

Datum	Diarienummer
2014-06-02	2013-001417- PL

Till miljö- och hälsoskyddsnämndens
sammanträde den 25 juni

Adressat:
Plan- och byggnadsnämnden

Yttrande över detaljplan för kv. Städet m. fl.

Remiss från plan- och byggnadsnämnden, dnr. 2012-20104. Remisstid: 9 juli 2014

Förslag till beslut:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att avge följande yttrande

1. Planen behöver kompletteras med en beskrivning av påverkan på dagvattenmängder och föroreningsbilden i dagvatten samt en motivering till varför ingen lokal behandling behöver ske.
2. Förutsättningarna att inom området lokalisera en förskola i skyddat läge med tillgång till utegård bör utvecklas i planen.
3. I övrigt tillstyrker miljö- och hälsoskyddsnämnden förslaget.

För miljö- och hälsoskyddsnämnden

Urban Wästljung
ordförande

Anna Axelsson
chef för miljökontoret

Sammanfattning

Detaljplaneförslaget innebär att befintliga byggnader rivs och ersätts med cirka 200 lägenheter. Trafikbuller vid fasad kommer att nå upp till 60 dBA vilket är acceptabelt i det här läget. Åtgärder kommer att vidtas för att säkerställa möjlighet till vädring utan att nivån överskrider 55 dBA. Planen saknar beskrivning av dagvatten och hur framtida behov av förskoleplatser kan tillgodoses i området.

Bakgrund

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten till ny bebyggelse inom fastigheten, Brillinge 3:3. Möjlighet till ungefär 200 lägenheter i flerbostadshus ska prövas. Byggnadernas höjd varierar från fem till nio våningar.

Inom föreslaget planområde finns idag ett loftgångshus i två plan samt sex stycken kedjehus i ett plan. På grund av blåbetong har fastighetsägaren för avsikt att riva och ersätta byggnaderna. Inom Brillingeområdet finns inga förskolor eller grundskolor. Flertalet förskolor och grundskolor finns i de närliggande stadsdelarna Gränby, Årsta och Sala backe.

En bullerutredning har utförts för planerad byggnation. Fasader mot Österleden får en ekvivalent nivå utomhus vid fasad mellan 55 och 60 dBA och överskrider Boverkets riktlinjer om max 55 dBA. Förtätning inom stadsväven samt närhet till kollektivtrafikstråk motiverar avsteg. Minst hälften av boningsrummen i varje bostad får vädringsmöjlighet mot ljuddämpad eller tyst sida genom lokala åtgärder. För de lägenheter där lokala åtgärder krävs föreslås delvis inglasade balkonger eller skärmande yttre glasskiva utanför vädringsfönster.

Dagvatten från ny bebyggelse kommer att kopplas på befintligt dagvattensystem som finns i anslutning till planområdet.

I beskrivningen av planens barnperspektiv konstateras att planen möjliggör en god utemiljö med bullerskyddad och bilfri innergård.

Bedömning

Buller

Bullerutredningen visar att för lägenheter med fasad mot Österleden och Vaksalagatan överskreds riktvärdet på 55 dBA. De högsta nivåerna är på 60 dBA. Nämnden instämmer i och för sig i att planen kan anses uppfylla kriterierna för avsteg och att nivåer upp till 60 dBA då accepteras. Mot bakgrund av de stora ytor som finns i området anser nämnden ändå att åtgärder för att minska buller i form av skärmar borde ha utretts. Med den planbestämmelse som anger att 55 dBA kommer att klaras i hälften av bostadsrummen lämnar nämnden ändå bullerfrågan utan synpunkter.

Dagvatten

I planen saknas helt en beskrivning av hur dagvattenmängder och föroreningar förändras i och med förändringen. I planen står bara att dagvatten kommer att anslutas till kommunala ledningar. Det saknas motivering till varför det inte finns anledning att föreskriva uppehållsmagasin och eventuell rening.

Förskola

Det saknas både förskola och skola i området. Det är svårt att i efterhand hitta lämpliga platser för förskolor i områden som successivt byggs ut med fler bostäder. Nämnden efterlyser därför en närmare analys av behovet av en förskola i området och hur det kan tillgodoses.

Handläggare:
Sara Lindh

Datum:
2013-05-21

Diarienummer:
PLA 2012-020104

Miljöbedömning; Steg 1 - Behovsbedömning

Detaljplan för Kv. Städet, Brillinge 3:3

BEHOVSBEDÖMNING FÖR MILJÖBEDÖMNING

Miljöbalken 6:11- 6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan (Eu-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

För att kommunen ska kunna ta ställning till om en detaljplan medför risk för betydande miljöpåverkan eller inte görs en behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Kommunens checklista för behovsbedömningar utgår från förordningsbilagor 2 och 4 och har utgjort underlag för nedanstående bedömning. Samråd med kommunens plangrupp hölls vecka 19, 2013. Samråd med länsstyrelsen har hållits. Länsstyrelsens yttrande daterat 2013-06-13 bifogas.

PLANEN

Planen syftar till att möjliggöra nybyggnad av flerbostadshus i Brillinge. Sökande är Uppsalahem AB. Befintliga byggnader inom planområdet är delvis uppförda i blåbetong. Befintlig bebyggelse avses rivas och ersättas med nybyggnation.

Planerad nybyggnation består av flerbostadshus i varierad höjd och våningsantal i tre huskroppar. Sammanlagt omfattar detaljplanen cirka 150 lägenheter. Fastigheter som berörs är framförallt Brillinge 3:3, samt mindre delar av Brillinge 1:17 och 3:1 (allmän platsmark). Planområdet omfattar omkring 6 400 kvadratmeter.

Detaljplanen ska bland annat reglera:

- Användning
- Placering och utformning av byggnader

- Gång- samt cykelpassage
- Gångbanor runt kvarteret

PLATSEN

Nuvarande markanvändning och planläge

Planområdet ligger längs Storkällsvägen i Brillingeområdet. Planområdet är bebyggt med ett flerbostadshus i två våningar samt sex stycken kedjehus i en våning. Området delas i gällande stadsplan av ett parkstråk. Inom parkstråket finns gång- och cykelväg som förbinder Storkällsvägen med gång- och cykelväg mot Nyby och mot Gränby centrum.



Bild 1: Planområdet, markerat med röd kantfärg.

Översiktsplan

Enligt Översiktsplan 2010 ingår området i stadsväven, där riktning ska ske mot mer intensiv markanvändning. Intilliggande Gränby centrum är utpekad som kärnområde och knutpunkt för kollektivtrafik.

Detaljplan

Fastigheten är i stadsplan från 1974 planlagd för bostäder i en till två våningar.

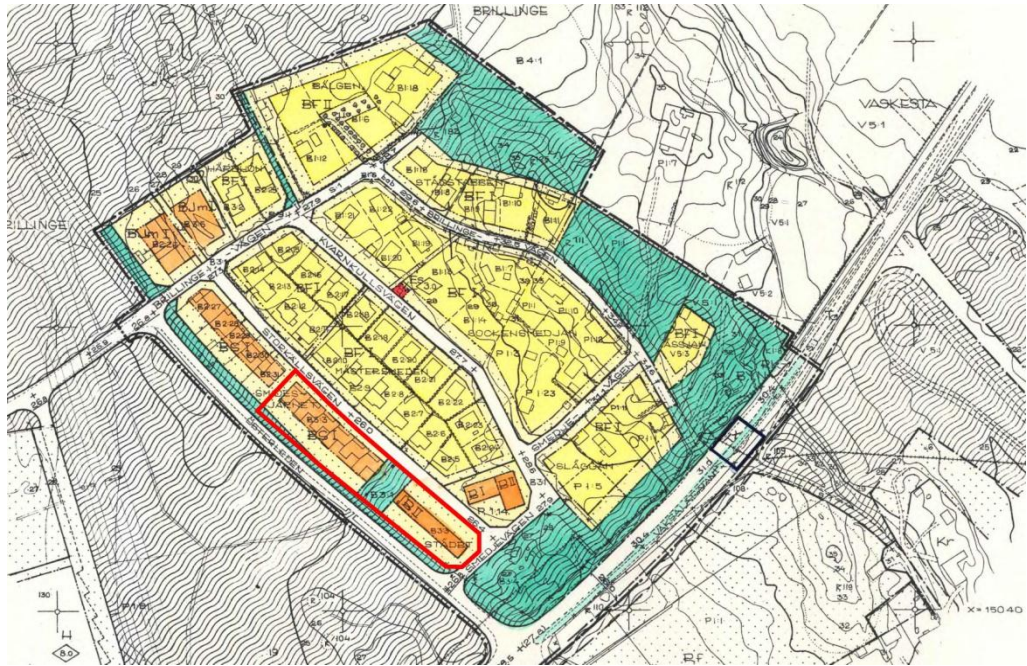


Bild 2: Gällande stadsplan, planområdet markerat med röd kantfärg.

Stadsbild/ landskapsbild

Planområdet ligger i utkanten av Brillingeområdet. De angränsande bostäderna utgörs främst av låg småhusbebyggelse. Planområdet vetter med södersida mot ett öppet flackt naturområde innan Österleden och Gränby centrum möts.



Bild 3: Vy mot planområdet från Österleden.

Kulturarv

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö, K36, samt inom kommunens inventerade kulturmiljöområde, U28. Områdena motiveras av de omfattande och representativa fornlämningsområdena, från framförallt bronsåldern och med inslag från järnåldern, samt Vaksala kyrka och prästgård. Kyrkan ligger i kanten av slättlandskapet och utgör en viktig del som landskapselement.

Naturmiljö

Planområdet har inga dokumenterade naturvärden.

Rekreation och friluftsliv

Inom planområdet finns ingen rekreativ mark. Sport och rekreativ möjlighet finns i närliggande Gränby park/sportfält, Vaksalaslätten samt i skogs- och betesmark direkt norr om Brillinge.

Miljöbelastning

Planområdet har ingen känd miljöbelastning eller förorenad mark från tidigare verksamheter.

Samhälls- och naturresurser

Planområdet ligger utanför vattenskyddsområde.

Hälsa och säkerhet

Befintliga bostadshus på fastigheten är delvis uppförda i blåbetong. Förhöjda värden av radon, på grund av radon från stomme och mark har konstaterats inom vissa bostäder.

Trafikbuller alstras främst från Vaksalagatan, sydöst om planområdet, och Österleden, sydväst om planområdet. De båda vägarna har en hastighetsbegränsning om 50 km/h.

Vaksalagatan har en skyddszon om 30 meter. Planområdet ligger utanför denna.

PÅVERKAN

Detaljplanen berör inte naturmiljö eller rekreation och friluftsliv.

Stadsbild/ landskapsbild

Stadsbilden bedöms bli mer stadsmässig eftersom den tillkommande bebyggelsen föreslås bli högre än befintliga. De befintliga kedjehusen föreslås ersättas med flerbostadshus i 4 våningar. Det befintliga flerbostadshuset föreslås ersättas med byggnad i 5-6 våningar samt en tydlig hörnmarkering ut mot infarten till området. Ändringen av stadsbilden bedöms inte leda till negativ miljöpåverkan.

