

Handläggare
Teresia Erixon
018-727 46 54

Diarienummer
PLA 2012-020217

Planbeskrivning Detaljplan för Sävja Tennisklubb Enkelt planförfarande

SAMRÅDSTID mellan 11 november och 1 december 2014



Orienteringsbild med planområdets ungefärliga läge markerat med en svart streckad linje.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Samrådshandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läshänvisningar	3
Medverkande	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN (MB).....	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktsplan	4
Detaljplaner	5
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
Plandata	5
Allmän områdesbeskrivning	6
Landskapsbild, stadsbild	7
Naturmiljö.....	7
Bebyggelse och gestaltning	8
Offentlig och kommersiell service.....	10
Friytor.....	10
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	10
Mark och geoteknik	10
Vattenskyddsområde.....	10
Trafik och tillgänglighet.....	10
Hälsa och säkerhet.....	11
Teknisk försörjning	11
PLANENS GENOMFÖRANDE	12
Organisatoriska åtgärder	12
Tekniska åtgärder	12
Ekonomiska åtgärder.....	12
Fastighetsrättsliga åtgärder	13

HANDLINGAR

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning*
- Bullerutredning

Samrådshandlingarna 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 foljebrevets baksida.

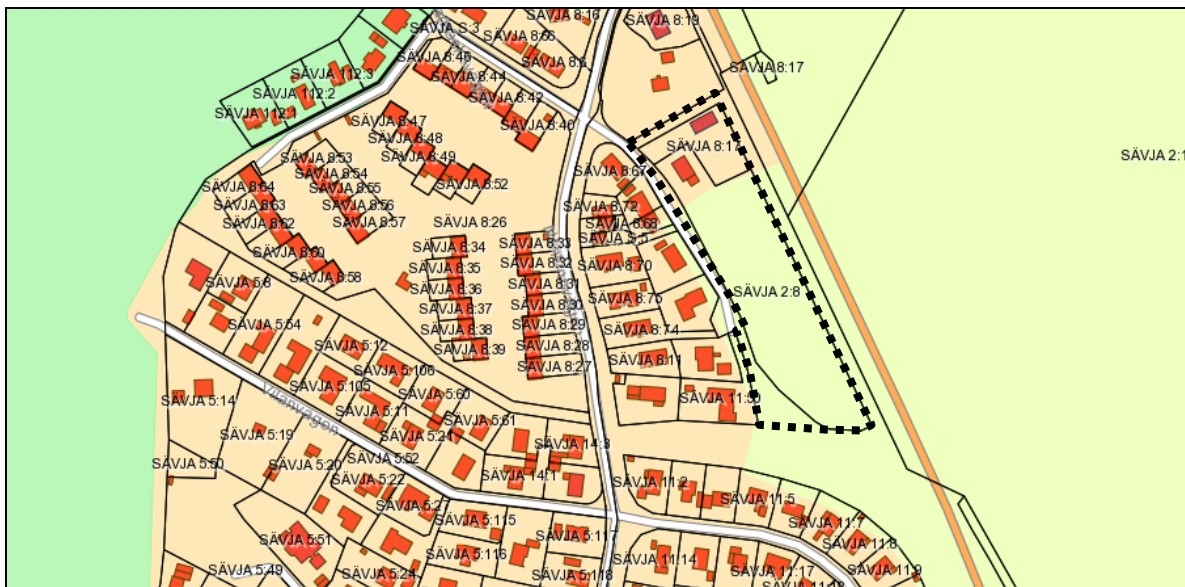
Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av kontoret för samhällsutveckling i samarbete med andra kommunala förvaltningar och sökanden.

Götenehus har tagit fram illustrationer till projektet och Tyréns har gjort bullerberäkningar.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra nybyggnad av enbostadshus med fristående garage samt tennisbanor, klubbhus och parkering på bland annat fastigheten Sävja 2:8 som ägs av Sävja Tennisklubb. Även fastigheten 8:17 ägd av Uppsala kommun förvaltningsfastigheter och två små remsor av fastigheten Sävja 11:1, ägd av Uppsala kommun ingår i planområdet. Sökanden har i samarbete med Götenehus tagit fram ett förslag med 8 enbostadshus i suterräng.



