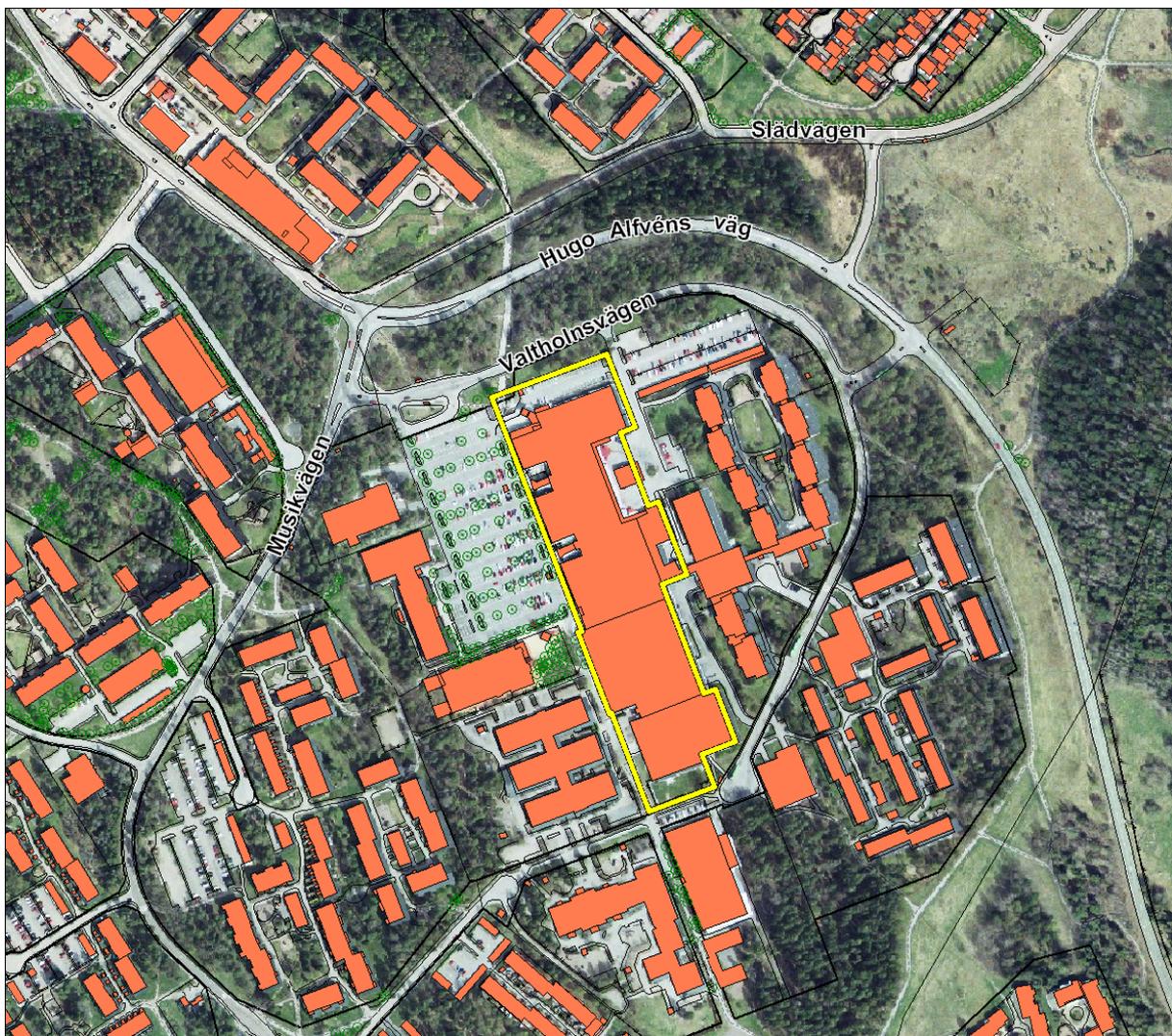


Diarienummer
2008/20026-1

Detaljplan för
del av kv Valthornet,
Gottsunda Centrum,
Uppsala kommun



LAGA KRAFT 2008-11-20



Handläggare: Owe Gustafsson, E-post: owe.gustafsson@ uppsala.se

Telefon: 018-727 46 45

UPPSALA KOMMUN
STADSBYGGNADSKONTORET
Postadress: 753 75 UPPSALA
Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: vx 018 – 727 00 00
Fax: 018 – 727 46 61
E-post: stadsbyggnadskontoret@ uppsala.se
Hemsida: www. uppsala.se