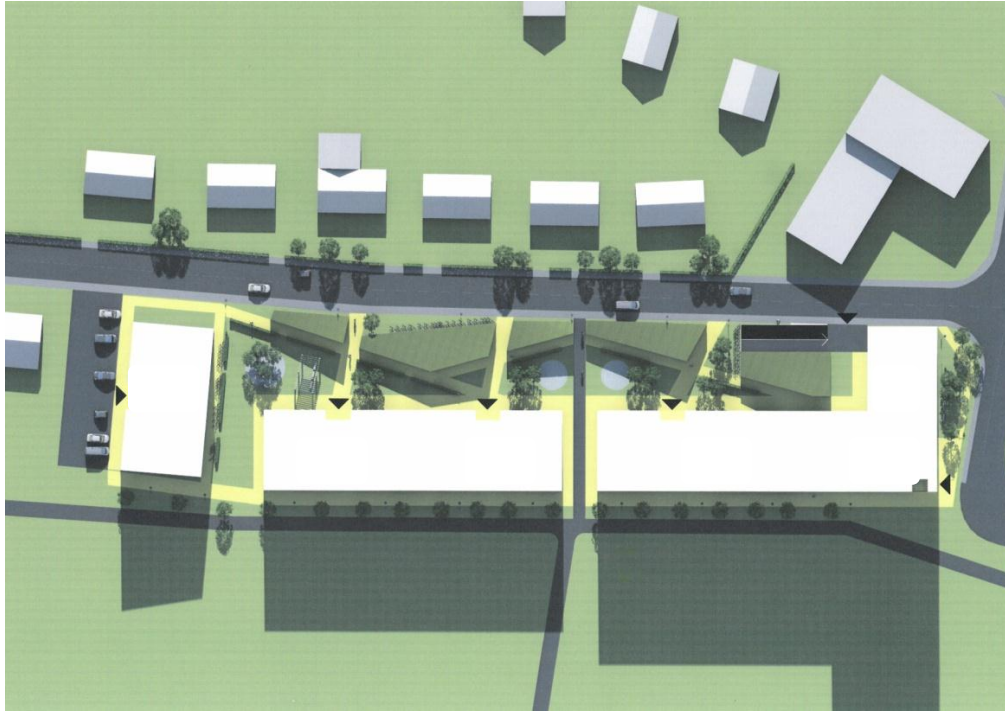


Bild 4: Skiss över föreslagen ny bebyggelse.

Kulturarv

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar och föreslagen nybyggnation bedöms inte påverka Vaksala kyrka med omnejd eller dess siktlinjer.

Samhälls- och naturresurser

Antalet bostäder inom området ökar från befintliga 23 till cirka 150. Det kan medföra ökad avfallsmängd och ökat uppvärmningsbehov. Förändringarna är små och anses inte leda till betydande miljöpåverkan.

Hälsa och säkerhet

Ett genomförande av planen innebär att befintliga byggnader som innehåller blåbetong rivs och ersätts, ny bebyggelse ska uppföras radonsäkert.

Fler boende medför fler bilrörelser. Ökningen är begränsad och medför inte att gatustrukturen måste åtgärdas.

Nybyggnation kommer att påverka solförhållandena inom planområdet och dess omgivning. Solstudier genomförs under planarbetet.

Ekvivalenta bullernivåer vid fasad ut mot Österleden har preliminärt beräknats till < 60 dBA. Bullerutredning är under framtagande. Eventuella avsteg från riktvärdena hanteras i planen och ska följa boverkets allmänna råd.

Miljöbelastning

Ny bebyggelse med fler antal lägenheter medför ökade transporter och därmed ökade koldioxidutsläpp. Planområdet är dock beläget med närhet till service och goda kollektivtrafikmöjligheter varför ökningen bedöms som begränsad.

Planen bedöms inte medföra behov av särskild dagvattenhantering genom krav på rening eller fördröjning eftersom andelen hårdgjorda ytor ökar marginellt

och befintliga dagvattenledningar i anslutning till området har kapacitet för ny bebyggelse.

Måluppfyllelse

Detaljplanen motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.

Samlad påverkan

Ovanstående effekter kan sammantaget och kumulativt inte sägas medföra en betydande miljöpåverkan.

MOTIVERAT STÄLLNINGSTAGANDE

Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen den bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra någon risk för betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11- 6:18 bedöms därmed inte behöva genomföras.

PLAN- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

2014-03-13

Sida

6

§ 76

Diariennr: 2012-020104

Detaljplan för kvarteret Städet, inom Brillinge**Beslut**

Plan och byggnadsnämnden beslutar att genomföra plansamråd för kvarteret Städet inom Brillinge under förutsättning att:

- Bullerbestämmelsen revideras.
- Bullerdämpande åtgärder studeras vidare i planarbetet, för att säkerställa att kriterierna för avsteg från gällande riktlinjer för buller uppfylls.
- Gårdens höjd och parkeringsförbud på gården regleras genom en planbestämmelse.
- Planbeskrivningen kompletteras med tydligare illustrationsplan, fler perspektiv och fler solstudier.
- Skuggstudie, både våningsantal fyra till åtta och fem till nio våningar, visar om det är möjligt att höja våningsantalet till mellan fem och nio våningar.

Ett genomförande av detaljplanen antas inte medföra risk för betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken (MB) 6: 11.

Sammanfattning

Detaljplanen har utarbetats av byggherren, Uppsalahem AB.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett kvarter med flerbostadshus med cirka 125 lägenheter. I byggherrens förslag till samrådshandling varierar byggnadernas höjd mellan fyra till åtta våningar.

Detaljplanen stämmer överens med intentionerna i översiktplanen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

Plankarta

Planbeskrivning

Behovsbedömning

Bullerutredning

Yrkanden

Liv Hahne (M) yrkar enligt arbetsutskottets förslag, det vill säga att gå på samråd med ej betydande miljöpåverkan, med tillägg att våningsantalet höjs till mellan fem och nio våningar under förutsättning att skuggstudie visar att det är möjligt.




Beslutsgång

Ordföranden ställer yrkandet under proposition och finner att nämnden bifaller yrkandet.

Expedieras till

Sökanden

Akten

Justerandens sign 			Utdragsbestyrkande 
--	---	--	---

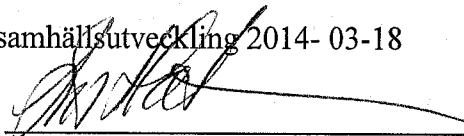

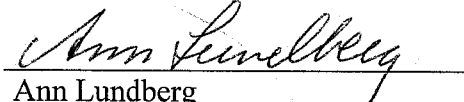
SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2014-03-13

1

Plats och tid	Stationsgatan 12, lokal Bergius kl. 16.00 – 16.45		
Beslutande	Liv Hahne	ordförande	(M)
	Monica Östman	v ordförande	(S)
	Rolf Kroon	ledamot	(M)
	Carolina Bringborn Anadol	”-	(M)
	Sture Blomgren	”-	(FP)
	Curt Malmenstedt	”- jävig §§ 94,117	(C)
	Ingemar Virsén	”-	(KD)
	Jimmy Mattsson	”-	(S)
	Kia Solid	”-	(S)
	Susanne Engström	”-	(MP)
	Kjell Haglund	”-	(V)
Närvarande ersättare	Madeleine Andersson	ersättare	(M)
	Markus Lagerquist	”-	(M)
	Maria Mattson Mähl	”-	(FP)
	Cecilia Oksanen	”- jävig § 73	(C)
	Peter Burman	”-	(S)
	Helena Olsson	”-	(S)

Övriga deltagande Åsa Nilsson Bjervner, t.f. direktör, Göran Sollenberg, t.f. bygglovchef, Torsten Livion, detaljplanechef, Sofie Andersson Rosell, Brita Christiansen, Jenny Andresson, Pernilla Hessling, Sara Lindh, Caroline Johansson Fors.
Tjänstemännen deltar som föredragande i respektive ärenden.

Utses att justera	Monica Östman	
Justeringens plats och tid	Kontoret för samhällsutveckling 2014- 03-18	Paragrafer: 72 -124
Ordförande	 Liv Hahne	
Justerare	 Monica Östman	
Sekreterare	 Ann Lundberg	

ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Plan- och byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2014-03-13		
Datum för anslags uppsättande	2014-03-19	Datum för anslags nedtagande	2014-04-10
Förvaringsplats för protokollet	Kontoret för samhällsutveckling, Stationsgatan 12		

Underskrift





LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN

Samhällsutvecklingsenheten
Roger Björk
010-22 33 222
roger.bjork@lansstyrelsen.se

YTTRANDE

1(1)

2013-06-11

Dnr: 402-3061-13

UPPSALA KOMMUN	
Plan- och byggnadsnämnden	
Inkom	2013-06-13
Diarienumr	2012/20104
Aktbilaga	

Uppsala kommun
Plan- och byggnadsnämnden
Kontoret för samhällsutveckling
753 75 UPPSALA

Samråd om behovsbedömning till detaljplan för kv. Städet, Brillinge 3:3, Uppsala kommun, Uppsala län

Kommunen har för rubricerad detaljplan begärt samråd med Länsstyrelsen om behovsbedömning enligt 6 § förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Syftet med planförslaget

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnad av flerbostadshus i Brillinge. Befintliga byggnader inom planområdet är delvis uppförda i blåbetong. Befintlig bebyggelse avses rivas och ersättas med nybyggnation. Planerad nybyggnation består av flerbostadshus i varierad höjd och våningsantal i tre huskroppar. Sammanlagt omfattar detaljplanen cirka 150 lägenheter.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen bedömer, med beaktande av kriterierna i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB), att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken (MB).

Deltagare

Planhandläggare Roger Björk har beslutat i detta ärende. I den slutliga handläggningen har också antikvarie Louise Törnvall deltagit.

Roger Björk
Planhandläggare

SÄNDLISTA

Inom länsstyrelsen: Samhutv (2 ex)

Handläggare
Sara Lindh
018-727 87 32

(Planen har tagits fram av Archus Arkitekter
för byggherren Uppsalahems räkning)

Diarienummer
PLA 2012-020104

Planbeskrivning

Detaljplan för kv Städet m.fl., Brillinge 3:3

Normalt planförfarande

SAMRÅDSTID mellan 2014-05-27 och 2014-07-09



Datum
2014-05-23Diarienummer
PLA 2012-020104

Detaljplan för kv Städet m.fl, Brillinge 3:3, Uppsala kommun

Normalt planförfarande

SAMRÅDSLISTA

Kommunala lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen

Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt fastighetsförteckning

Hyresgästföreningar

Hyresgästföreningen i Uppsala-Knivsta
HUS, Hyresgästföreningen Uppsala Studentbostäder

Kommunala nämnder, förvaltningar m fl

Barn- och ungdomsnämnden
Kommunstyrelsen
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Räddningsnämnden

Intresseföreningar och sammanslutningar

Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun
Uppsala Handelsförening
Uppsvenska Handelskammaren

Övriga

Skanova Access AB
Uppsala Vatten och Avfall AB
Vattenfall Eldistribution AB
Vattenfall Värme Uppsala AB
Kollektivtrafikförvaltningen UL

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation

Stadsbiblioteket

För kännedom

Sökanden

Kommunalråd: Marlene Burwick, Cecilia Hamenius, Erik Pelling

Politiska partier: Vänsterpartiet, Sverigedemokraterna, Moderata samlingspartiet, Miljöpartiet

Kontoret för samhällsutveckling, Bygglov

Kontoret för samhällsutveckling, GIS/Geodata

Kontoret för samhällsutveckling, Namngivningsnämnden

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Samrådshandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läshänvisningar	3
Medverkande	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN (MB).....	4
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan	5
Detaljplaner	5
Beslut om planuppdrag	6
OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Plandata	6
Allmän områdesbeskrivning	7
Landskapsbild, stadsbild	7
Kulturarv	8
Naturmiljö	8
Bebyggelse och gestaltning	9
Offentlig och kommersiell service	10
Friytor	11
Tillgänglighet för funktionshindrade	11
Mark och geoteknik	11
Trafik och tillgänglighet	11
Hälsa och säkerhet	12
Teknisk försörjning	16
PLANENS GENOMFÖRANDE	16
Organisatoriska åtgärder	16
Tekniska åtgärder	17
Ekonomiska åtgärder	17
Fastighetsrättsliga åtgärder	18
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet	18
PLANENS KONSEKVENSER	18
Nollalternativ	18
Miljöaspekter	19
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	19
Översiktsplan	19
Miljöbalken	20

HANDLINGAR

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Bullerutredning
- Solstudier

Samrådshandlingarna/Granskningshandlingarna finns tillgängliga på kommuninformationen i stadshuset och stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av PUL (Personuppgiftslagen).

Läshänvisningar

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.