Karta som visar planområdet markerat med streckad svart linje.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Kriterierna för enkelt planförfarande är uppfyllda; planförslaget är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och är förenligt med översiktsplanen. Planen innebär en komplettering av villabebyggelse med liknande förutsättningar som den på andra sidan Källarbäcksvägen och medför därför ingen betydande påverkan på omgivningen. Platsen är redan ianspråktagen av tennisbanor och olika typer av byggnader sen tidigare.

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

Länsstyrelsen tar ställning till behovsbedömningen under samrådsskedet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

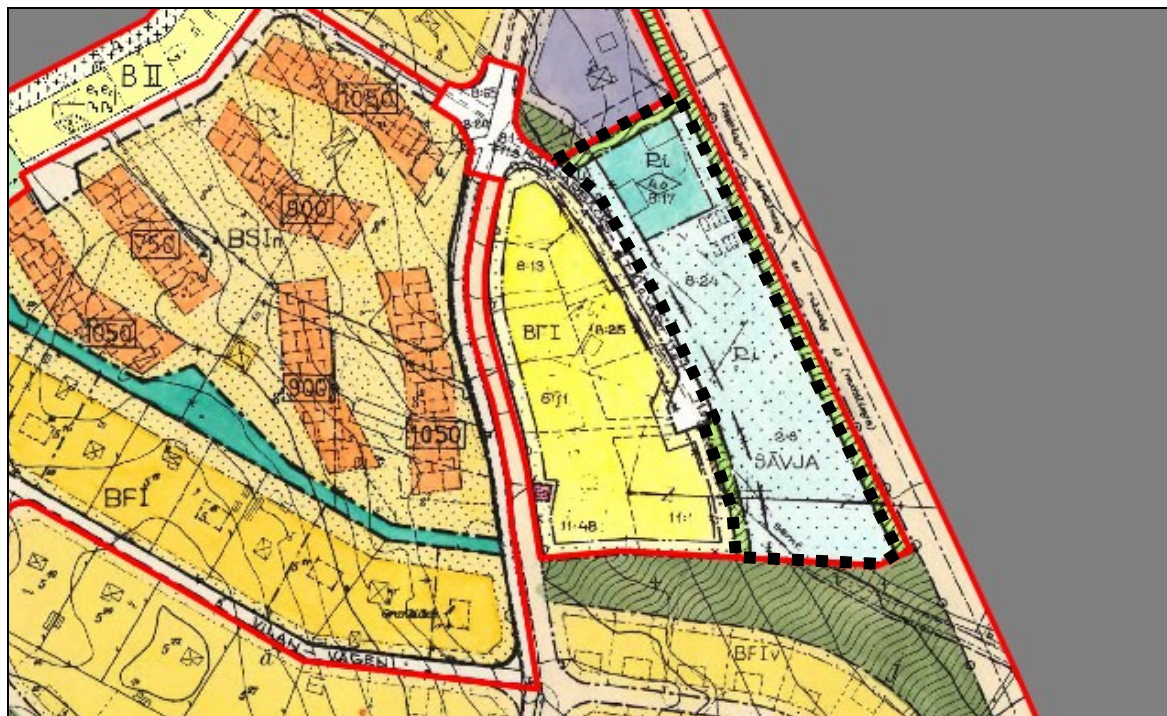
Översiktsplan

Planområdet ingår i utvecklingsområde 6, Sydöstra stadsdelarna. Enligt översiktsplanen ska en fördjupad översiktsplan upprättas som förberedelse för en stadsexpansion och för att etablera en tågstation i Bergsbrunna. Planområdet ansluter till väg 255 som ska utvecklas till ett stomlinjestråk för

mycket turtät och snabb kollektivtrafik mellan Uppsala centrum och Sävja. Där stråken går genom ytterstaden prioriteras förändringar i riktning mot tillskott av bostäder, verksamheter och annan intensiv markanvändning.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan Pl 101 E, stadsplan för del av Vilan, fastställd 1981. Planen anger att området ska användas för idrottsändamål. Norra delen av planområdet har en byggrätt med en högsta byggnadshöjd på 4 meter. Övrig del av området är ”prickmark”, det vill säga mark där byggnad inte får uppföras. Mellan planområdet och väg 255 finns en remsa parkmark som används för cykelbana.



