

Handläggare
Teresia Erixon
018-727 46 54

Diarienummer
PLA 2012-20217

Planbeskrivning Detaljplan för Sävja Tennisklubb

Normalt planförfarande

GRANSKNINGSTID mellan 7 februari och 28 februari 2018



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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Granskningshandlingar.....	3
Övriga handlingar	3
Läsanvisningar	3
Medverkande	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN.....	4
Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel	4
Miljöbalken 7 kapitel	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan	5
Detaljplaner	5
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Plandata.....	6
Allmän områdesbeskrivning	7
Landskapsbild, stadsbild	8
Naturmiljö.....	9
Bebyggelse och gestaltning.....	9
Offentlig och kommersiell service.....	12
Friytor.....	12
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	12
Mark och geoteknik	12
Vattenskyddsområde.....	13
Trafik och tillgänglighet.....	13
Hälsa och säkerhet.....	14
Teknisk försörjning	17
PLANENS GENOMFÖRANDE	19
Organisatoriska åtgärder	19
Tekniska åtgärder	19
Ekonomiska åtgärder.....	20
Fastighetsrättsliga åtgärder	21
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.....	21
PLANENS KONSEKVENSER	22
Nollalternativ.....	22
Planförslag.....	22
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	24
Översiktsplan	24
Miljöbalken.....	24

HANDLINGAR

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2012-10-09

Granskningshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
 - Planbeskrivning med illustrationer
- Samrådsredogörelse fullständig version*

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning*
- Bullerutredning, daterad 2014-03-21
- PM, Komplettering till tidigare bullerutredning, daterad 2016-09-28
- Dagvattenutredning, daterad 2016-11-11, reviderad 2017-01-20 och 2017-03-01

Granskningshandlingarna finns tillgängliga i kommuninformationen på Stationsgatan 12 samt på 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).

Läsanvisningar

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.

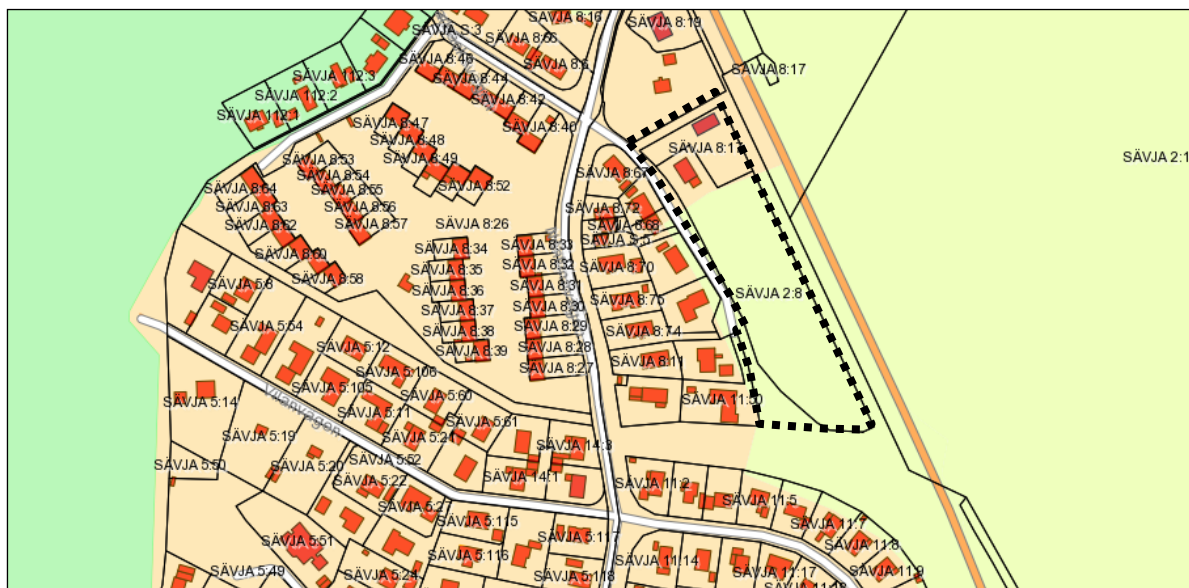
Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar samt fastighetsägaren och Götenehus.