För beskrivning av planprocessen och var i denna process man befinner sig hänvisas till processpilen på följebrevets baksida.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av Uppsalahem i samarbete med kontoret för samhällsutveckling och andra kommunala förvaltningar. Medverkande konsult har varit Archus arkitekter för planbeskrivning, plankarta och illustrationer. Bullerutredning har gjorts av ACAD

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten till ny bebyggelse inom fastigheten, Brillinge 3:3. Möjlighet till ungefär 200 lägenheter i flerbostadshus ska prövas. Byggnadernas höjd varierar från fem till nio våningar.

Inom föreslaget planområde finns idag ett loftgångshus i två plan samt sex stycken kedjehus i ett plan. I befintliga byggnader har radonförekomst konstaterats genom både blåbetong och markradon. På grund av stommens utförande i blåbetong har Uppsalahem, som fastighetsägare, för avsikt att riva och ersätta byggnaderna..

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård (MB 3:6) genom riksintresset Vaksala, K36.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Miljöbalken 6:1 - 6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. En behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2013-05-03, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan.

Plan- och byggnadsnämnden tar ställning till om detaljplanen kan antas leda till betydande miljö-påverkan i samband med beslut om plansamråd.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för kv Städet m.fl., Brillinge 3:3 inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11- 6:18 inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2013-06-11 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Området ligger inom stadsväven vilket förutsätter intensivare markanvändning. Kompletteringar inom stadsväven ska göras med hänsyn till platsens karaktär och dess roll i staden och med inriktning att förbättra befintliga eller tillföra nya värden som utifrån innehåll, funktion och utformning berikar omgivningen.

I Översiktsplan 2010 pekas Vaksalagatan samt Fyrislundsgatan ut som stomlinjestråk med Gränby centrum som knutpunkt för kollektivtrafiken. Gränby centrum är även utpekat som kärnområde. Tillskott av bostäder i anslutning till kärnområden och knutpunkter stärker underlag för verksamheter. På grund av närhet till snabb kollektivtrafik och service ges möjlighet till attraktiva bostadslägen.

Detaljplaner

För området gäller Stadsplan för Brillinge från 1974 (03-75:597). I planen medges för aktuellt område bostäder i en respektive två våningar. Området delas av ett parkstråk som löper genom kvarteret.

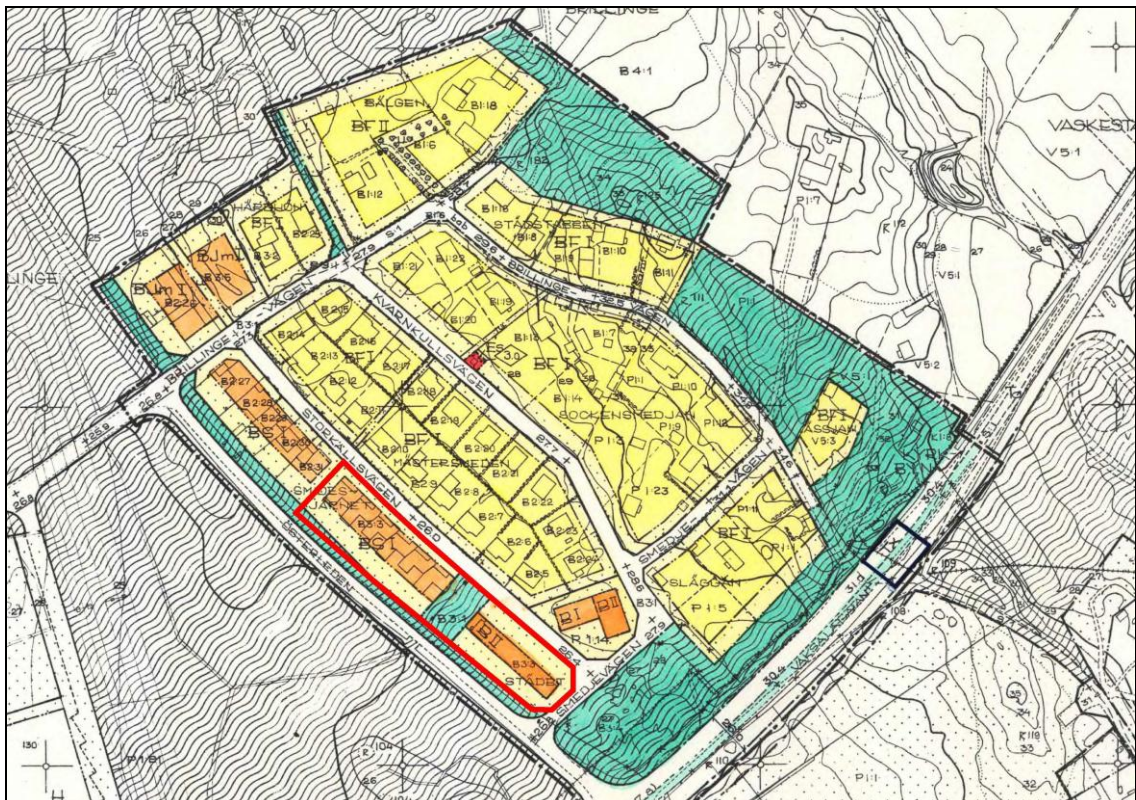


Bild 1: Gällande detaljplan med planområdet markerat med röd kantfärg.

Beslut om planuppdrag

Plan- och byggnadsnämnden har i november 2012 beslutat att påbörja planläggning för området med normalt planförfarande. Planförslaget ska utarbetas av sökanden i samråd med kontoret för samhällsutveckling vilket sedan ska underställas plan- och byggnadsnämndens beslut.

OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger cirka 3 km nordost om Uppsala centrum och omfattar främst fastigheten Brillinge 3:3. Området avgränsas av Storkällsvägen, Smedjevägen, allmän platsmark intill Österleden samt grannfastighet.

Planområdet omfattar omkring 6 300 kvadratmeter.



Bild 2: Ortofoto med planområdet markerat med röd kantfärg. Foto från Uppsala kommun.

Markägoförhållanden

Fastigheten Brillinge 3:3 ägs av Uppsalahem AB. Omkringliggande allmän platsmark (Brillinge 1:17 och 3:1) i form av gator och park ägs av Uppsala kommun.

Tidplan

Preliminär tidplan för detaljplanen:

Samråd	Andra kvartalet 2014
Granskning	Tredje kvartalet 2014
Antagande	Fjärde kvartalet 2014

Exploatören avser påbörja byggnation snarast efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

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

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger i Brillinge inom Uppsalas stadsväv, nordost om stadskärnan och Gränby centrum. I Brillinge består bebyggelsen främst av friliggande småhusbebyggelse men har också inslag av lätt industri, flerfamiljshus och gårdsmiljö. Planområdet har i och med närheten till Gränby centrum god tillgång till service och kollektivtrafik. Närmsta parkområde är Gränby park. Närhet finns också till sportanläggningar genom Gränby sportfält. Området saknar direkt närhet till skolor och större skogs- och rekreationsområde.

Landskapsbild, stadsbild

Förutsättningar

Planområdet utgörs idag av plan kvartersmark bebyggd med envånings radhusbebyggelse och i tvåvånings flerbostadsbebyggelse som kommer att rivras. Parkering sker på tomtmark i anslutning till bostadsentréer. Norr om kvarteret består området av småhusbebyggelse, söder och öster om kvarteret består naturen av öppen och plan mark utan träd. Stadsrummet har som helhet villakarakter utöver planområdet samt grannfastigheten där en annan typ av bebyggelse tillåts. Kvarteret är placerat närmast Vaksalagatan som utgör buss och bilväg till och från Brillinge. Kvarteret genomkorsas av en gång- och cykelväg som leder till Grändby handels- och idrottsområde.

Förändringar

Markanvändningen i närområdet kommer att intensifieras genom exploatering vid Gränby handels- och idrottsområde vilket på Österleden också innebär ökade trafikmängder som löper söder om planområdet. Planområdet föreslås ges en högre exploatering jämfört med befintlig detaljplan. Stadsbilden kommer att förändras med en kvartersbebyggelse i lamellhusform i fem våningar samt byggnad om nio våningar i hörnet mot områdets infart som markerande element.

BC

Bostäder, centrumverksamhet

Hörnhuset och lamellhusen innehåller bostäder och placeras mot Österleden. Inom kvarteret får också centrumverksamhet finnas som möjliggör att närservice eller annan lämplig verksamhet inryms inom kvarteret. Bostadskomplement i form av lägre, en-våningsbyggnader, placeras närmast Storkällsvägen för att ansluta till den lägre småhusbebyggelsen.



Marken får byggas under med körbart, planterbart bjälklag samt över med komplementsbyggnader till bostäder. Marken ska vara tillgänglig för räddningsfordon.

På gården, närmast Storkällsvägen, placeras låga mindre byggnader för bostadskomplement som förråd, miljöstationer, tvättstuga, etc. samt byggnader för tekniska anläggningar som inte ges plats i källare och garage. Gården får helt- eller delvis byggas under för att ge möjlighet till parkeringsgarage under jord. Bjälklaget ska vara tillgängligt och körbart för att räddningsfordon ska kunna angöra bostadshuset från Storkällsvägen.

n₂

Högsta tillåtna markhöjd över nollplanet är +27,7 meter

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att markhöjd för bjälklag ej förläggs för högt i förhållande till omkringliggande marknivå.



Bild 3: Illustrationsplan som visar föreslagen bebyggelse. Illustration från Archus.

Kulturarv

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö, K36 Vaksala, samt inom kommunens inventerade kulturmiljöområde, U28. I beskrivningarna av dessa talas om de omfattande och representativa fornlämningsområdena, från framförallt bronsåldern men med inslag från järnåldern, samt Vaksala kyrka och prästgård. Kyrkan ligger i kanten av slättlandskapet och utgör en viktig del som landskapselement. Bebyggelse norr om Alrunegatan och öster om Fyrislundsgatan har undvikits för att visa hänsyn mot kyrkomiljön.

Inom planområdet finns inga kända fornlämnningar och marken är sedan tidigare ianspråktagen. Planområdet ligger ej i direkt anslutning till Vaksala kyrka och föreslagen bebyggelse kommer inte påverka kyrkan eller dess kulturmiljö.

Naturmiljö

Brillinge omgärdas av naturmark i form av betesmarker, som delvis är onyttjade, med inslag av mindre skogspartier mot nord-nordost. Planområdet genom nybyggnation påverkar inte omgivningarna.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Brillinge har tidigare varit en relativt isolerad bostadsenklav med en homogen och småskalig bebyggelse men staden har vuxit och utbyggnaden av området kring Gränby har lett till att Brillinge idag ansluter till den tätbebyggda staden. Området är fortfarande delvis isolerad på grund av infrastruktur och begränsade möjligheter till en större sammanhängande exploatering beroende på hänsyn till Riksintresset i området. Planområdet där ny bebyggelse föreslås består idag av lamellhus med två våningar och radhus i en våning. Dessa kommer att rivas till följd av höga radonhalter och till förmån för ny bebyggelse.

Förändringar

Den nya strukturen anpassas till kvartersformens långsträckt plan på samma sätt som den befintliga bebyggelsen men består av högre byggnader och en ökad exploateringsgrad. Utformningen ska ges en tydligt nutida arkitektur med varierad karaktär, enkla byggnadsvolymer, tydliga entréer och tilltalande grönskande gårdsmiljöer.

Bebyggelsen formar en skärmbebyggelse med ett högre bostadshus närmast Vaksalagatan om nio våningar som annonserar Brillinge från Gränby och bildar entré till området. Från hörnet sänks lamellen ner till fem våningar och envånings komplementbyggnader förläggs ut mot gatan för att successivt anpassa skalan till den omkringliggande bebyggelsen. Den nya bebyggelsen ska utformas med stor omsorg för att berika området och visa en nutida och attraktiv arkitektur. Materialval, detaljutformning och möjlig variation i husvolymer ska studeras noga.