Gällande detaljplan med planområdet markerat med streckad svart linje.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet ligger i sydöstra Uppsala i stadsdelen Vilan mellan Källarbäcksvägen och väg 255.

Areal

Planområdet omfattar cirka 11 000 m².

Markägförhållanden

Fastigheten Sävja 2:8 ägs av Sävja Tennisklubb. Förslaget innebär också att fastigheterna Sävja 8:17, ägd av Uppsala Kommuns förvaltningsfastigheter AB, samt två remsor av Sävja 11:1, ägd av Uppsala kommun, tas i anspråk för bebyggelse och tennisbanor.

Genomförandetid

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



Ortofoto med planområdet markerat med svart streckad linje.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet används idag för fyra tennisbanor och ett klubbhus. Tennisbanorna är slitna och i behov av upprustning. I norra delen av planområdet finns en cykelverkstad på fastigheten Sävja 8:17 som ägs av Uppsala kommun förvaltningsfastigheter. Till Sävja 8:17 hör ett markområde som är avskilt med stängsel och som inte används idag. Längs med väg 255 finns ett bullerplank av trä som skyddar bostadsbebyggelsen på Sävja 8:18, direkt norr om planområdet, och som sträcker sig söderut förbi cykelverkstaden.

Området nås via Källarbäcksvägen som är bebyggd på den västra sidan med enbostadshus i en våning. Tennisbanorna ligger på en lägre marknivå, cirka 2-3 meter lägre än Källarbäcksvägen, vilket gör det lämpligt med bebyggelse i suterräng.



Foto som visar befintligt klubbhus.



Foto som visar befintliga tennisbanor.



Foto som visar cykelverkstad på kommunens fastighet Sävja 8:17.

Landskapsbild, stadsbild

Markområdet ligger 2-3 meter lägre än Källarbäcksvägen men ligger i jämnhöjd med jordbruksmarken och väg 255 öster om planområdet. Planområdet ligger i direkt anslutning till envånings villabebyggelse vid Källarbäcksvägen men dolt av en grön ridå av buskar och träd från väg 255.

Naturmiljö

Inom planområdet finns två remsor av naturmark, cirka 6 meter breda vardera. Remsan som ligger mellan Sävja 8:17 respektive Sävja 8:18 används idag som tillfartsväg till fastigheten Sävja 8:17. Remsan kommer att ändras till tomtmark för bostadsändamål. Remsan som ligger i förlängning av Källarbäcksvägen mellan fastigheterna Sävja 11:49, 11:50 och 2:8 kommer att omvandlas till gatemark för att möjliggöra tillfart till några av de nya tomterna. Källarbäcksvägens förlängning gör det också möjligt att på ett enklare sätt nå ut till parkmarken/grönytorna söder om planområdet.

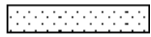
Bebyggelse och gestaltning

Bestämmelserna för den nya bostadsbebyggelsen syftar till att ge en god anpassning till befintlig villabebyggelse, en god anpassning till befintliga nivåförhållanden samt en anpassning till bullersituationen på platsen.

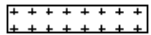


Illustration över tänkt bebyggelse och nya tennisbanor inom planområdet. (Götenehus)

- B** Området får bebyggas med enbostadshus i en våning mot Källarbäcksvägen och med en suterrängvåning inåt tomten. Höjdskillnaden mellan gata och tomt gör att detta är en lämplig byggnadstyp.
- R₁** Inom området får tennisbanor och parkering anläggas samt klubbhus och förråd byggas. Skälet är att Sävja Tennisklubb vill ha kvar sin verksamhet på platsen men på en mindre del av området.
- e₁, e₂** Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 150 m² och största byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 m². De föreslagna husen på illustrationen har inte utnyttjat byggrätten till fullo. Det ska finnas byggrätt kvar för till exempel ett inglasat uterum.
- e₃, e₄, fril** Minsta tomtstorlek är 800 m². Endast en huvudbyggnad per tomt får uppföras. Komplementbyggnad får inte inredas till bostad. Endast friliggande hus tillåts. Detta för att möjliggöra en bra anpassning till befintlig bebyggelse.
- e₅** Största byggnadsarea i en våning för klubbhus och förråd är 200 m². Detta för att uppfylla Sävja Tennisklubbs behov av möteslokal och förråd.