Götenehus har tagit fram illustrationer till projektet, Tyréns respektive Sweco har gjort bullerberäkningar och JAC Konsult har tagit fram en dagvattenutredning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra nybyggnad av enbostadshus med garage samt tennisbanor, klubbhus och parkering på bland annat fastigheten Sävja 2:8 som ägs av Sävja Tennisklubb. Även fastigheten Sävja 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 7 enbostadshus i suterräng.



Karta som visar planområdet markerat med streckad svart linje.

MILJÖBALKEN

Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel

Ett genomförande av detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 3 eller 4.

Ett genomförande av detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna för vatten enligt miljöbalkens 5 kapitel.

Miljöbalken 7 kapitel.

Planområdet ligger inom yttre skyddszon för grundvattentäkten Uppsala- och Vattholmaåsarnas vattenskyddsområde och berör miljöbalkens 7 kapitel.

Ett genomförande av detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7. Planområdet ligger inte inom ett Natura 2000-område men kan genom dagvattenavrinningen från planområdet påverka Sävjaån som ligger inom ett Natura 2000-område.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Enligt Plan- och bygglagen 4:34 ska bestämmelserna i Miljöbalken 6:12 och 6:13 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning.

Plan- och byggnadsnämnden gav 2012-10-09, genom ett delegationsbeslut i arbetsutskottet, uppdrag åt kontoret för samhällsutveckling att påbörja detaljplanläggning med enkelt planförfarande för Sävja 2:8 med flera, (Detaljplan för Sävja Tennisklubb).

Länsstyrelsens hade under samrådstiden synpunkter på planen och behövde kompletteringar i ärendet för att kunna ta ställning till om planen medför risk för betydande miljöpåverkan. Planhandlingarna har nu kompletterats med uppgifter och utredningar enligt länsstyrelsens önskemål, bland annat avseende buller, dagvatten och miljö kvalitetsnormer.

I och med synpunkterna från länsstyrelsen övergår härmed planprocessen till att hanteras med normalt planförfarande.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och av relativt begränsad betydelse. 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.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i ovanstående är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för Sävja Tennisklubb inte medför betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 4:34 och att en miljöbedömning enligt miljöbalken 6:12–6:13 inte krävs. Plan- och byggnadsnämnden tog beslut om att ett genomförande av aktuell detaljplan inte medför betydande miljöpåverkan 2017-12-19.

Länsstyrelsen tar ställning till om det finns risk för betydande miljöpåverkan under granskningsskedet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