Bild 4: Perspektiv från Norra Slavstavägen mot Smedjevägen. Illustration från Archus.

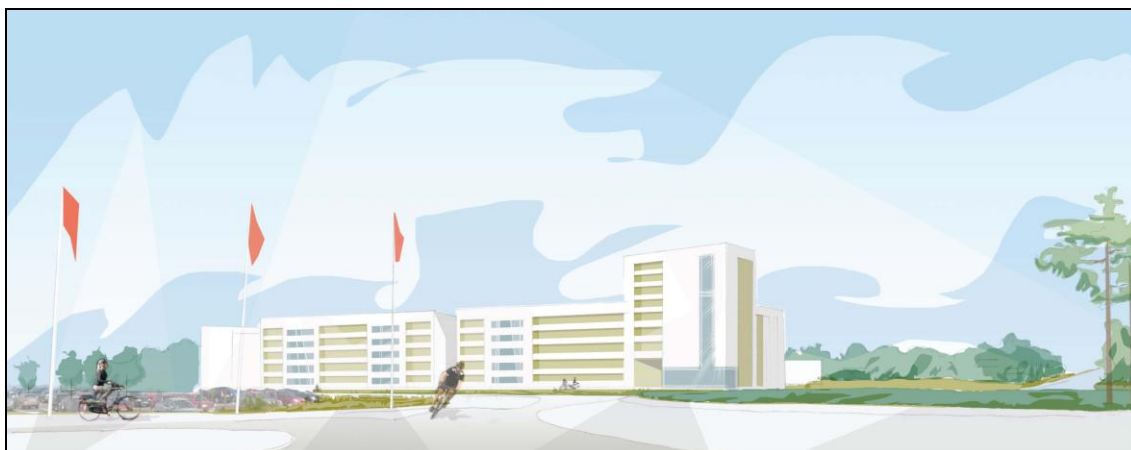


Bild 5: Perspektiv från Vaksalagatan mot Smedjevägen. Illustration från Archus.

Ny bebyggelse ska i sin utformning och volym både fånga upp storskaligheten i det öppna landskapet mellan Gränby men också förhålla sig till och respektera den intilliggande bebyggelsen.

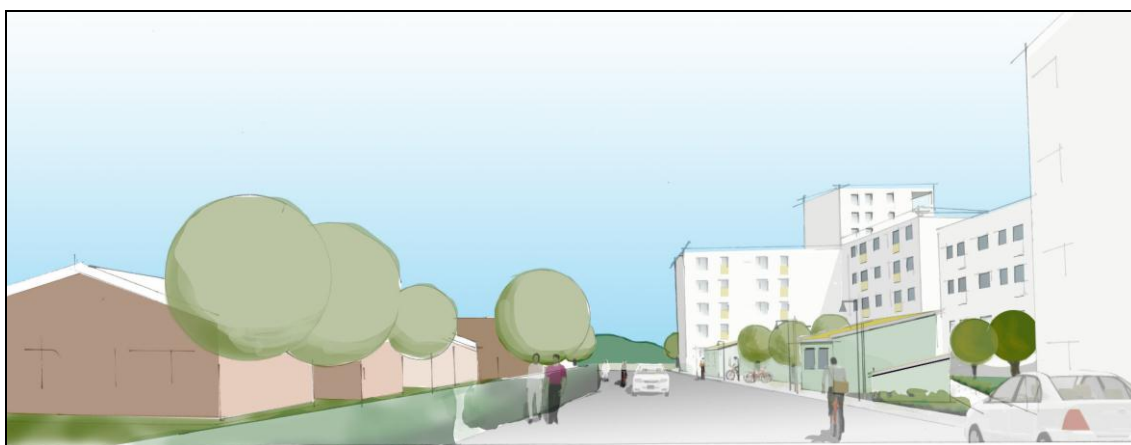


Bild 6: Perspektiv från Storkällsvägen, sydostlig riktning. Illustration från Archus.

V, IX

Högsta antal våningar.

Lamellhusen får vara högst fem våningar. Hörnbyggnad ut mot infart till området får vara högst nio våningar. Den högre byggnaden motiveras av att tillskapa en variation och tydliggöra entrén till området samt möta Gränby centrum och framtida Östra Sala backe. Bebyggelsen som helhet ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet.

Offentlig och kommersiell service

I planområdets direkta närhet ligger Gränby centrum. Centrumet inrymmer dagligvaru- och sällanköpshandel, apotek, systembolag, gym, bankkontor, vårdcentral med mera.

Inom Brillingeområdet finns inga förskolor eller grundskolor. Flertalet förskolor och grundskolor finns i de närliggande stadsdelarna Gränby, Årsta och Sala backe.

Friytor

Förutsättningar

Idag består bebyggelsen av en- och tvåvåningsbebyggelse där kvartersmarken nyttjas av de hyresgäster som bor i kvarteret. Planområdet är därför helt eller delvis av privat karaktär. I direkt anslutning till närliggande Vaksala kyrka finns kultur- och naturområde med såväl öppna ytor som skogspartier för lek och rekreation.

Förändringar

Kvartersmarken kommer att fortsatt vara av helt eller delvis av privat karaktär för de boende i kvarteret.

gård

Bostadsgård, planteringar, plats för utevistelse och lek ska finnas

Planens utformning ger tydliga gårdsrum som kan utrustas med t ex lekplatser, planteringar och sittplatser. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa en god utomhusmiljö för de boende i området.

n₁

Parkering får ej anordnas

Inom områdena avsedda för gårdsmiljö får inte markparkering anläggas.



Byggnad får inte uppföras

I kvarteret ska det finnas släpp utan byggnation som dels skapar ett respektavstånd till intilliggande bebyggelse samt möjliggör att röra sig i nordöstlig och sydvästlig riktning tvärs kvarteret mellan Storkällsvägen och mot Gränby.

parkering

Parkeringsplats får anordnas

Bestämmelsen möjliggör markparkering i nordvästra delen av planområdet som inte lämpar sig för gårdsmiljö.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Inom planområdet finns endast mindre nivåskillnader.

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

Mark och geoteknik

Området bedöms bestå av mindre än 10 meter lera. Närmare geoteknisk undersökning genomförs inför byggnation.

Trafik och tillgänglighet

Gatunät och trafikflöden

Infart till Brillinge och planområdet sker via fyrvägs korsning på Vaksalagatan, med separerad svängfil. Vaksalagatan, som sedermera övergår till riksväg 288, är i översiktsplanen utpekad som huvudgata nivå 1. Lokalgatan inom Brillinge har en bredd av cirka 9 meter. Gatan är inte separerad för gående och/eller cyklister.

Storkällsvägen belastas enbart av trafik som alstras av de boende i området.

Österleden tjänar som en viktig förbindelselänk mellan E4:an och Uppsalas östra stadsdelar. Trafik som passerar planområdet på Österleden kommer att öka i samband med att Gränby byggs ut med arenor etc.

Österleden förväntas 2020 trafikeras av cirka 14 500 fordon per årsmedeldygn. Trafikflödet för Vaksalagatan i norrgående riktning har till 2020 prognostiserats till 8 100 fordon per årsmedeldygn.

Kollektivtrafik

Busstrafik med anslutning till stadskärnan trafikerar Gränby centrum var 15:e minut. Flertalet andra busslinjer, både stadstrafik och regionaltrafik, har hållplats vid Gränby centrum.

Bilparkering, angöring, utfart

Brillinge nås enbart genom en in-/utfart från/till Vaksalagatan. Inom planområdet idag parkering på den egna fastigheten i form av markparkering.

Bilparkering för nybyggnationen ska förhålla sig till kommunens parkeringstal. För lägenhet ≥ 2 rok (46 m²) ska parkeringsutrymme om 0,8 bilplats per lägenhet respektive för lägenhet $\leq 1,5$ rok (45 m²) 0,2 bilplats per lägenhet finnas.

Antalet lägenheter har uppskattats till 207 stycken av vilka 109 stycken är under 46 m². Det medför ett parkeringsbehov om 101 stycken parkeringsplatser. Behovet tillfredsställs inom kvartersmarken i planområdet genom företrädesvis garage under jord samt ett mindre antal markparkeringar i nordvästra delen av planområdet. Nedfart till garage föreslås ske från Storkällsvägen.

Gång- och cykelväg, cykelparkering

Planområdet ligger vid knutpunkt där övergripande cykelstråk i riktning mot Centrum/väg 288 och Nyby/Årsta korsas.

I höjd med planområdet finns gc-tunnel under Österleden för anslutning till Gränby centrum. Genom planområdet löper gång- och cykelväg som ansluter Storkällsvägen till gc-väg längs Österleden. Inom Brillingeområdet delas lokalgatan av alla trafikslag utan separerade cykel- eller gångbanor.

Cykelparkering för nybyggnation ska förhålla sig till kommunens parkeringstal. För lägenhet ≥ 2 rok (46 m²) ska parkeringsutrymme om 3,5 cykelplats per lägenhet finnas. För lägenhet $\leq 1,5$ rok (45 m²) ska 1,5 cykelplats per lägenhet finnas. Cykelparkeringar tillskapas både utomhus på gård samt inomhus i komplementbyggnader och källargarage.

Hälsa och säkerhet

Buller

En bullerutredning har utförts för planerad byggnation. Den påvisar att planområdet påverkas av buller i och med att nybyggnation mot framförallt Österleden har en ekvivalent nivå utomhus vid fasad mellan 55 och 60 dB(A). Vid dessa delar kommer sannolikt inte Boverkets riktlinjer om en ekvivalentnivå utomhus vid fasad om max 55 dB(A) gå att uppnå. Förtätning inom stadsväven samt närhet till kollektivtrafikstråk motiverar avsteg från riktlinjerna enligt Boverkets allmänna råd.

Minst hälften av boningsrummen i varje bostad får vädringsmöjlighet mot ljuddämpad eller tyst sida genom lokala åtgärder. För de lägenheter där lokala åtgärder krävs föreslås delvis inglasade balkonger eller skärmande yttre glasskiva utanför vädringsfönster. Med dessa åtgärder kommer

ljudkraven att kunna åstadkommas. Bostadsgården avskärmas varför samtliga lägenheter får tillgång till gemensam uteplats och gård med högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70dB(A) maximal nivå.

- V₁ Där bullernivåer överstiger 55 dBA ekvivalent nivå utanför fasad (frifältsvärde) ska byggnader utformas så att:
- minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet är vända mot tyst eller ljuddämpad sida med högst 50 dBA ekvivalent nivå (45 dBA ska eftersträvas) och högst 70 dBA maximal nivå utanför fasad (frifältsvärde).
 - varje bostad har tillgång till en uteplats, privat eller gemensam, på tyst eller ljuddämpad sida (enligt ovan) i nära anslutning till bostaden.



Bild 7: Ekvivalent ljudnivå vid mest utsatt del av fasad (i höjdlid) samt ljudnivån 1,5 meter över mark. Bullerutredning från ACAD.



Bild 8: Ekvivalent ljudnivå i perspektiv, mot Österleden. Bullerutredning från ACAD.