Byggnad får inte uppföras.



Marken får endast bebyggas med mindre komplementbyggnader. Syftet är att möjliggöra komplementbyggnader på platsen samtidigt som bostadhusets placering regleras för att skydda från vägbullret från väg 255.

u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Befintliga ledningar finns på platsen.

p₁ Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från tomtgräns och minst 6,0 meter från tomtgräns mot gata. Byggnadernas placering styrs för att säkra att utrymmet mellan de olika tomternas byggnader så att det inte blir för trångt med tanke på bland annat brandsäkerhet. Syftet är även att det ska finnas möjlighet att anlägga en trädgård med uteplats i västerläge.



Illustration som visar ny bebyggelse utmed Källarbäcksvägen. (Götenehus)

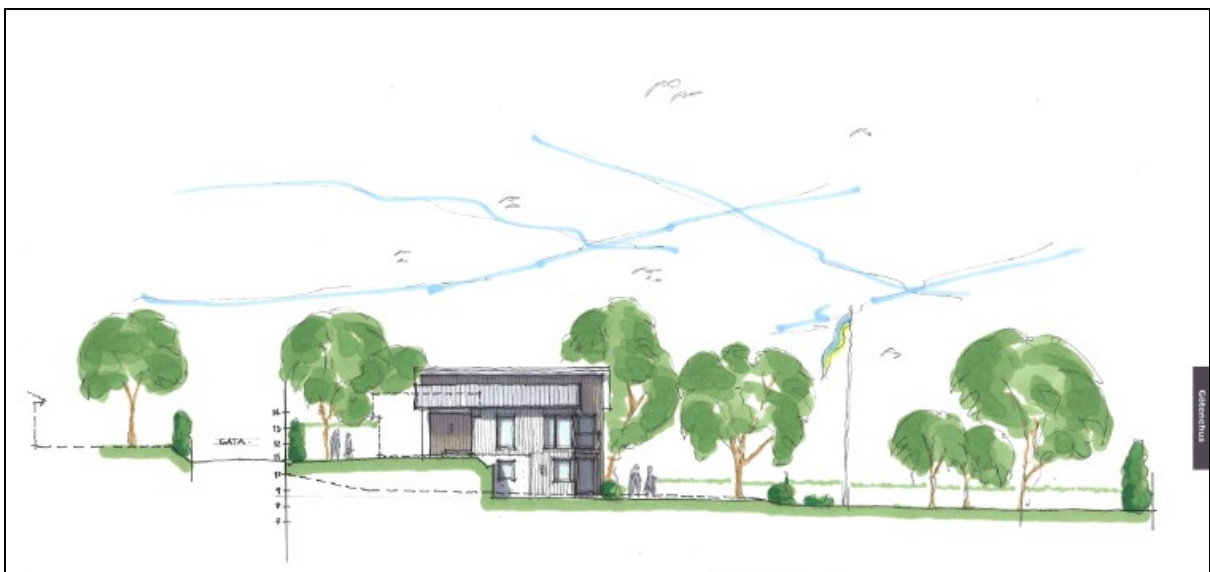


Illustration som visar anpassning till befintlig bebyggelse och nivåskillnad på platsen. (Götenehus)

p2 Garage, carport eller komplementbyggnad ska placeras minst 6 meter från tomtgräns mot gata och får placeras i tomtgräns mot grannfastighet. Bestämmelsen syftar till att förhindra skymd sikt vid utfart och möjliggöra uppställningsplats för bil framför garaget.

I Högsta antal våningar. Suterrängvåning får anordnas därutöver. Se illustration i planbeskrivningen. Syftet är att anpassa den nya bebyggelsen till den befintliga samt utnyttja markens nivåskillnad på platsen.