Detaljplan för
Del av kv Valthornet, Gottsunda centrum
Uppsala kommun

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning och Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplaneändringen syftar till att möjliggöra en tillbyggnad av själva centrumbyggnaden i Gottsunda centrum. Planändringen är en första etapp i en större planläggning för hela Gottsunda centrum och dess närmaste omgivningar, som ska ge förutsättningar för nya bostäder, nya vägdragningar och en komplettering av centrum. Planändringen kommer att genomföras enligt reglerna för enkelt planförfarande.



Tillbyggnad mot norr

PLANDATA

Lägesbestämning

Gottsunda centrum i stadsdelen Gottsunda ligger söder om Valthornsvägen intill Hugo Alfvéns väg som är den stora genomgående gatan i området.

Areal

Planområdet omfattar ca 1,5 ha.

Markägoförhållanden

Kvartersmarken ägs av Uppsala kommuns fastighets AB (UKFAB) och allmän plats mark av Uppsala kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och Program

Översiktsplanen för Uppsala stad 2002 beskriver Gottsunda som ett område som kan förtätas med ny bebyggelse för såväl boende som service. Den nya bebyggelsen ska ges en struktur och gestaltning som kan bryta det nuvarande intrycket av barriär mellan Valsätra och Gottsunda. Gatunätet behöver ses över och mark ska reserveras för en ny förbindelse till Dag Hammarskjölds väg.

Ett detaljplaneprogram för Gottsunda centrum och dess närmaste omgivningar har varit utsänt för samråd under tiden 2007-03-26 till och med 2007-05-16. Programmet föreslår att centrumbyggnaden byggs om till två våningar samt en högre byggnad i den norra delen, att nya parkeringar placeras mellan Valthornsvägen och Hugo Alfvéns väg samt en utökning av byggrätten för att ordna transporterna på baksidan av centrum.

Detaljplaner, Områdesbestämmelser och Förordnanden

Gällande detaljplan PL 84E (f.d. stadsplan) är fastställd 1973-11-05 och genomförandetiden har således gått ut. Kring centrum har mindre planändringar gjorts under 2002 till 2006.

Program för planområdet

Under samrådstiden för detaljplaneprogrammet inkom 22 yttranden, varav 19 med synpunkter och tre utan. Inget renodlat avstyrkande har inkommit. I samrådsredogörelsen för programsområdet föreslås att ytan söder om tennishallen bibehålls men ges möjlighet till fler typer av verksamhet än vårdboende. Programmet ska kompletteras med ytterligare kostnadskalkyler och VA-utredning. Alternativ för utformningen av Valthornsvägen och Hugo Alfvéns väg ska utredas vidare.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden beslöt 2007-09-18 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Gottsunda centrum. Byggnadsnämndens arbetsutskott beslöt 2008-05-06 att en del av detaljplanen för Gottsunda centrum lyfts ur och behandlas som ett separat ärende med enkelt planförfarande. Detta planförslag utgör den första etappen av planarbetet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Det aktuella planområdet omfattar enbart själva centrumbyggnaden, del av Valthornsvägen och viss mindre del av intilliggande allmän platsmark som föreslås tas i anspråk för tillbyggnaden.

Kulturmiljö

Planförslaget berör ej några fornlämningar eller byggnadsminnen.

Bebyggelse



Huvudbyggnaden i centrum som uppfördes på 1970-talet är endast en våning med några få undantag. På baksidan centrum ligger vårdcentralen som är tre våningar, dit besökare endast kan ta sig genom centrum. I omgivningarna finns bostadshus i två till sex våningar.

Fastighetsägaren vill utveckla handel och service i centrum. Förslaget innebär att byggnaden höjs till två våningar i den norra delen för att möjliggöra en utökning av handelsytan. Byggnaden föreslås även förlängas norrut med en ny utbyggnad som kan bli fem våningar hög. En utökning av byggrätten gör det även möjligt att ordna in- och utlastningen bättre på baksidan.