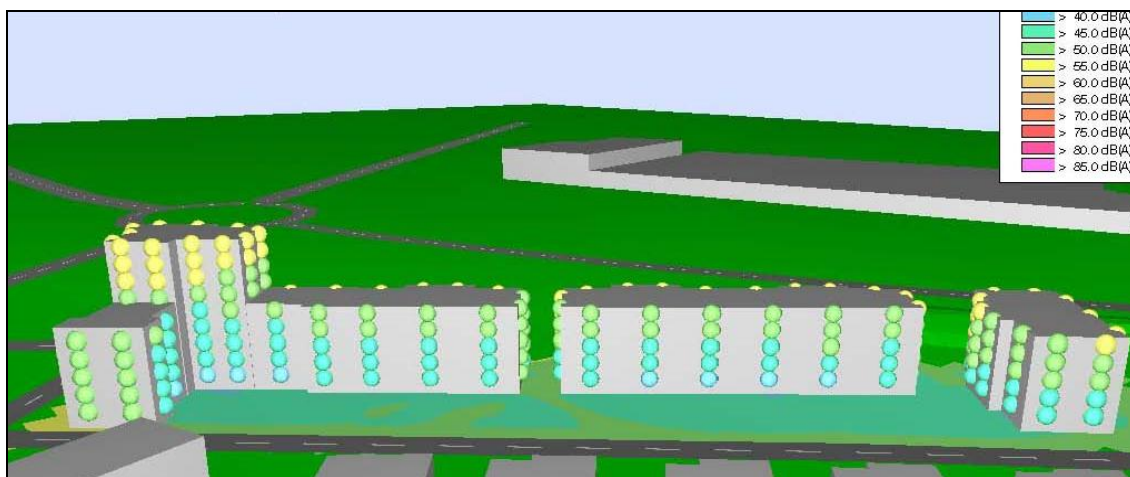


Bild 9: Ekvivalent ljudnivå i perspektiv, mot Storkällsvägen. Bullerutredning från ACAD.

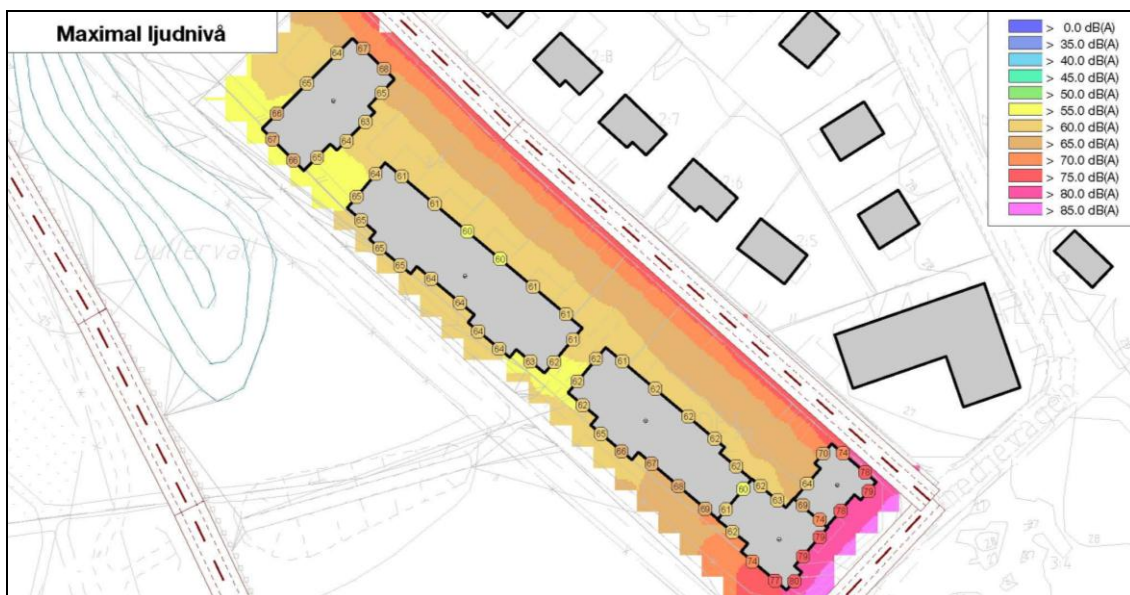


Bild 10: Maximal ljudnivå vid mest utsatt del av fasad (i höjdlid) samt ljudnivån 1,5 meter ovan mark. Bullerutredning från ACAD.

Solinstrålning

Solstudier har genomförts för att se hur befintlig bebyggelse påverkas av tillkommande bebyggelse samt hur solförhållandena på gården till de nya bostadshusen blir. Befintliga bostadshus kommer att påverkas marginellt av den nya bebyggelsen. Komplementbyggnader mot gatan kommer inte att skugga intilliggande bebyggelse.

Bostadsgården är lång och relativt smal. Under de mörkare årstiderna blir skuggverkan påtaglig inne på gården. Under vår och sommar kommer dock stora delar av gården att vara solbelyst under längre tid. Bostäderna kommer att få bra solförhållanden. Fasaderna mot sydost och sydväst är solbelysta under större delen av dagen.



Bild 11 och 12 (vänster till höger): Skuggverkan 22 mars kl 12.00 för föreslagen bebyggelse om 9 och 5 våningar samt för bebyggelse om 8 och 5 respektive 4 våningar. Solstudier från Archus.



Bild 13 och 14 (vänster till höger): Skuggverkan 23 september kl 16.00 för föreslagen bebyggelse om 9 och 5 våningar samt för bebyggelse om 8 och 5 respektive 4 våningar.



Bild 15 och 16 (vänster till höger): Skuggverkan 21 juni kl 16.00 för föreslagen bebyggelse om 9 och 5 våningar samt för bebyggelse om 8 och 5 respektive 4 våningar.

Klimat

Detaljplanen bedöms inte påverka klimatet negativt då den nya bebyggelsen har god tillgång till kollektivtrafik samt god tillgång till handel och service.

Markföroreningar

Inom planområdet finns inga kända föroreningar.

Luft

Planrådets omsluts delvis av två större gator som är vältrafikerade. Den öppna miljön kring gatorna och planområdet föranleder dock att planområdet bedöms ha god luftväxling.

Radon

Radonförekomst har konstaterats i befintliga byggnader, både genom blåbetong i stomme och genom markradon. Radonåtgärder i form av ny ventilation har genomförts för att få ner radongashalter under gällande gränsvärden.

Nybyggnation uppförs radonsäkert.

Räddningsväg

Föreslagen bebyggelse ska vara åtkomstbar från gård. Underbyggt bjälklag ska vara körbart och tillgängligt för räddningsfordon.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, dagvatten

Vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar löper genom planområdet samt i Storkällsvägen och ansluter till nuvarande tomtgräns. Ny bebyggelse bedöms kunna kopplas till befintliga ledningar.

Avfall

Inget trapphus bör ha längre än 50 meter till källsortering. Hämtställe för avfall ska kunna nås utan backningsrörelse och hämtfordon ska kunna angöra intill sopkärnen. Angöring via Storkällsvägen möjliggör rundkörning utan backningsrörelse.

El

Lågspänningsledningar finns i Storkällsvägen, och ansluter till nuvarande bebyggelse. Högspänningsledning finns i Kvarnkullsvägen. Ny bebyggelse bedöms kunna kopplas till befintliga ledningar.

Värme

Fjärrvärmeledning finns i Storkällsvägen och ansluter till befintligt flerbostadshus. Ny bebyggelse bedöms kunna kopplas till befintliga ledningar.

Tele/Bredband

Ledning för tele/bredband finns i Storkällsvägen och ansluter till nuvarande bebyggelse. Ledning finns också i gång- och cykelväg sydväst om planområdet. Ny bebyggelse bedöms kunna kopplas till befintliga ledningar.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för byggnation och anläggning inom kvartersmarken. Kommunen ansvarar för anläggande och drift av allmän plats såsom gator och park.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området. Genom huvudmannaskapet ansvarar kommunen för skötsel och drift av allmän plats inom planområdet.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal skall upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen om det behövs för planens genomförande. Avtalet ska reglera de marköverföringar och exploateringskostnader för utbyggnad av allmän plats som föranleds av planen.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Byggskedet

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

Arkeologi

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Byggherren bekostar de arkeologiska utredningar som är nödvändiga.

Ledningar

Inom och i anslutning till planområdet fanns följande ledningsägare 2012-12-13: Uppsala vatten och avfall (va), Vattenfall (fjärrvärme), Vattenfall (el), Skanova (tele) och Uppsala kommun (gatubeslysning). Ledningarnas läge kan komma att behöva justeras utifrån ny bebyggelse.

Det kan finnas ytterligare, av kontoret för samhällsutveckling, okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

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

Dagvatten

Dagvatten från ny bebyggelse kommer att kopplas på befintligt dagvattensystem som finns i anslutning till planområdet.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

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

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning, gemensamhetanläggning m.m.

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Ett genomförande av planen innebär att fyra områden av kommunens fastigheter Brillinge 1:17 respektive 3:1 ska föras till Brillinge 3:3.

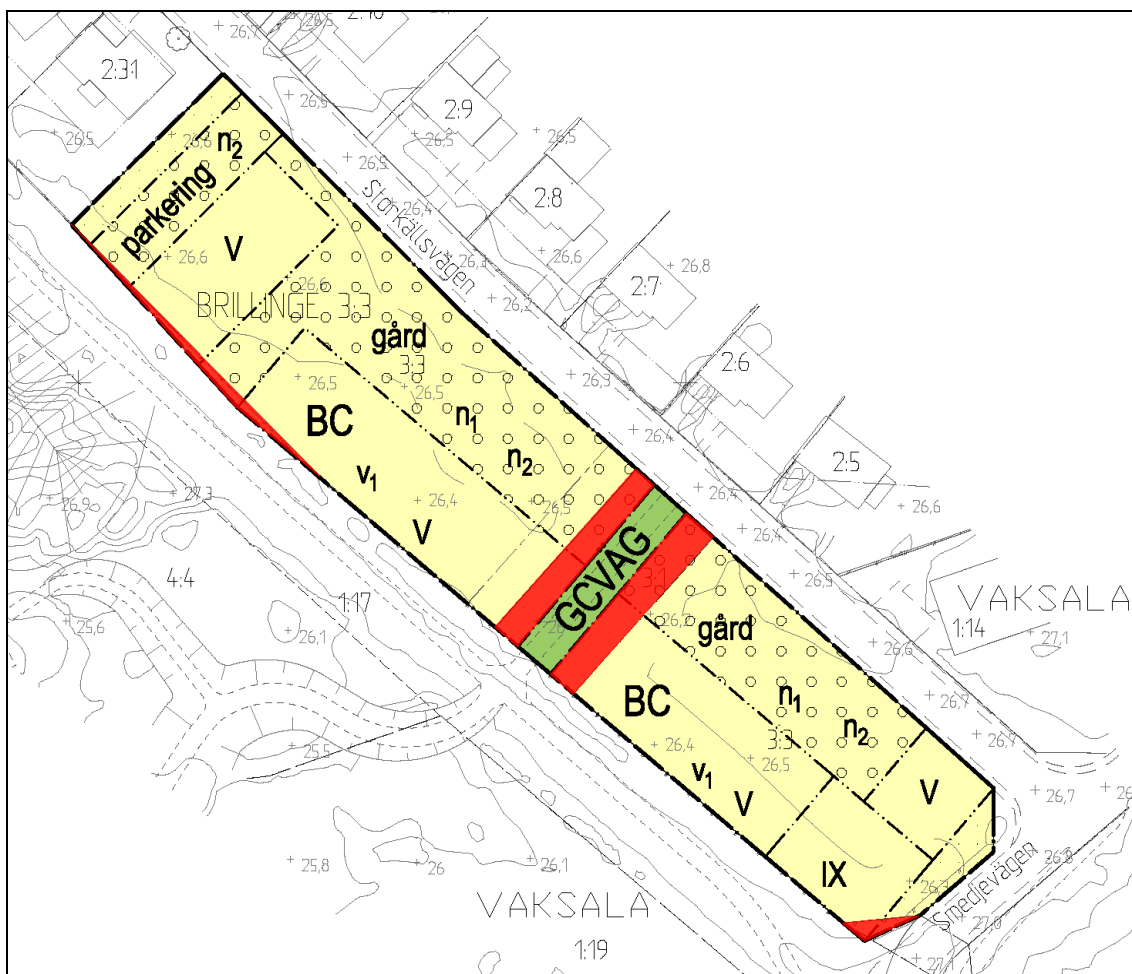


Bild 17: Marköverföringar från Brillinge 1:17 samt Brillinge 3:1 till Brillinge 3:3. Markområdena markerade med rött.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att byggrätten inom kvarteret inte utökas och därmed tillkommer inget tillskott av hyresbostäder. Trycket på hyresrätter kommer att kvarstå oförminskat.