Högsta nockhöjd i meter för huvudbyggnad respektive garage/carport i förhållande till medelmarknivån vid tomtens anslutning mot Källarbäcksvägen. Med nockhöjd avses takkonstruktionens högsta del. Tekniska anordningar får finnas därutöver. Högsta nockhöjd för övriga komplementbyggnader är 5,0 meter. Nockhöjden möjliggör villor i en våning mot Källarbäcksvägen samt suterrängvåning inåt tomten. Detta för att anpassa bebyggelsen till befintlig villabebyggelse i en våning mot Källarbäcksvägen samtidigt som man kan utnyttja nivåskillnaden till en suterrängvåning in mot tomten.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger inom ett område med befintlig villabebyggelse och ingen kommersiell eller offentlig service planeras inom området.

Livsmedelsbutik finns cirka 600 meter söder om området. Nåntunaskolan respektive Uppsävjaskolan ligger cirka 1 kilometer sydväst respektive sydöst om planområdet. Deras verksamhetsintervall sträcker sig mellan förskoleklass och årskurs 5.

Friytor

Söder om och i direkt anslutning till planområdet finns parkmark och grönytor där man fritt kan röra sig på. Lilla Djurgården, ett befintligt tätortsnära friluftsområde, ligger cirka 200 meter nordväst om planområdet. Där finns det bland annat ett upplyst motionsspår.

Tillgänglighet för funktionshindrade

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

Mark och geoteknik

Marken består till viss del av morän men merparten består av lera-silt.

Vattenskyddsområde

Området ligger inom vattenskyddsområde (yttre zon) för Uppsala och Vattholmaåsarna och särskilda bestämmelser gäller för utsläppande av dagvatten. Gällande vattenskyddsföreskrifter ska beaktas. Dispens ska sökas hos Länsstyrelsen för markareten djupare än en meter ovan högsta grundvattennivå.

Trafik och tillgänglighet

Angöring till de enskilda tomterna i planområdet sker via den befintliga gatan Källarbäcksvägen som i denna del är en återvändsgata. Källarbäcksvägen är i sin tur sammanlänkad med Nåntunavägen och väg 255.

Planområdet är välförsörjt med kollektivtrafik och har hållplatser på nära håll. På Nåntunavägen finns hållplats, ”Uppsala Källarbäcksvägen”, cirka 100 meter från området. Hållplatsen trafikeras med buss

nr 20 (Bergsbrunna-City-Graneberg), buss nr 22 (Stenhagen-City-Nåntuna) och buss nr 42 (Stenhagen-City-Gottsunda). De två första linjerna med halvtimmestrafik och den tredje med entimmestrafik under dagtid.

På väg 255 finns busshållplats, ”Uppsala Vilan”, cirka 250 meter från området. Hållplatsen trafikeras med buss 5 (Stenhagen-City-Sävja) med 10 minuterstrafik och buss nr 12 (Östra Gottsunda-City-Flottsund) med en turtäthet mellan en halv- och en heltimmestrafik under dagtid.

En gång- och cykelväg sträcker sig söderut utefter Nåntunavägen samt utefter väg 255 med målpunkter som Boländerna och Centrum respektive söderut till Nåntuna Backe.

Söder om och utanför planområdet finns förslag på att anlägga en ny gång- och cykelväg i ost/västlig riktning för att binda ihop Källarbäcksvägen med gång- och cykelvägen utefter väg 255 och Nåntunavägen.

Hälsa och säkerhet

En bullerutredning har utförts av Tyréns, reviderad 2014-03-21. Planområdet utsätts för buller främst från väg 255 och till viss del från järnvägen.

Resultatet visar högsta ekvivalenta ljudnivåer för mest exponerade fasadassnitt på de nya villorna om 62 dBA. Detta på andra våningen på den fasad som vetter mot järnväg och väg 255. Samtliga byggnader har dock tillgång till ljudnivåer under 55 dBA på stora delar av kortsidorna och under 50 dBA på ”läsidan” från väg och järnväg.