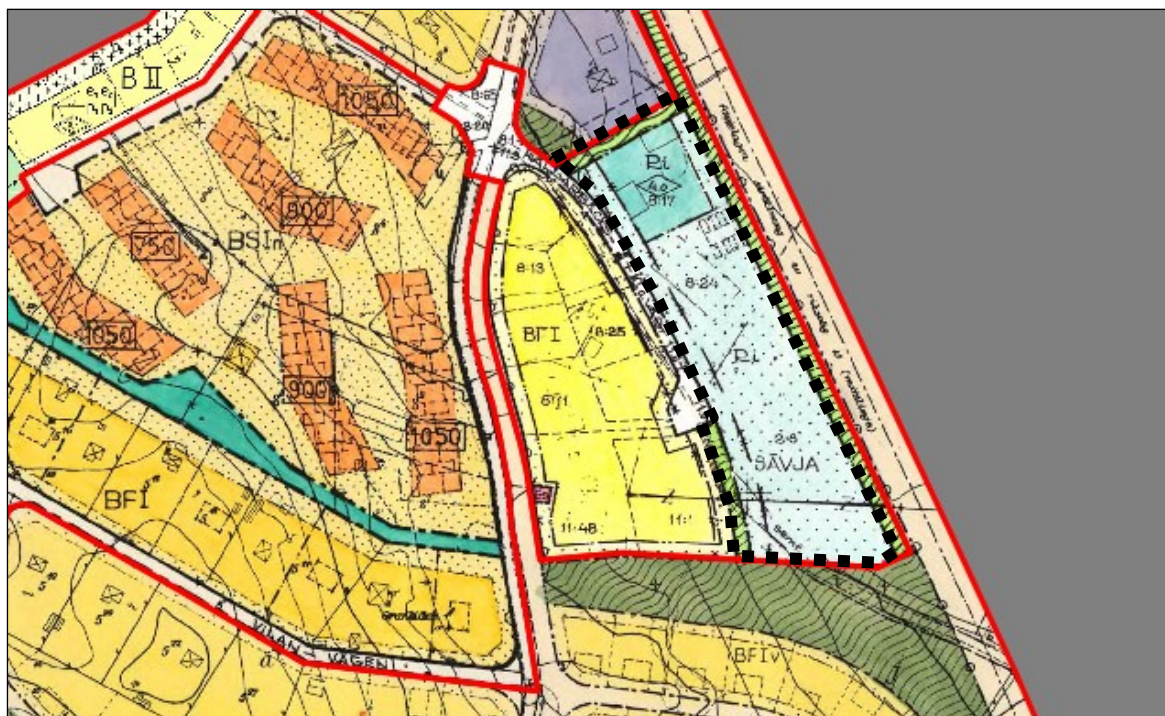
Översiktsplan

Planområdet ingår i ett utvecklingsområde som kallas de *Sydöstra stadsdelarna*. Enligt översiktsplanen är det ett område som på olika sätt kan spela en större roll i stadens utveckling.

Detaljplaneområdet ligger i anslutning till väg 255 som ingår i stadsstråket *Sävjastråket*. Där syftet är en sammanlänkning av staden med prioritering av stomlinjer för kollektivtrafik samt med särskilt fokus kring hållplatser och andra strategiska platser. Inom stadsstråksområden förväntas även en hög koncentration av bebyggelse med främst bostäder och en kontinuitet av stadslivskvaliteter och verksamheter.

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 och areal

Planområdet omfattar cirka 11 000 m² och ligger i området Vilan mellan Källarbäcksvägen och väg 255 i stadsdelen Sävja.



Ortofoto med planområdet markerat med svart streckad linje.

Markägoförhållanden

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.

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 villabyggnad vid Källarbäcksvägen men dolt från väg 255 av en grön ridå bestående av buskar och träd.

Naturmiljö

Inom planområdet finns två remsor av naturmark, cirka 6 meter breda vardera. Remsan som ligger längst norrut inom planområdet mellan Sävja 8:17 respektive Sävja 8:18 används idag som tillfartsväg till fastigheten Sävja 8:17. Remsan kommer att omvandlas 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 gatumark för att möjliggöra tillfart till några av de nya tomterna. Inom området gatumark närmast fastigheterna Sävja 11:49 och 11:50 kommer en ridå av befintlig grönska med träd och buskar att behållas samt kompletteras för att visuellt skärma av mot tennisbanorna och för att ta upp höjdskillnader.

Källarbäcksvägens förlängning kommer även att göra det enklare att nå parkmarken/grönytorna söder om planområdet.

Bebyggelse och gestaltning

Bestämmelserna för den nya bostadsbebyggelsen syftar till att ge en god anpassning till befintlig villa-bebyggelse, nivåförhållanden och bullersituation på platsen.



Illustration som visar hur tänkt bebyggelse och nya tennisbanor kan komma att utformas. (Götenehus)

- B** *Bostäder.* Området får bebyggas med enbostadshus i motsvarande en våning mot Källarbäcksvägen och med suterrängvåning inåt tomten, mot väg 255. Höjdskillnaden mellan Källarbäcksvägen och merparten av respektive tomt gör att suterränghus är en lämplig byggnadstyp i detta område.

R₁ *Tennisanläggning. 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 planområdet.*

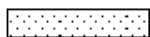
e₁ *Största byggnadsarea per fastighet är 180 m². De föreslagna husen på illustrationen har inte utnyttjat byggrätten helt och hållet, det finns alltså byggrätt kvar för att till exempel uppföra ett inglasat uterum, under förutsättning att bygglov har beviljats.*

e₂ *Minsta fastighetsstorlek är 900 m². Tomtstorleken bedöms vara rimlig i sitt sammanhang och kunna rymma föreslagen exploatering.*

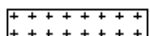
e₃ *Endast en huvudbyggnad per fastighet får uppföras. Detta för att möjliggöra en bra anpassning till befintlig bebyggelse.*

e₄ *Garage- eller förrådsdel i bostadsbyggnad får inte inredas till bostad. Detta för att möjliggöra att man kan bygga samman garage eller förråd med motsvarande funktioner i gemensam tomtgräns, för att kunna uppnå en god ljudmiljö, högst två enheter/fastigheter tillsammans.*

e₅ *Största byggnadsarea för klubbhus och förråd är 200 m². Detta för att kunna uppfylla Sävja Tennisklubbs behov av möteslokal och förråd för sin verksamhet.*



Byggnad får inte uppföras.