Miljöaspekter

Landskapsbild, stadsbild

Stadsbilden kommer att förändras. Planområdet kommer att förses med nybyggnation i en högre skala jämfört med dagens befintliga och med en högre byggnadsdel som tydligare markerar området och dess entré.

Kulturarv

Riksintresset för kulturmiljö samt kommunens inventerade kulturmiljöområde kommer inte att påverkas av genomförandet av detaljplanen.

Resurshushållning

Planområdet ligger vid en knutpunkt för kollektivtrafiken. Befintliga system för va, el, tele osv. kan användas. Det ger goda förutsättningar för ett resurssnålt levande.

Hälsa och säkerhet

Bullerutredning pekar på att avsteg från riktlinjerna enligt Boverkets allmänna råd kan behöva tillämpas inom planområdet. Vid avsteg från riktlinjerna ska ljuddämpad eller tyst sida tillskapas vilket ger förutsättningar för att uppnå en god ljudmiljö.

Trygghet

Fler bostäder bidrar till att fler människor rör sig i området vilket kan öka tryggheten i området.

Tillgänglighet

Planområdet har nära till kollektivtrafik och service. Området försörjs med gång- och cykelbanor i både norr-söder och öst-västlig riktning. Samtliga lägenheter får tillgång till hiss.

Barnperspektiv

Planen möjliggör en god utemiljö med bullerskyddad och bilfri innergård.

Upplåtelseformer

Avsikten är att bostäderna inom planområdet ska upplåtas med hyresrätt. Brillinge består huvudsakligen av fristående hus med äganderätt varför aktuellt projekt medför att andelen hyresrätter i området ökar. Upplåtelseformen styrs dock inte av detaljplanen.

Stadsliv och mötesplatser

Fler bostäder i området bidrar till att fler människor rör sig i området och bidrar till ett större underlag för handel och service.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Tillskott av bostäder i anslutning till kärnområden och knutpunkter stärker underlag för verksamheter och möjliggör ett starkt nyttjande av kollektivtrafik.

Miljöbalken

Planförslaget 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.

Planförslaget berör riksintresse, då planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö, K36 *Vaksala*. Riksintresset avser de rika fornlämningsmiljöerna och Vaksala kyrkas miljö. Inom området finns inga kända fornlämningar och planområdet ligger ej i direkt anslutning till Vaksala kyrka med omnejd. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Planförslaget berör inte miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden.

Planförslaget berör inte miljöbalkens kapitel 5

Planförslaget berör inte miljöbalkens kapitel 7.

KONTORET FÖR SAMHÄLLSUTVECKLING

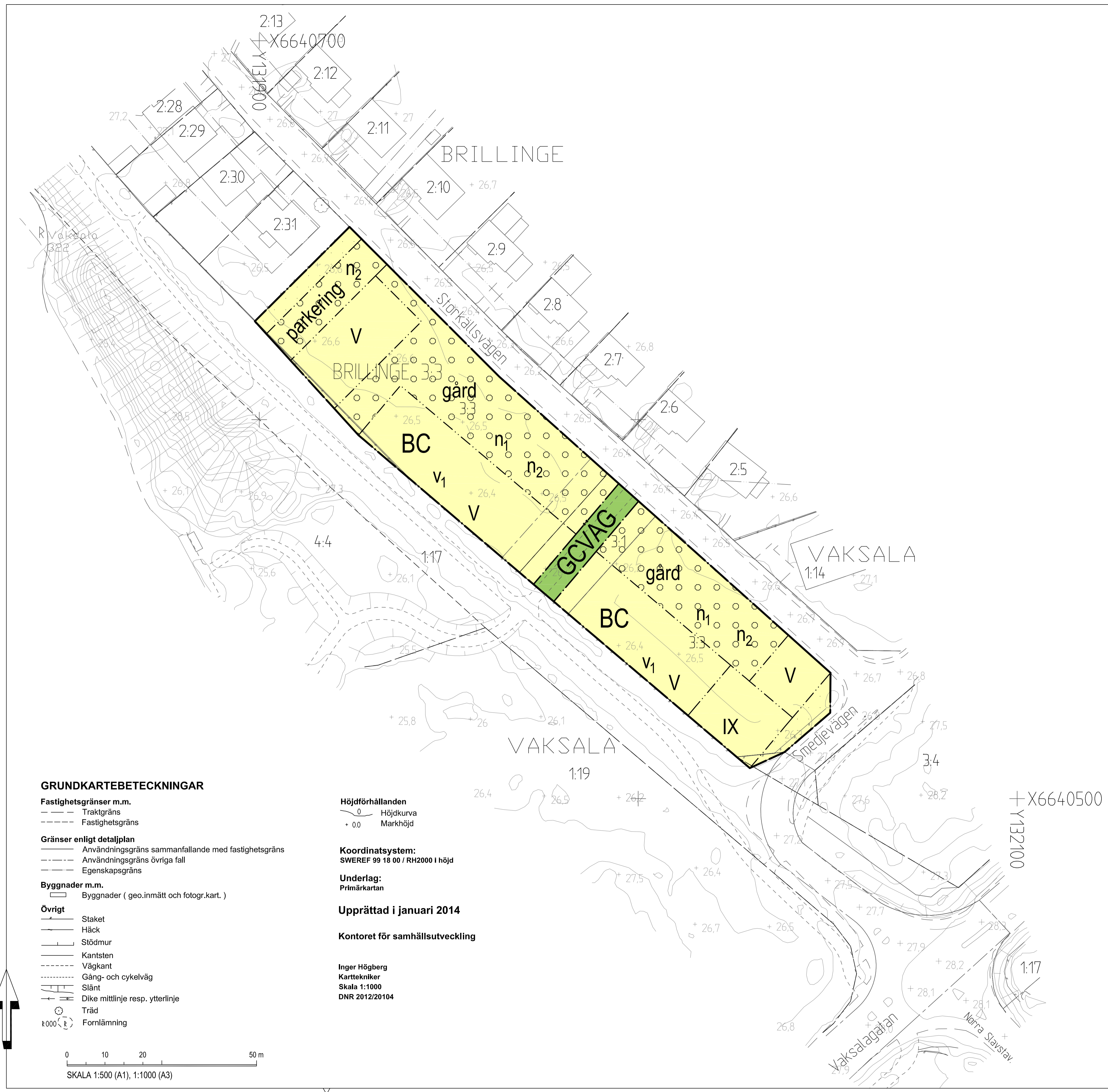
Uppsala i mars 2014

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd

2014-03-13



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

- GRÄNSER**
- Detaljplanegräns
 - - - Användningsgräns
 - · - · - · Egenskapsgräns

- ANVÄNDNING AV MARK**
- Allmänna platser
- GCVÄG** Gång- och cykelväg
- Kvartersmark
- BC** Bostäder. Centrumverksamhet får finnas.

- BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**
- Byggnad får inte uppföras
 - Marken får byggas under med körbart, planterbart bjälklag samt över med komplementbyggnader till bostäder. Marken ska vara tillgänglig för räddningsfordon.

- MARKENS ANORDNANDE**
- Mark och vegetation
- n_1 Parkering får ej anordnas.
 - n_2 Högsta tillåtna markhöjd över nollplanet är +27.7 meter.
- parkering Parkeringsplats får anordnas.
- gård Bostadsgård. Planteringar , plats för utevistelse och lek ska finnas.

- PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**
- Utformning och omfattning
- V, IX Högsta antal våningar. Utöver högsta våningsantal får tekniska anordningar / teknikutrymmen utföras på taken i den omfattning som byggnaden kräver.
- Byggnadsteknik
- v_i Där bullernivåer överstiger 55 dBA ekvivalent nivå utanför fasad (frifältsvärde) ska byggnader utformas så att – minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet är vända mot tyst eller ljuddämpad sida med högst 50 dBA ekvivalentnivå (45 dBA ska eftersträvas) och högst 70 dBA maximal nivå utanför fasad (frifältsvärde). – varje bostad har tillgång till en uteplats, privat eller gemensam, på tyst eller ljuddämpad sida (enligt ovan) i nära anslutning till bostaden.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

UPPLYSNINGAR

Normalt planförfarande har tillämpats vid planens framtagande. Planen har tagits fram av Archus Arkitekter för byggherren Uppsalahems räknig.

- GRUNDKARTEBETECKNINGAR**
- Fastighetsgränser m.m.**
- - - Traktgräns
 - · - · - · Fastighetsgräns
- Gränser enligt detaljplan**
- - - Användningsgräns sammanfallande med fastighetsgräns
 - · - · - · Användningsgräns övriga fall
 - · - · - · Egenskapsgräns
- Byggnader m.m.**
- Byggnader (geo.inmätt och fotogr.kart.)
- Övrigt**
- Staket
 - Häck
 - Stödmur
 - Kantsten
 - Vägkant
 - Gång- och cykelväg
 - Slänt
 - Dike mittlinje resp. ytterlinje
 - Träd
 - Fornlämning

Höjdförhållanden

0 Höjdkurva
 + 0.0 Markhöjd

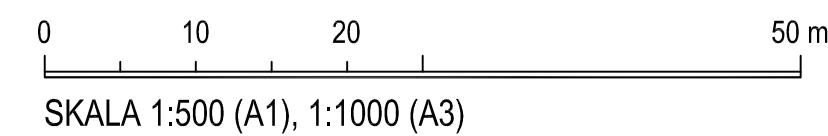
Koordinatsystem:
 SWEREF 99 18 00 / RH2000 i höjd

Underlag:
 Primärkartan

Upprättad i januari 2014

Kontoret för samhällsutveckling

Inger Högberg
 Karttekniker
 Skala 1:1000
 DNR 2012/20104



Samråd Detaljplan för Kv. Stådet m.fl Brillinge 3:3 Upprättad i februari 2014	Beslutsdatum _____ Instans _____ Samråd 2014-03-13 PBN Granskning PBN Antagande PBN Laga kraft
	Till planen hör: Plankarta Planbeskrivning
Ulla-Britt Wikström Planeringschef	Sara Lindh Planarkitekt
diarier:PLA 2012-020104	

Handläggare:
Sara Lindh

Datum:
2014-05-27

Diarienummer:
PLA 2012-
020104

018-727 87 32
sara.lindh@ uppsala.se

Enligt sändlista

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för kv Städet m.fl, Brillinge

normalt planförfarande

Plan- och byggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde 2014-03-13 att sända förslag till kvarteret Städet m.fl. för yttrande enligt bifogad samrådslista. Fastighetsägare, bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende samt övriga som bedöms ha väsentligt intresse av förslaget ges tillfälle till samråd. Plan- och byggnadsnämnden förutsätter att fastighetsägare informerar eventuella hyresgäster. Under samrådstiden finns planförslaget tillgängligt på kommuninformationen, kontoret för samhällsutveckling och stadsbiblioteket. Planförslaget finns även på kommunens webbplats, <http://www.upsala.se/sv/Boendemiljotrafik/Stadsutveckling--planering/>

Detaljplaneförslaget innebär i korthet att ett nytt bostadskvarter med cirka 200 lägenheter möjliggörs på Uppsalahems fastighet Brillinge 3:3. Byggnadernas höjd varierar från fem till nio våningar.

Upplysningar i ärendet lämnas av handläggaren.

Informationsmöte

Tid: Onsdag den 11 juni 2014, kl. 18.00-19.30

Plats: Kyrkcentrum, (vid Vaksala kyrka), stora salen

Välkomna!