Med den anpassade planlösningen och de skärmmåtgärder som beskrivs i bullerutredningen kan samtliga boningsrum anordnas med tillgång till, och vädring i lägen med ljudnivåer under 55 dBA. För byggnaden längst söderut erfordras ytterligare en skärmande ”vinge” (enligt figur 3 i utredningen) för att tillgodose vädring i läge under 55 dBA för sovrum 2. Samtliga bostäder har också tillgång till lägen för bullerskyddande uteplatser i anslutning till bostad. Med de föreslagna anpassningarna kan därmed principerna för intresseavvägning enligt BBR 2008:1 (se kapitel 4) för nybyggnad av bostäder innehållas och en godtagbar ljudmiljö är möjlig trots exponering av både vägtrafikbuller och till viss del järnvägsbuller.

- v –Byggnader ska utformas så att bostäder med en ekvivalent bullernivå överstigande 55 dBA vid fasad (frifaltsvärde) ska i samtliga boningsrum ha tillgång till vädring i lägen med ljudnivåer under 55 dBA.
- Varje bostad ska ha tillgång till en uteplats, privat eller gemensam på tyst eller ljuddämpad sida i nära anslutning till bostaden.

Teknisk försörjning

VA, dagvatten, recipient.

Planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för spill, vatten och dagvatten.

Avfall.

Hämtställe ska ordnas inom kvartersmark och nås utan backningsrörelse samt överensstämna med arbetsmiljöverkets föreskrifter. Dragvägen för kärl ska vara hårdgjord, utan nivåkillnader och maximalt 10 meter lång.

Ett gemensamt hämtställe krävs för att lösa sophanteringen för de tre-fyra sydligaste tomterna inom planområdet. Hämtstället placeras i direkt anslutning till Källarbäcksvägens vändplan i söder. Detta regleras med hjälp av ett servitut eller en gemensamhetsanläggning.

El.

Området ligger inom Vattenfalls verksamhetsområde.

Värme.

Fjärrvärme finns i anslutning till området.

Tele och Bredband.

Ip-Only, Skanova och Stokab har ledningar i anslutning till området.

Gatubelysning.

Uppsala kommun har ledningar till gatubelysning i anslutning till området.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för åtgärder inom allmän plats. Byggherren ansvarar för åtgärder inom kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Avtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan Uppsala kommun och byggherren samt föreligga innan detaljplanen antas av plan- och byggnadsnämnden. Exploateringsavtalet ska bl.a. omfatta marköverlåtelse och kostnader för allmänna anläggningar.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Ledningar

Följande ledningsägare har ledningar inom eller i närheten av planområdet enligt Ledningskollen 2013-03-22: Uppsala Vatten och Avfall AB, Skanova, Stokab AB, IP-Only, Uppsala kommun (Belysning och Trafiksignaler), Vattenfall Värme,

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.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Kostnader för utbyggnaden av allmänna anläggningar bekostas av byggherren.

Ledningar

Kostnaderna för eventuell flytt av ledningar regleras av separata avtal mellan fastighetsägaren och ledningsägaren. Om flytt av ledningar inte täcks av avtal, eller om avtal inte finns, åligger det byggherren att bekosta eventuell flytt.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Markförvärv

Byggherren förvärvar del av Uppsala kommun ägda fastigheten Sävja 11:1 samt hela av Uppsala kommun Förvaltningsfastigheter AB ägda fastigheten Sävja 8:17.

