Ledningarna flyttas närmare den södra tomtgränsen och säkerställs med en reservatsbestämmelse.

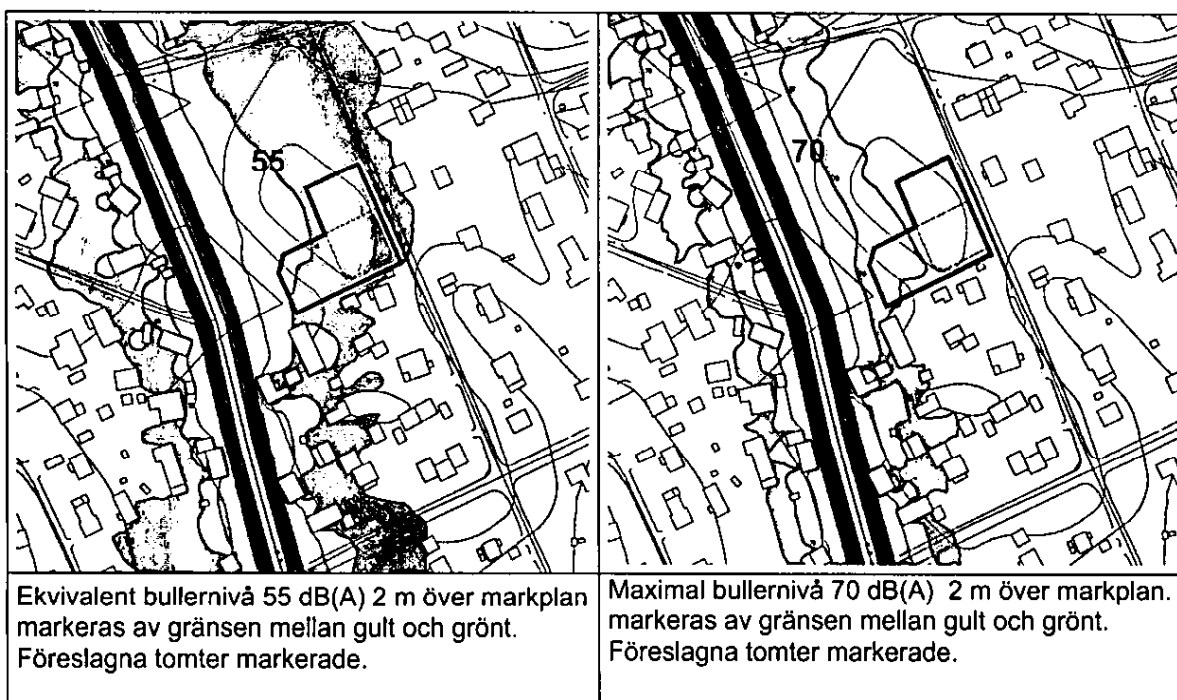
### *Avfall*

Fastigheterna skall anpassas och utrustas för källsortering och omhändertagande av avfall enligt kommunens råd och anvisningar. Uppsamlingsplatsen skall vara handikappanpassad samt lätt tillgänglig för hämtningsfordon. Inför planeringen av bebyggelsen rekommenderas ett samråd med avfallsenheten på kommunens VA- och avfallskontor

### Miljöstörningar

Planområdet påverkas av trafik och buller från Norbyvägen. Med underlag av trafikflödesberäkningar hämtade från Översiktsplan 2002 har en trafikbullerberäkning utförts av WSP Akustik, projekt-nummer 2005-226.

Av nedanstående bilder framgår att föreslagen bebyggelse inte störs av trafikbuller över riktvärdet 55 dB(A) ekvivalent nivå utomhus och 70 dB(A) maximal nivå. Riktvärdena för bullernivåer inomhus klaras med normala fönster.



### Förenlighet med ÖVERSIKTSPLAN och

### MILJÖBALKEN 3 och 4 Kap

Norby inklusive planområdet är i Översiktsplan 2002 betecknad som stadsbygd där bebyggelsekompletteringar kan tillkomma.

Planläggningen omformar parkmark till kvartersmark för enskilt byggande. Förändringen kan betraktas som ett intrång i strid mot miljöbalkens 3 kap § 6. Ändringen berör en mindre och lågt utnyttjad del av parken. Lekplatserna påverkas inte och merparten av vegetationen berörs inte. Mot den bakgrunden sammantaget med ett stort behov av småhustomter motiveras intrånget i parken.

### BARN- KONVENTIONEN

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksammas, inte minst i stadsbyggnads-sammanhang. Behoven växlar över tiden i takt med barnens ålder och utveckling.

Planerad bebyggelse påverkar knappast barnens möjligheter till ett socialt rikt och tryggt liv i Norby.

## KRAV PÅ MILJÖ- BEDÖMNINGAR

### Samlad bedömning om betydande miljöpåverkan

Ett genomförande av detaljplanen:

- står i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner och upprättat **program** för området.
- påverkar inga skyddade **kultur- och naturvärden** internationellt, nationellt eller lokalt.  
Planläggningen omformar parkmark till kvartersmark för enskilt byggande. Förändringen kan betraktas som ett intrång i strid mot miljöbalkens 3 kap § 6. Ändringen berör en mindre och lågt utnyttjad del av parken. Lekplatserna påverkas inte och merparten av vegetationen berörs inte. Mot den bakgrunden sammantaget med ett stort behov av småhustomter motiveras intrånget i parken.
- innebär ingen negativ påverkan på **mark och vatten**.
- påverkar inga betydelsefulla **natur- och samhällsresurser** i negativ riktning. Ligger inom yttre skyddszon för vattenskyddsområdet. Inom stadsbebyggelse gäller för bostadsbebyggelse att markarbeten inte får ske djupare än till en meter över högsta grundvattennivå.
- Medför inte någon avsevärda ökning av **trafiken**.
- motverkar inte några **nationella, regionala eller lokala mål**.