Marken får endast bebyggas med mindre komplementbyggnader. Syftet är att möjliggöra komplementbyggnader på platsen.

p₁ *Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från tomtgräns och minst 6,0 meter från tomtgräns mot gata. Garage-, carport- eller förrådsdel i huvudbyggnad får sammanbyggas med motsvarande funktioner i gemensam gräns mot granne, högst två enheter/fastigheter tillsammans. Dock får även garage-, carport- eller förrådsdel i huvudbyggnad för den sydligaste fastigheten sammanbyggas med klubbhus i gemensam gräns. Byggnadernas placering styrs för att säkra avståndet bland annat med avseende på buller, brandsäkerhet och att möjliggöra uppställningsplats för bil framför garaget. Syftet är även att det ska finnas möjlighet att anlägga en liten trädgård med uteplats i västerläge.*

p₂ *Fristående klubbhus ska placeras minst 4,0 meter från tomtgräns och minst 6,0 meter från tomtgräns mot gata. Klubbhus får dock sammanbyggas med garage-, carport- eller förrådsdel i huvudbyggnad, i gemensam gräns mot granne.*

p₃ *Fristående komplementbyggnader respektive förråd ska placeras minst 6,0 meter från gata och minst 1,5 meter från tomtgräns.*



Högsta nockhöjd i meter för huvudbyggnad är 5,4 meter, i förhållande till medelmarknivån vid tomtgräns mot Källarbäcksvägen. Garage- respektive förrådsdel i huvudbyggnad ska på ett tydligt/markant sätt underordna sig nockhöjden på huvudbyggnadens bostadsdel. Högsta nockhöjd för fristående komplementbyggnader/förråd är 3,0 meter. Med nockhöjd avses takkonstruktionens högsta del. Tekniska anordningar får finnas därutöver. Höjdbestämmelserna är satta för att motsvara byggnader i en våning mot Källarbäcksvägen och två våningar inåt tomten, mot väg 255. Att garage- respektive förrådsdelen underordnar sig bostadsdelen är viktigt för att den nya bebyggelsen

ska kunna anpassas till de befintliga byggnaderna i villaområdet på ett bra sätt samtidigt som nivåskillnaderna kan utnyttjas på platsen.



Högsta nockhöjd för fristående komplementbyggnader/förråd är 3,0 meter.

- V₁ *Huvudbyggnad ska utformas med suterrängvåning. Huvudbyggnad ska utföras med suterrängvåning för att få en god anpassning till platsens nivåskillnader.*
- V₂ *Pulpettak får anordnas och högsta nockhöjd får då vara 6,5 meter i förhållande till medelmarknivån vid tomtgräns mot Källarbäcksvägen. Med nockhöjd avses takkonstruktionens högsta del. Tekniska anordningar får finnas därutöver. Taket på Sävja Tennisklubbbs klubblokal får utformas som ett pulpettak och vid en sådan utformning får högsta nockhöjd vara 6,5 meter.*
- V₃ *Där buller 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 fönster (frifältsvärde).
Varje bostad har tillgång till en uteplats, privat eller gemensam, på tyst eller ljuddämpad sida (50 dBA) i nära anslutning till bostaden.*



Exempel på hur den nya bebyggelsen kan utformas och anpassas till platsen. (Götenehus)



Exempel på hur den nya bebyggelsen kan se ut vid Källarbäcksvägen. (Götenehus)

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger inom ett område med befintlig villabebyggelse och ingen ny kommersiell eller offentlig service planeras inom området. Sävja Tennisklubb med sin verksamhet kommer att finnas kvar, dock på en mindre yta än idag men med nytt klubbhus och upprustade tennisbanor.