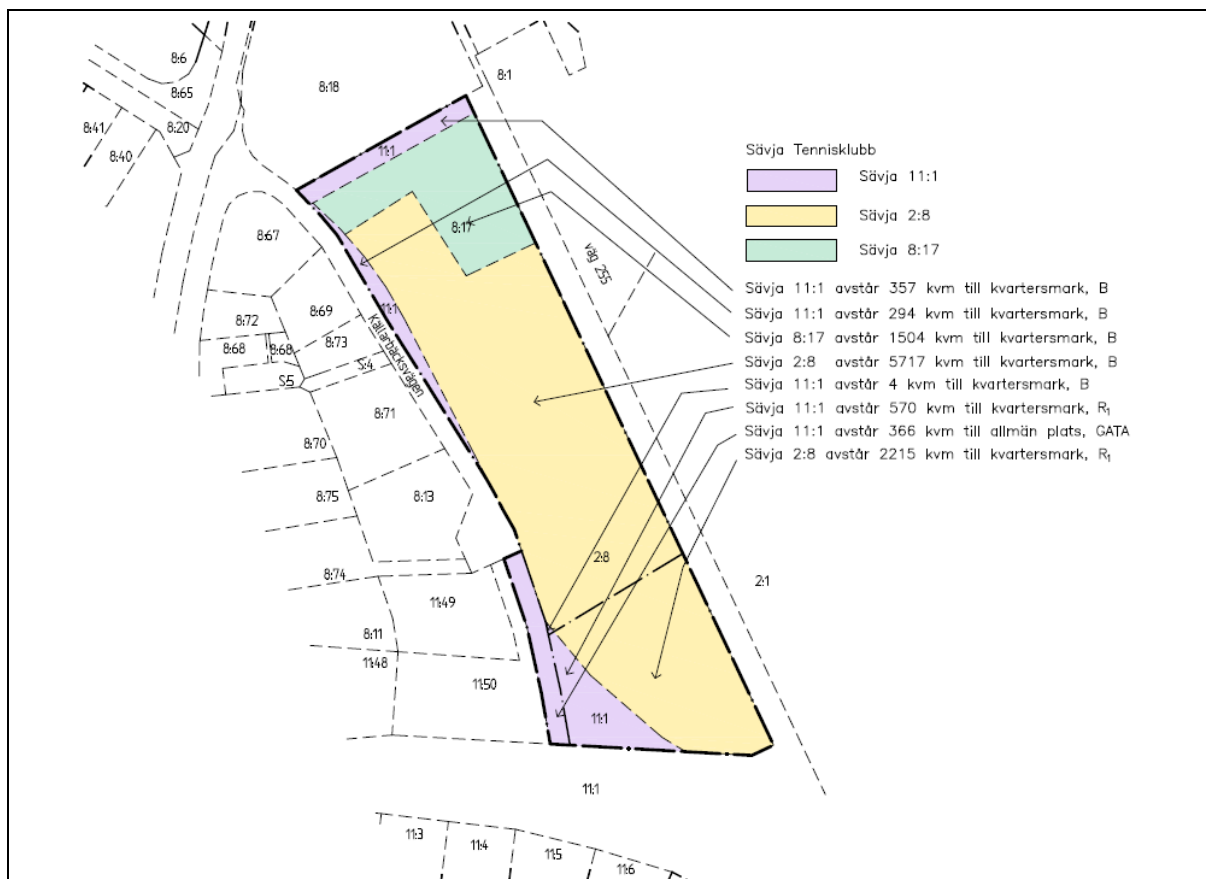
Fastighetsbildning, gemensamhetanläggning, servitut m.m.

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande. Kvartersmarken för bostadsändamål kommer att delas in i flera fastigheter.

Servitut eller gemensamhetsanläggning krävs för att lösa en gemensam sophantering för de tre-fyra sydligaste tomterna inom planområdet.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Ett genomförande av detaljplanen medför att nedan illustrerade fastigheter kommer att få annan markanvändning än tidigare. En fastighetsreglering kommer att ske för att få ändamålsenliga fastighetsbildningar.



Fastighetspåverkan för fastigheterna Sävja 2:8, 8:17 och 11:1.

Större delen av fastigheten Sävja 2:8, hela fastigheten Sävja 8:17 och tre delområden av fastigheten Sävja 11:1 kommer att bli kvartersmark för B, bostäder. En mindre del av fastigheten Sävja 2:8 och ett delområde av fastigheten Sävja 11:1 kommer att bli kvartersmark för T₁, Tennisanläggning. Ett delområde av fastigheten Sävja 11:1 kommer att bli allmän plats, GATA.

Kontoret för samhällsutveckling

Uppsala november 2014

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Teresia Erixon
Planarkitekt

Beslutsdatum:

Beslut om planuppdrag

2012-10-09

Godkänd av plan- och byggnadsnämnden för antagande

.....

Laga kraft

.....