### Motiverat ställningstagande

Med underlag av ovanstående bedömer kommunen att ett genomförande av detaljplan för Vallarparken inte medför någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 bedöms därmed inte behöva göras.

## PLANENS KONSE- KVENSER

Bortsett från intrånget i Vallarparken och i någon mån olägenheter under byggtiden medför planerad bebyggelse knappast någon mätbar påverkan av miljön.

Kortfattat kan följande slutsatser dras:

- Knappt 20 % av Vallarparkens från allmän synpunkt mindre värdefulla del tas i anspråk som tomtmark. Stigarna behålls i huvudsak och lekplatsen påverkas inte direkt.
- Under byggnadsskedet finns risk för störningar för närområdet i form av buller och damm.
- Biltrafiken på lokalvägarna påverkas marginellt.

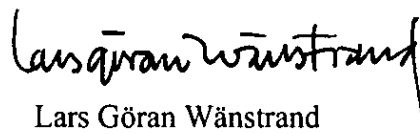
**MEDVERKANDE I  
PROJEKTET**

Planförslaget är upprättat av Stadsbyggnadskontoret. Planarbetet baseras på ett programsamråd genomfört årsskiftet 2004/2005. Kontakter har under planarbetets gång tagits med direkt berörda kommunala förvaltningar.

**STADSBYGGNADSKONTORET**

Uppsala i oktober 2006.

Margaretha Nilsson  
planchef



Lars Göran Wänstrand  
planingenjör

---

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:	• <i>Samråd</i>	2006-03-16
	• <i>Utställning</i>	2006-10-19
<i>Antagen av byggnadsnämnden</i>		2007-01-25
<i>Laga kraft</i>		2008-09-29

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

---

### **ORGANISATION**

#### **Tidplan**

Målsättning för planarbetet är att planförslaget skall kunna antas kring årsskiftet 2006-2007.

#### **Genomförandetid**

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det antagandebeslutet vunnit laga kraft.

#### **Ansvarsfördelning**

Kommunen ansvarar för planläggning, fastighetsbildning och försäljning av tomterna.

De tillträdande fastighetsägarna / byggherrarna har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för anläggnings- och byggnadsarbetet.

#### **Avtal**

Kommunen säljer byggklara tomter för enskilt byggande.

### **FASTIGHETS RÄTT**

#### **Fastighetsbildning**

Detaljplanen ger underlag för lantmäteriförrättning med syftet att bilda nya fastigheter.

### **UTREDNINGAR**

#### **Tekniska utredningar**

##### *Skydd för vattentäkt*

Planområdet berör "yttre skyddsområde för vattentäkt".

##### *Buller*

Avståndet till Norbyvägen och markbeskaffenhet håller trafikbullret inom ramen för riktvärdet 55 dB(A). En aktiv planering av bebyggelsen kan medverka till ytterligare begränsning av störningen.

##### *Vatten- och avlopp*

Lokalt omhändertagande av dagvatten från byggnader och anläggningar eftersträvas. En kompletterande geoteknisk utredning rekommenderas för att klarlägga förutsättningarna för grundläggningen och möjligheten att infiltrera dagvatten.



### *Uppvärmning*

Fastigheterna kan anslutas till fjärrvärme.

### *Avfall*

Hushållsavfallet omhändertas för avhämtning enligt kommunens regler och rutiner vid respektive fastighets anslutning till Alvägen.

### *Ledningar*

Föreslaget bebyggelseområde berör jordförlagda el-kablar, en 10 kV, två 0,4 kV och två signalkablar. Kabelutsättning skall begäras innan eventuella markarbeten. Ledningarna, som alltid måste hållas tillgängliga för Vattenfall, flyttas på exploatörens bekostnad till ett mindre utsatt läge. Ledningarna säkerställs med särskild reservatsbestämmelse.

### *Masshantering*

Eventuella överskottsmassor hanteras inom kvartermarken alternativt transporteras till sidotipp.

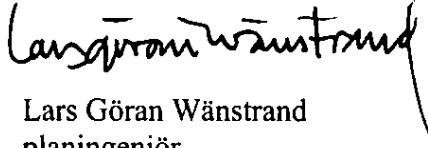
## **MEDVERKANDE I PROJEKTET**

Planförslaget är upprättat av Stadsbyggnadskontoret. Planarbetet baseras på ett programsamråd genomfört årsskiftet 2004/2005. Kontakter har under planarbetets gång tagits med direkt berörda kommunala förvaltningar.

## **STADSBYGGNADSKONTORET**

Uppsala i oktober 2006

Margaretha Nilsson  
planchef

  
Lars Göran Wänstrand  
planingenjör

### Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:	• Samråd	2006-03-16
	• Utställning	2006-10-19
Antagen av byggnadsnämnden		2007-01-25
Laga kraft		2008-09-29