De parkeringsplatser mellan Valthornsvägen och centrumbyggnaden som tas i anspråk för tillbyggnaden kommer att ersättas med nya platser mellan Valthornsvägen och Hugo Alfvéns väg i nästa detaljplaneetapp.



Gestaltningssprogram

Ett gestaltningssprogram bör upprättas för hela centrumutbyggnaden. Nya hus bör kunna ges en struktur och gestaltning som avviker från angränsande områden men som också kan bryta intrycket av

barriärer mellan befintliga områden. Stadsbilden förändras genom att centrumbyggnaden blir mer synlig. I det aktuella planförslaget finns en bestämmelse om god arkitektonisk kvalitet.



Sociala förhållanden

Den sociotopundersökning som genomfördes vintern och våren 2006 påvisar ett stort behov av en centralt belägen aktivitetsyta med sittplatser och planteringar. Det är viktigt att den ligger intill centrum eftersom det ger möjligheter till möten och att titta på folklivet. Marken mellan Hugo Alfvéns väg och Valthornsvägen bedöms inte ha något större värde och kan exploateras enligt undersökningen.

Söder om tennishallen ligger en skogsbacke som delvis är en del av Fiolparken. Den ingår i skolans närnatur men bedöms ändå ha ett värde enbart för ett fåtal personer enligt sociotopundersökningen.

Trygghet och Säkerhet

Gångtunnlarna under omgivande vägar upplevs av många som otrygga och obekväma men har fördelen att barn kan nå både skolan och centrum utan att passera en enda bilväg eller parkering.



Barn

Vid en enkät i åk F-5 på Bäcklösaskolan 2006 ställdes frågor till barnen om hur de ser på gångtunnlarna kring centrum. En mindre andel barn använder tunnarna som skolväg, men många barn bor norr om Gottsunda. De som bor norr om Hugo Alfvéns väg använder tunnarna även om en del säger att de aldrig går där.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Ny byggnad för allmänt tillträde skall enligt lag utformas så att den är tillgänglig för funktionshindrade. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglov- och byggsamrådsskedet.

Offentlig service

I Gottsunda centrum finns vårdcentral och ett vårdboende, Björngården med 82 lägenheter och en restaurang även öppen för allmänheten. Björngården behöver byggas ut med ytterligare vårdboende i stadsdelen. Förvaltningshuset på västra sidan parkeringen är en och två våningar högt. Byggnaden inrymde tidigare arbetsförmedling och försäkringskassa men är delvis tom idag. I centrum finns också kyrka, idrottshall, bibliotek, bad och förskolor/skolor.

Kommersiell service

Gottsunda centrum har mycket god service och fungerar väl som ett stadsdelscentrum. Centrum används även av många boende i omgivande stadsdelar. I centrum finns två stora livsmedelsbutiker och dessutom en nybyggd Lidlbutik i nordvästra delen av området, systembolag, bank, apotek samt ett flertal mindre butiker. Byggnadsytan är idag 17 000 m² och den uthyrbara ytan kan enligt förslaget utökas med 5 000 till 7 000 m².

Friytor

Lek och rekreation

Det finns egentligen ingen anlagd parkmark inom planområdet utan grönytorerna består av gräs eller blandskog utan speciella natur- eller rekreationsvärden. I detaljplaneprogrammet diskuteras olika alternativ för en slags aktivitetsyta i anslutning till centrum, som kan fungera som en mötesplats men också för lek och fritidsaktiviteter. Ytan mellan Gotsundaskolan och Treklängen kan ha potential att utformas som ett torg.

Naturmiljö

Tillgång till promenadmark och närströvmark finns i första hand i Fiolparken.

Trafik och trafiksäkerhet

Gatunät

Valthornsvägen behöver sänkas för att de föreslagna nya parker-

ingarna ska kunna ha sin infart därifrån. Om vägen sänks ska den samtidigt ges en ny utformning som anpassas till mer långsiktiga planer för Gottsundas utveckling.