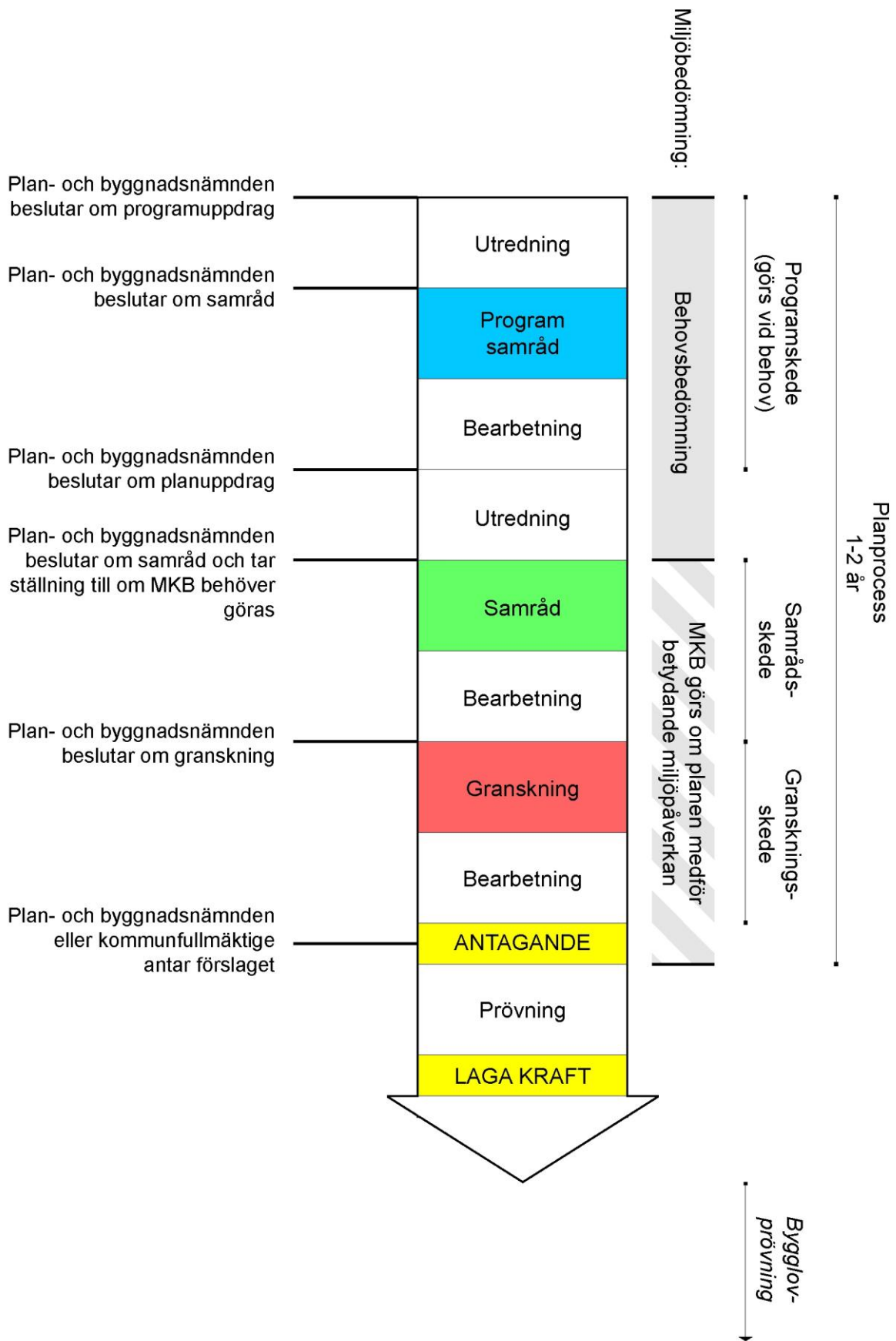
Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagens regler för normalt planförfarande, se informationsblad om planprocessen. Den som inte framfört skriftliga synpunkter på förslaget under samråd och/eller granskning kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen.

**Yttranden skall vara inlämnade senast den 9 juli 2014 till:
Uppsala kommun, plan- och byggnadsnämnden, 753 75 Uppsala**

Plan- och byggnadsnämnden

Uppgifter som du lämnar i yttrandet kommer att användas av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun vid behandling av ärendet. Vi behandlar personuppgifter om dig enligt personuppgiftslagen (PUL). Enligt §§ 26 och 28 i samma lag har du rätt att, på skriftlig begäran, få information om och rättelse av de uppgifter som behandlas.

Planprocessen - normalt planförfarande



PM TRAFIKBULLER

Kv Städet, Brillinge 3:3

- Blad 1 – Visar ekvivalent ljudnivå vid mest utsatt del av fasad (i höjdlid) samt ljudnivån 1,5 meter över mark.
- Blad 2 – Visar maximal ljudnivå vid mest utsatt del av fasad (i höjdlid) samt ljudnivån 1,5 meter över mark.
- Blad 3 – Visar ekvivalent ljudnivå i perspektiv för att visa hur den varierar i höjdlid på gårdssidan.
- Blad 4 – Visar ekvivalent ljudnivå i perspektiv för att visa hur den varierar i höjdlid på sidor mot vägen.

Ekvivalent ljudnivå

Enligt beräkningar överskrider riktvärdet 55 dB(A) för flertalet fasader, främst de som vetter mot Österleden. Även fasader på övre våningar av punkthuset beräknas få högre nivåer än 55 dB(A) mot gård. Det beror främst på buller från vägar på större avstånd som på höga höjder inte skärmas av topografi eller omgivande bebyggelse.

Då husen ska inrymma smålägenheter innebär det att många av dem inte kan göras genomgående och får högre ljudnivåer än 55 dB(A) mot fasad. I beräkningsbladen innebär skiftet mellan grönt till gult gränsen för 55 dB(A). Bostäder som endast har fasader med grön (eller turkos) färg uppfyller riktvärdet. De bostäder som har en eller flera gulmarkerade fasader uppfyller inte riktvärdet på högst 55 dB(A) vid fasad och kan behöva åtgärder.

Med tanke den beräknade bullersituationen behöver någon typ av avstegsfall tillämpas för flertalet bostäder.

Vi föreslår att minst hälften av boningsrummen (sovrum och vardagsrum) i varje bostad får vädringsmöjlighet mot ekvivalent ljudnivå på 55 dB(A) eller lägre. (Det motsvarar Avstegsfall B som ofta tillämpas i Stockholms län.) Det kan skapas med lokala åtgärder enligt förslag nedan:

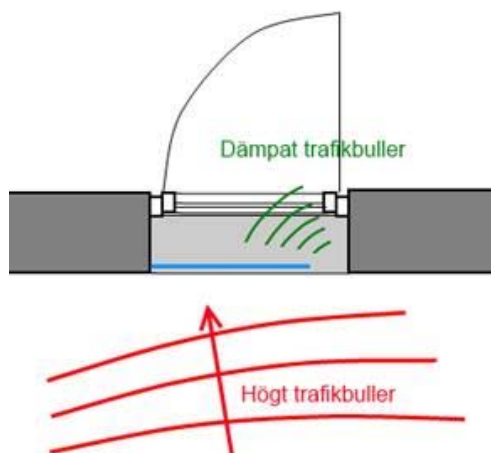
Lokal åtgärd, förslag 1: Delvis inglasade balkonger

Med lämpligt placerade täta vertikala inglasningar på balkonger kan ljudnivåerna vid vädringsfönster kunna sänkas till 55 dB(A) eller lägre. Inglasningarna behöver inte vara mer omfattande än 50% av öppna sidan. Se exempel på beräkningar nedan. Röda streck är exempel på täta skärmar, från golv till tak, av exempelvis glas.



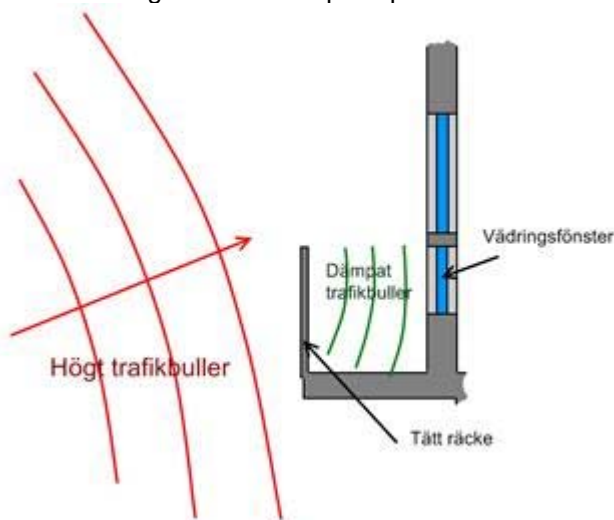
Lokal åtgärd 2: Extra glasskiva utanför vädringsfönster

Med en skärmande yttre glasskiva utanför vädringsfönster kan ljudnivåerna sänkas minst 5 dB. Beroende på utförande kan högre dämpning uppnås. Se skiss nedan. Fördelen med åtgärden är att den inte kräver en balkong.



Lokal åtgärd, förslag 3: Lågt sittande vädringsfönster under täta balkongräcken

Med täta balkongräcken och lågt sittande vädringsfönster kan de ekvivalenta ljudnivåerna normalt sänkas med cirka 5 dB(A) utanför det undre vädringsfönstret. Lösningen ger en tillräckligt dämpande effekt för samtliga utsatta fasader på husen. Absorbenter kan krävas i balkongtak. Skissen nedan beskriver lösningens funktion i princip.



Maximal ljudnivå

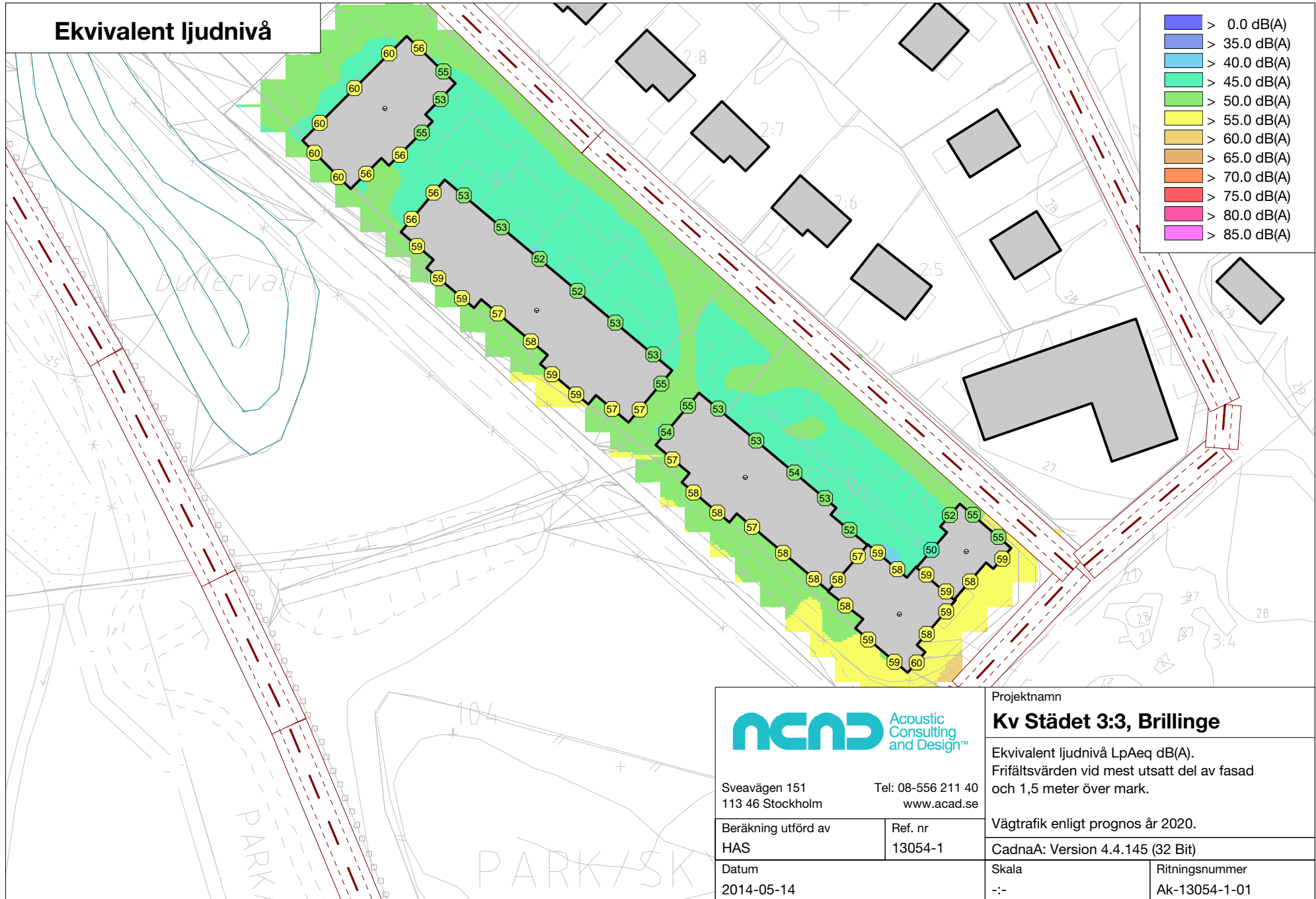
Riktvärde är högst 70 dB(A) maximal ljudnivå på uteplats eller gemensam uteplats i anslutning till bostäderna. Maximala ljudnivåer beräknas vara lägre än 70 dB(A) utanför de flesta bostäderna. Endast bostäder nära Rv 288 beräknas få ljudnivåer som överskrider 70 dB(A). Antingen kompletteras dessa balkonger med en delvis tät inglasning från golv till tak eller så används en gemensam uteplats på gården där både ekvivalenta och maximala ljudnivåer uppfylls.