Livsmedelsbutik finns cirka 600 meter söder om området. Nämtunaskolan 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

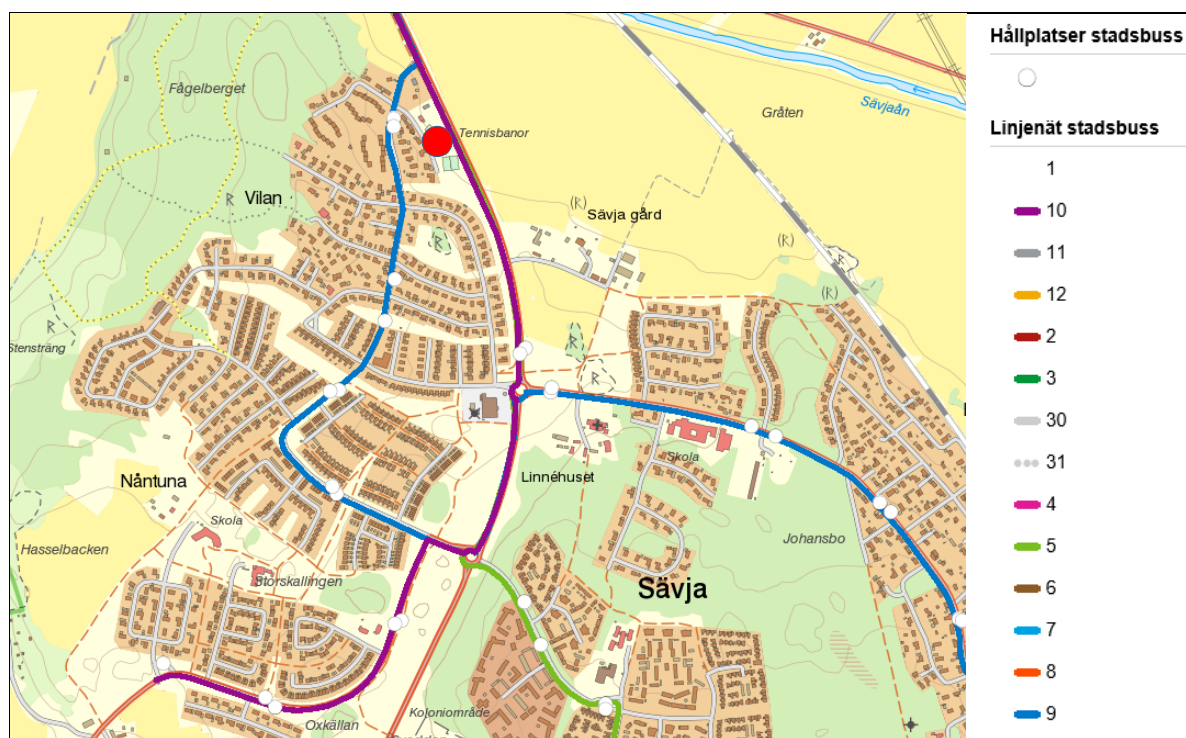
Området ligger inom yttre zon för vattenskyddsområdet Uppsala- och Vattholmaåsarna och särskilda bestämmelser gäller för utsläppande av dagvatten. Gällande vattenskyddsföreskrifter ska beaktas. Dispens ska sökas hos Länsstyrelsen för markarbeten djupare än en meter ovan högsta grundvattennivå.

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 Nántunavägen och väg 255.

Källarbäcksvägen kommer att förlängas med cirka 60 meter för att tillgängliggöra Sävja Tennisklubbans banor och klubbhus samt de tomter som ligger längst söderut inom planområdet. Med denna förlängning av Källarbäcksvägen kommer det även att ges möjlighet att koppla ihop detta planområde med den gång- och cykelväg som är på förslag att anläggas mellan väg 255 och Nántunavägen. (Se nedan).

Planområdet är välförsörjt med kollektivtrafik och har hållplatser på nära håll. På Nántunavägen finns hållplats "Källarbäcksvägen", cirka 100 meter från planområdet. Hållplatsen trafikeras med busslinje 9 (Stabby-Bergsbrunna). På väg 255 finns busshållplats "Nämndemansvägen", cirka 500 meter söder om planområdet. Hållplatsen trafikeras med busslinje 5 (Stenhagen-Sävja) och 10 (Librobäck-Nántuna).



Utdrag från kommunens kartverktyg som visar linjenätet för stadsbussarna. Planområdet markerat med en röd punkt.