Gång- och cykeltrafik

En sänkning av gatunivån medför att gång- och cykeltunneln tas bort, den måste då ersättas med ett trafiksäkert övergångsställe och cykelöverfart. Det är också viktigt att gång- och cykelvägen längs med centrumbyggnaden blir tydlig och ges tillräckligt utrymme så att konflikter mellan besökande och cyklister undviks.

Kollektivtrafik

Befintliga busslinjer kan beredas en hållplats utanför entrén till centrum på Valthornsvägen.

Parkering, angöring och utfart

Idag finns ca 530 parkeringsplatser på centrumets framsida. Fastighetsägaren föreslår en nettoökning med ca 250 platser, dessutom bygger Lidl knappt 90 platser på sin egen fastighet. Parkeringsutformningen studeras vidare i det fortsatta planarbetet. En stor parkeringsyta riskerar att bli monoton och trist, därför ska särskild omsorg läggas på belysning och planteringar.

Cykelparkering

Tydliga och lättillgängliga cykelparkeringar ska finnas i direkt anslutning till centrumentréerna.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Dagvatten från de stora hårdgjorda ytorna måste kunna tas om hand med fördröjningsmagasin.

Värmeförsörjning

I området finns fjärrvärme utbyggt.

El, tele och bredband finns utbyggt i området. Plats för ny transformatorstation anvisas utanför planområdet.

Avfall

Hämtning av avfall ska kunna ske på ett trafiksäkert sätt och i enlighet med kommunens policy.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH

Översiktsplan för Uppsala stad (2002) anger att Gottsunda centrum ska kunna kompletteras med såväl nya bostäder som lokaler. Handel och annan service ska särskilt tillförsäkras expansionsmöjligheter i anslutning till nuvarande centrum. Detaljplaneförslaget bedöms vara förenligt med dessa riktlinjer.

MILJÖBALKEN 3 OCH 4 KAP

Detaljplaneförslaget berör ej heller några riksintresseområden, Natura 2000 eller naturreservat. Planeringen av Gottsunda som innebär att man tar tillvara de fördelar som området har och utvecklar dessa, bedöms ej heller strida mot de nationella miljömålen.

KRAV PÅ MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Enligt plan- och bygglagen skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en detaljplan medför en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser.

För att kommunen ska kunna ta ställning till om en detaljplan medför en betydande miljöpåverkan eller inte görs för alla detaljplaner en behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4.

Byggnadsnämnden har, i samband med samrådet om detaljplaneprogrammet även tagit beslut om att ett genomförande av aktuell detaljplan inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning/MKB behöver därför inte göras.

Nedan ges en beskrivning av vilka konsekvenser planen kan tänkas leda till:

MILJÖ- KONSEKVENSER



Stadsbild

Frågor kring påverkan på stadsbilden kommer att kunna fördjupas under det fortsatta planarbetet. Utformning av vägområden och byggnader ska studeras för att förbättra hela Gottsunda centrum visuella kvalitet. Nya byggrätter ska ges möjlighet att komma närmare gatorna för att uppnå en mer stadslik miljö.

Tryggheten för dem som rör sig i området och möjligheten att motverka skadegörelse är också viktiga skäl till att förtäta och komplettera bebyggelsen så den blir mer sammanhängande. Centrumbyggnaden kan göras mer synlig från omgivande vägar.

Klimat

I det fortsatta planarbetet bör lokalklimatet kring centrumbyggnaden

den, mellan byggnader och längs gång- och cykelstråk studeras närmare, då det har stor betydelse för hur man upplever trivselsmöjligheterna att vistas utomhus.

Trafik

Ökad handel och fler parkeringsplatser bidrar till att öka trafiken på Hugo Alfvéns väg. Gatorna runt centrum som byggdes som breda huvudleder enligt den tidens standard, kan dock genom olika åtgärder förändras till stadsgator med begränsad hastighet och lugnare trafikmiljö.

Säkerhet

Idag finns flera tunnlar under vägarna för den separerade gång- och cykeltrafiken, men alla använder inte dessa. Trafiksäkerheten kan förändras om gång- och cykeltunnlar tas bort, detta kan dock i viss mån kompenseras genom att nya övergångsställen och cykelöverfarter utformas så att bilarnas hastighet dämpas, skyltningen blir tydlig och belysningen förbättras.