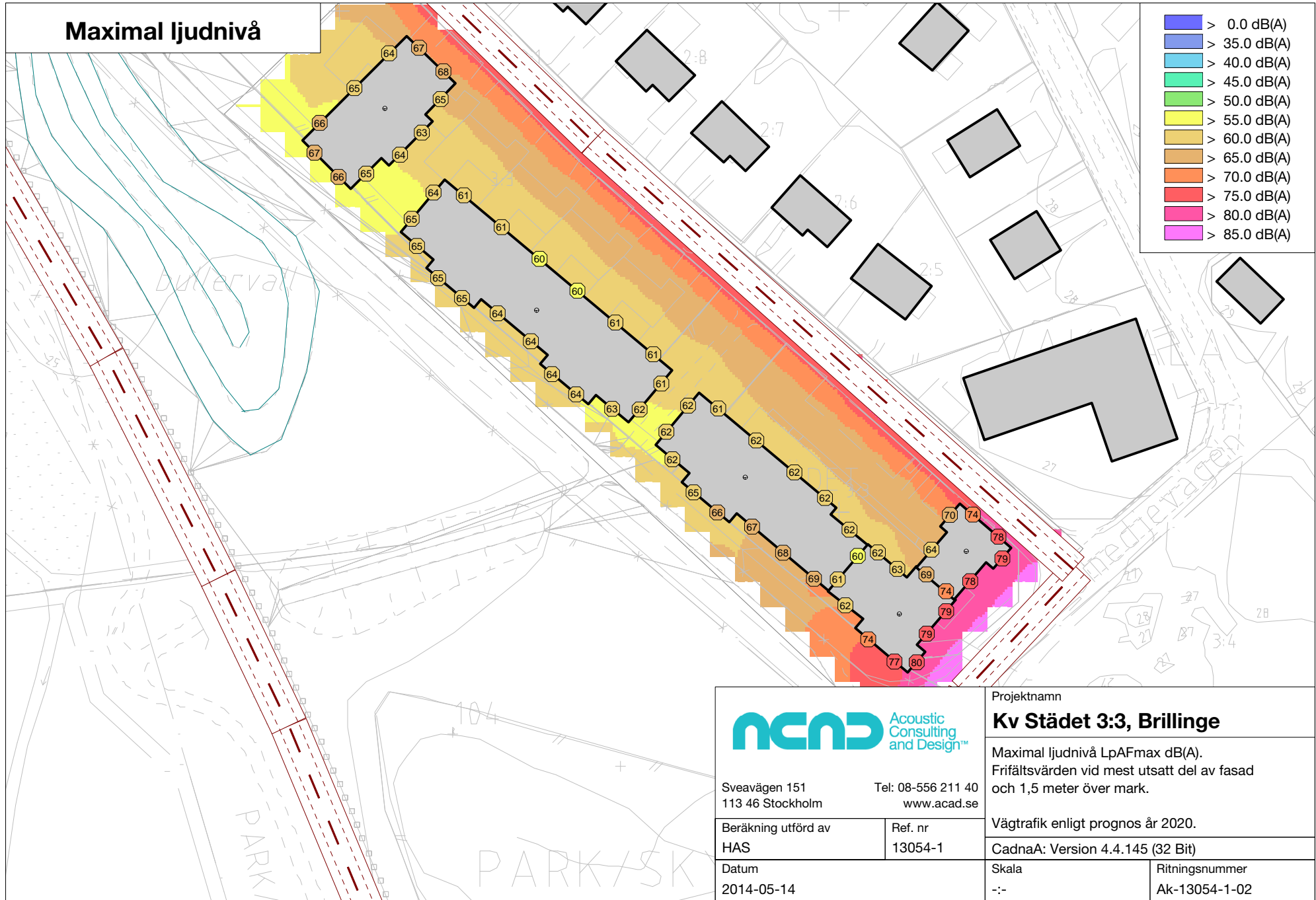
Henrik Anréus
 Civilingenjör, Akustik
henrik.anreus@acad.se
 0733-49 80 70


ACAD-International AB
 Sveavägen 151
 113 46 Stockholm
www.acad.se

Ekvivalent ljudnivå



Maximal ljudnivå

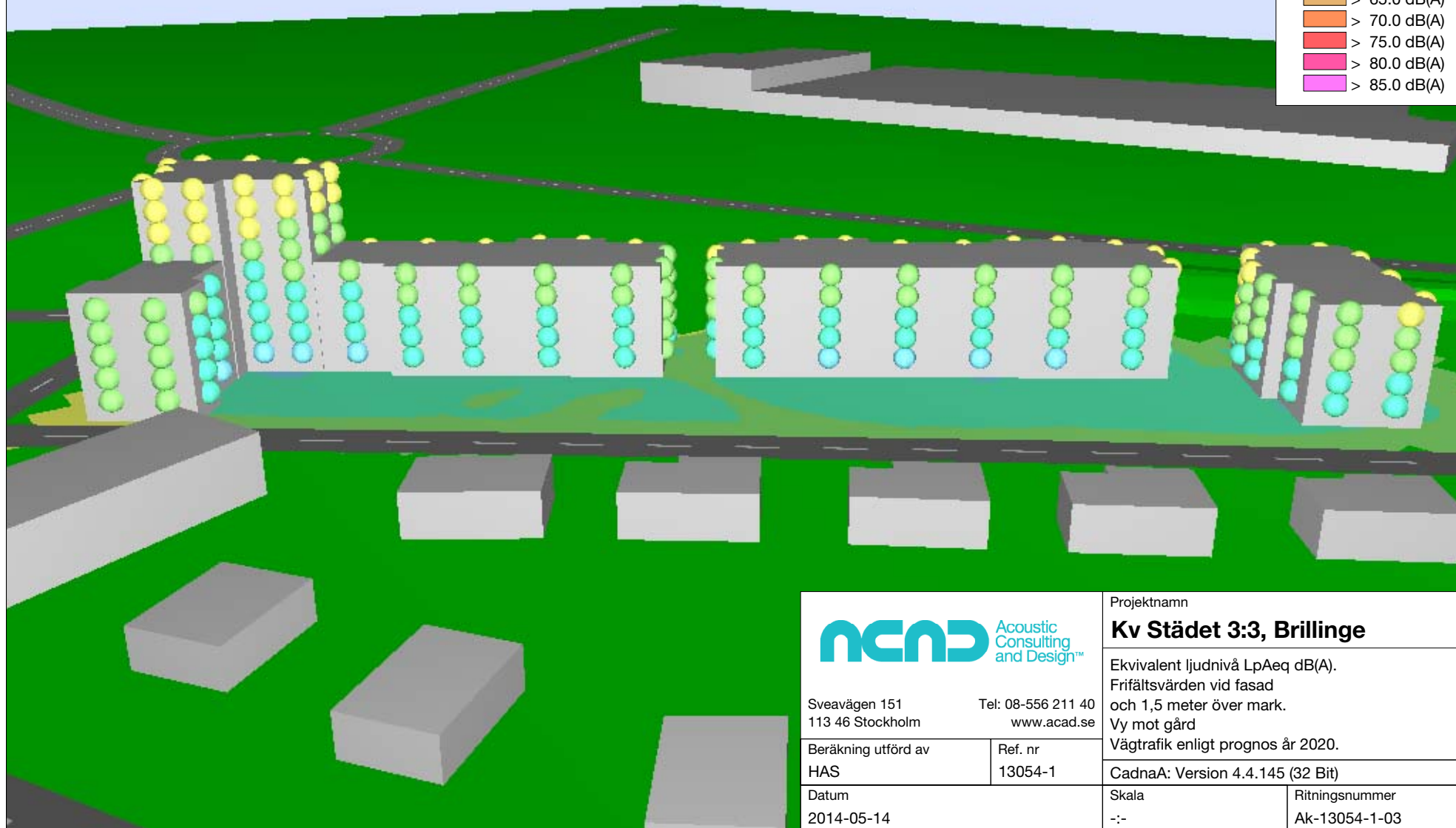



		Projektnamn	
		Kv Städet 3:3, Brillinge	
Sveavägen 151 113 46 Stockholm		Tel: 08-556 211 40 www.acad.se	
Beräkning utförd av	Ref. nr	Vägtrafik enligt prognos år 2020.	
HAS	13054-1	CadnaA: Version 4.4.145 (32 Bit)	
Datum		Skala	Ritningsnummer
2014-05-14		-:-	Ak-13054-1-02

Maximal ljudnivå LpAFmax dB(A).
Frifältsvärden vid mest utsatt del av fasad
och 1,5 meter över mark.

Ekvivalent ljudnivå

- > 0.0 dB(A)
- > 35.0 dB(A)
- > 40.0 dB(A)
- > 45.0 dB(A)
- > 50.0 dB(A)
- > 55.0 dB(A)
- > 60.0 dB(A)
- > 65.0 dB(A)
- > 70.0 dB(A)
- > 75.0 dB(A)
- > 80.0 dB(A)
- > 85.0 dB(A)



		Projektnamn	
		Kv Stådet 3:3, Brillinge	
Sveavägen 151 113 46 Stockholm		Tel: 08-556 211 40 www.acad.se	
Beräkning utförd av	Ref. nr	Ekvivalent ljudnivå LpAeq dB(A). Frifältsvärden vid fasad och 1,5 meter över mark. Vy mot gård Vägtrafik enligt prognos år 2020.	
HAS	13054-1	CadnaA: Version 4.4.145 (32 Bit)	
Datum	Skala	Ritningsnummer	
2014-05-14	-:-	AK-13054-1-03	

Ekvivalent ljudnivå

- > 0.0 dB(A)
- > 35.0 dB(A)
- > 40.0 dB(A)
- > 45.0 dB(A)
- > 50.0 dB(A)
- > 55.0 dB(A)
- > 60.0 dB(A)
- > 65.0 dB(A)
- > 70.0 dB(A)
- > 75.0 dB(A)
- > 80.0 dB(A)
- > 85.0 dB(A)



		Projektnamn	
		Kv Stådet 3:3, Brillinge	
Sveavägen 151 113 46 Stockholm		Tel: 08-556 211 40 www.acad.se	
Beräkning utförd av	Ref. nr	Ekvivalent ljudnivå LpAeq dB(A). Frifältsvärden vid fasad och 1,5 meter över mark. Vy från Österleden Vägtrafik enligt prognos år 2020.	
HAS	13054-1	CadnaA: Version 4.4.145 (32 Bit)	
Datum	Skala	Ritningsnummer	
2014-05-14	-:-	Ak-13054-1-04	