En gång- och cykelväg sträcker sig söderut utefter Nántunavägen samt utefter väg 255 med målpunkter som Boländerna och Centrum respektive söderut till Nántuna Backe. Gång- och cykelvägen utefter väg 255 planeras för närvarande att byggas om till en snabbcykelled. Snabbcykelleden kommer att sträcka sig mellan ICA Sävja vid rondellen där väg 255, Nämndemans- och Skogsvägen möts och vidare norrut till rondellen vid Vimpelgatan.



Utdrag från kommunens kartverktyg. Röda linjer visar huvudcykelnätet och de rosa-lila linjerna visar cykelbana/cykelväg. Planområdet markerat med en röd punkt.

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 Nantunavägen. När planförslaget genomförs kommer även en koppling till Källarbäcksvägen att anläggas.

För att reglera behovet av parkeringsplatser finns ”Parkeringsstal för Uppsala”. Huvudsyftet med dokumentet är att säkerställa att fastighetsägare löser sitt parkeringsbehov på kvartersmark och inte allmän plats (allmän gata). Parkeringsplatser för fastighetens behov ska med andra ord lösas inom den egna fastigheten. Sammanfattningsvis bedöms parkeringsbehovet kunna uppfyllas i denna plan. I samband med bygglovprocessen kommer behovet av parkering för bilar och cyklar att prövas mot gällande ”riktlinjer” som gäller vid det tillfället.

Hälsa och säkerhet

Buller

Enligt Boverkets allmänna råd för trafikbuller ska nya bostäder endast i vissa fall medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 60 dBA, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (om högst 45 dBA vid fasad) eller ljuddämpad sida (45–50 dBA vid fasad). Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida. Även då ljudnivån överstiger 65 dBA kan det finnas skäl att efter en avvägning gentemot andra allmänna intressen tillåta bostäder. I dessa speciellt bullerutsatta miljöer bör byggnaderna vara orienterade och utformade på ett sådant sätt att de vänder sig mot en tyst sida.

Planområdet är bullerutsatt. En trafikbullerutredning har tagits fram för att klargöra bullersituationen i området. Beräkningar baseras på att bostadsbebyggelsen uppförs som enbostadshus i ”kedjehusformat” med garage som sammankopplande länk, maximalt två fastigheter tillsammans. Trafikmängden i utredningen baseras på prognosticerade uppgifter för år 2030.

Bullerutredningen visar att den ekvivalenta bullernivån vid fasad överstiger Boverkets riktvärden (55

dB(A) ekvivalent nivå) vilket innebär behov av avsteg från Boverkets riktlinjer vid en exploatering av området. Motiv till avsteg från gällande riktvärden är att det gäller en komplettering av befintlig tät bebyggelse längs kollektivtrafikstråk i en större stad.



Utdrag från bullerutredningen, ekvivalent respektive maximal ljudnivå. (Sweco)