Hälsa

Buller

Det finns inga bostäder i närheten av Hugo Alfvéns väg som påverkas av ökat buller från trafiken. En ökning av trafikbuller kan eventuellt påverka hur framtida, ny bostadsbebyggelse lokaliseras och utformas i stadsdelen.

Luft

Luftföroreningar från uppvärmning kan begränsas genom att allt fler fastigheter ansluts till fjärrvärme. En ökad trafik till och från centrum kan ge upphov till mer luftföroreningar. Biltrafikens minskande påverkan på luftmiljön beror dock mer på den allmänna förnyringen av bilparken och en ökad andel s.k. miljöbilar.

Landskap och kulturmiljö

Natur- och kulturmiljön behandlas i detaljplaneprogrammet men den nu aktuella detaljplanen berör ej något skyddsvärt landskap eller kulturmiljövärden.

Dagvatten

Om ytterligare markytor hårdgörs kommer ökande mängder dagvatten att behöva bortledas från området genom befintliga dagvattenledningar, rening av dagvatten kan behöva ske innan det når recipienten.

Grundvatten

Genom att återföra viss mängd dagvatten genom infiltration kan grundvattennivån bibehållas, i övrigt ska den tänkta byggnationen ej påverka grundvattnet. Området norr och öster om Hugo Alfvéns väg omfattas av inre grundvattenskyddsområde men detta område

berörs ej i denna detaljplaneetapp.

Uppsala kommuns miljöprogram

De lokala miljömålen grundar sig på de nationella delmålen som fått en lokal anpassning. För varje nationellt miljömål har Uppsala kommun definierat lokala miljömål. Detaljplaneförslaget bedöms ej strida mot de lokala miljömålen.

Sociala konsekvenser

De föreslagna åtgärderna syftar till göra Gottsunda mer attraktivt som ett levande stadsdelscentrum genom att bygga bort vissa outnyttjade ytor och skapa en mer stadsmässig karaktär, som också motverkar otrygghet och skadegörelse.

Alternativet att inte göra något kan istället leda till att områdets status sjunker.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Ett program för Gottsunda centrum har varit utsänt för samråd under 2007-03-26 till och med 2007-05-16.

Den nu aktuella detaljplaneändringen som är en del av programområdet, omfattar enbart själva centrumbyggnaden. Planen upprättas enligt reglerna för enkelt planförfarande, vilket innebär att planen kan antas direkt efter att samråd skett.

Samråd om denna detaljplan beräknas ske under sommaren 2008 och antagande under hösten så att ombyggnaden kan påbörjas under 2009.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år.

Huvudmannaskap

Kommunen är normalt huvudman för allmän platsmark och gator. Denna detaljplaneetapp omfattar dock enbart kvartersmark, endast för en liten del av gångvägen vid det nordvästra hörnet på centrumbyggnaden krävs en fastighetsreglering.

Avtal

Planavtal och exploateringsavtal ska tecknas mellan Uppsala kommun och fastighetsägaren Uppsala kommuns fastighets AB för det fortsatta planarbetet.

UTREDNINGAR

Tekniska utredningar

Exploatören ansvarar för att ta fram erforderliga utredningar och projekteringsunderlag ang. utformning och projektering för nya byggnader och anläggningar samt hur in- och utfart till parkeringar utformas.

Gestaltungsfrågor

Byggherren ska tillse att erforderliga planillustrationer tas fram, särskilt med avseende på hur fasader, mark och anläggningar som vetter mot omgivande gator kan utformas.

Vatten- och avlopp

Exploatören ansvarar för att ta fram erforderliga utredningar och projekteringsunderlag för anslutning till och eventuell flyttning kommunens VA-ledningar.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplaneförslaget upprättas av WSP Stadsutveckling genom arkitekt Ingemar Eriksson i samarbete med stadsbyggnadskontoret. Owe Gustafsson är handläggande planingenjör.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i juni 2008

Rev. i oktober 2008

Planen har kompletterats med en bestämmelse om god arkitektonisk kvalitet och mindre förtydliganden i plan- och genomförandebeskrivningen.

Christina Gotcheva
tf planchef

Owe Gustafsson
planingenjör

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- Antagande 2008-10-23

Laga kraft

2008-11-20