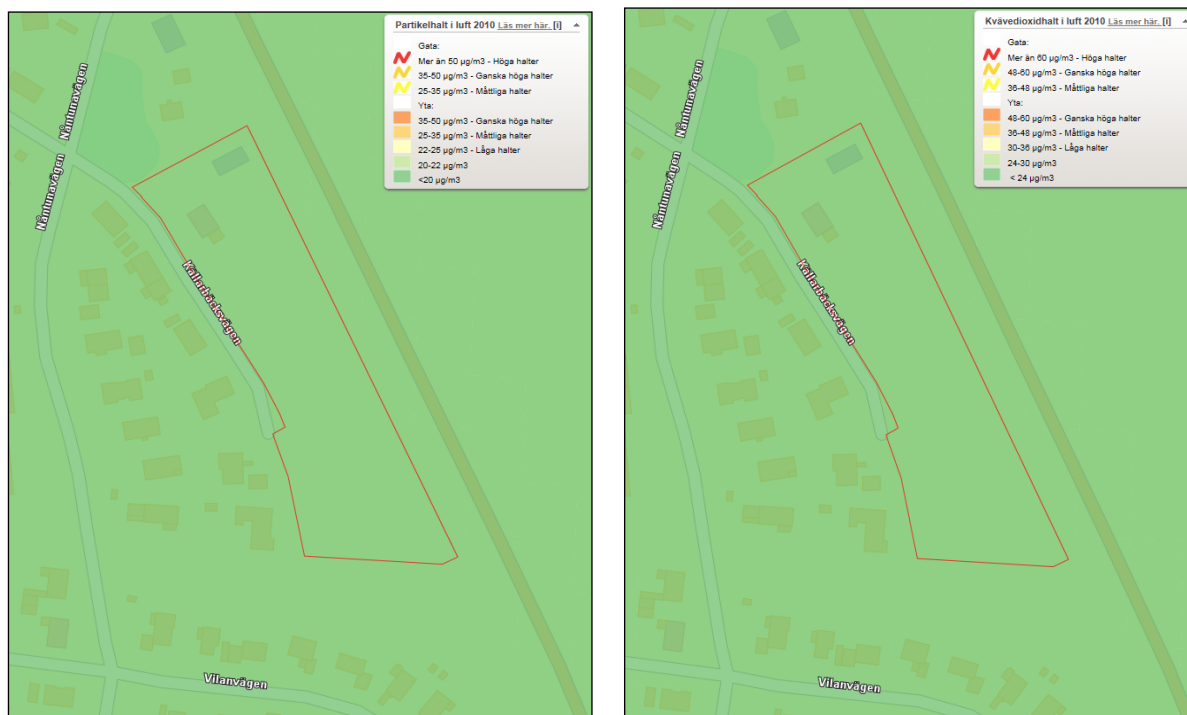
Det nya utformningsförslaget för bostäderna uppfyller gällande riktvärden för trafikbuller. Fasader ut mot väg 255 har ekvivalenta ljudnivåer över 55 dB(A), dock har bostäderna tillgång till ljuddämpad sida i tillräcklig utsträckning för att uppfylla kraven.

Uteplats kan med fördel anläggas i anslutning till husen på gårdsytor vända mot Nantunavägen, på sidan som vetter bort från väg 255, där den ekvivalenta ljudnivån inte överstiger 50 dB(A) och den maximala ljudnivån inte överstiger 70 dB(A).

- V₃ *Där buller 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 fönster (frifältsvärde).
Varje bostad har tillgång till en uteplats, privat eller gemensam, på tyst eller ljuddämpad sida (50 dBA) i nära anslutning till bostaden.*

Miljö kvalitetsnormer för luft

Miljö kvalitetsnormer syftar till att skydda människors hälsa och naturmiljön. Normerna är bindande nationella föreskrifter som har utarbetats i anslutning till miljöbalken. I plan- och bygglagen anges bland annat att planläggning inte får medverka till att en miljö kvalitetsnorm överträds.



Planområdet markerat med röd linje redovisar, i ett utdrag från kommunens kartinformationssystem, partikelhalt i luft 2010 (till vänster) respektive kvävedioxid i luft 2010 (till höger).

Uppsala kommun mäter samt redovisar luftkvaliteten och halterna av luftföroreningar i kommunens kartinformationssystem "Kartinfo". För både partikelhalt i luft (PM10) och kvävedioxidhalt (NO₂) är det dygnsmedelhalter som är beräknade eftersom denna norm är svårast att klara. Klaras normen för dygnsmedelvärde bedöms även övriga normer för ämnet klaras.

Planområdet markerat med röd linje redovisar, i ett utdrag från kommunens kartinformationssystem, att partikelhalt i luft 2010 visar $<20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (vänstra bilden) respektive kvävedioxid i luft 2010 visar $<24 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (högra bilden).

Teknisk försörjning

VA

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

Då planområdet ligger lägre än den kommunala spillvattenledningen i Källarbäcksvägen måste spillvattnet från området pumpas till denna. Spillvattnet kommer att ledas via en gemensam självfallsledning till en gemensam skärande pumpstation från vilken spillvattnet pumpas till den kommunala ledningen. Pumpledningen anslutas till en brunn eller till ett självfalls-avsnitt på den kommunala ledningen.

Dagvatten och dagvattenrecipient

En dagvattenutredning har tagits fram av JAC konsult, daterad i mars 2017. Där framkommer det att planområdet avvattnas till Sävjaån, som är ett skyddat vattendrag. Sävjaån ingår i Natura 2000-nätverket och berörs även av miljökvalitetsnormerna för vatten, se nedan. För dagvattnet eftersträvas ett lokalt omhändertagande av detsamma (LOD). I dagvattenutredningen visas ett exempel på hur man kan fördröja och rena dagvattnet från planområdet.

n₁ Marken ska vara tillgänglig för fördröjning och rening av dagvatten.

För att tillåta att så mycket dagvatten som möjligt att perkolera lokalt tillåts allt regnvatten som faller på området inklusive takavvattning perkolera fritt och överskottet samlas upp i de svackdiken som anläggs runt planområdet. För att ytterligare öka möjligheten till perkolation hårdgörs inte garageuppfarter utan istället förses dessa med hålade markstenar. Allt överskottsvatten leds därefter till ett kombinerat utjämnings och perkolationsmagasin och det vatten som efter detta finns kvar i systemet släpps på det kommunala dagvattennätet.

Dagvattnet samlas in och leds med självfall i en ledning (dränering, takavvattning, hårdgjorda ytor delvis) för att insamla resten utförs makadamfyllda diken s.k. svackdiken i tomtgränserna som ansluts till det kommunala nätet till en anvisad anslutningspunkt i det nordöstra hörnet av planområdet. En detaljprojektering skall göras i byggnadsskedet. Ett förslag till lösning kan ses i dagvattenutrednings bilaga 1.

Allt dagvatten från området anslutet till det kommunala nätet, släpps i Sävjaån i en punkt belägen cirka 2 km uppströms Övre Föret.

För att utnyttja möjligheten att dagvattnet kan perkolera till grundvattenakvifären har ett kombinerat fördröjnings - och perkolationsmagasin dimensionerats och placerats ut på den lokala dagvattenledningen och på det svackdike som omger tomterna.

Diket har utformats som ett svackdike som är fyllt med makadam med en kornfördelning 16–32 mm. Svackdiket har försetts med kupolbrunnar på strategiska platser där dagvattnet snabbt kan ledas ner till makadamen vid sådana tillfällen då regnintensiteten är så hög att den kan förorsaka dämningar. Fördeklarar med denna konstruktion är bland annat att den minskar belastningen på ledningsnätet, bidrar till reningen av dagvattnet, håller dagvattnet ytligt och kan bidra till att bibehålla ekologisk mångfald.

Fördröjningsmagasinet skall ha en effektivvolym av cirka 20 m^3 . Då makadamen beräknas ha en porvolym av cirka 40 % blir magasinets storlek cirka 50 m^3 .

Kvartärgeologin i planområdet är enligt SGU (Sveriges Geologiska Undersökning) en sandig morän. En sandig morän har en kornfördelning som tillåter perkolation och kan konservativt ta emot mellan 30–50 l/m²/dygn. I detta fall blir det således 900–1 500 l/dygn.

Totalt innebär det att konservativt kan cirka 50 % av den totala nederbörden perkolera och resten kommer att släppas på det kommunala nätet och således släppas i Sävjaån, som ingår i ett Natura 2000-område.

Natura 2000

Natura 2000 heter det nätverk av skyddsvärda områden som alla EU:s medlemsländer ska bidra till att skapa. Sävjaån ingår i Natura 2000-området Funbosjön-Sävjaån.

I detta sjösystem finns utter och de sällsynta fiskarna asp, nissöga och stensimpa. Sävjaån med biflöden är en av de få åarna i Uppland utan vandringshinder för fisk och det är en av anledningarna till att ån är en lämplig biotop för dessa arter. Det övergripande målet för Natura 2000-området är att de ingående naturtyperna och arterna har gynnsam bevarandestatus. Detta innebär framför allt att näringshalten i vattnet inte får öka och att alla vandringsvägar hålls öppna.

Utsläpp av dagvatten i Sävjaån (från planområdet) sker i en punkt cirka 2 kilometer uppströms Övre Föret och ingen av de kända lekplatserna berörs av detta. Således kommer detta eventuella utsläpp inte att bidra till en ökad eutrofiering med försämrade bottenförhållanden som följd.

Miljökvalitetsnormer för ytvatten (Sävjaån)

Planområdet ligger inom Sävjaåns avrinningsområde som omfattas av miljökvalitetsnormer. Det innebär att en detaljplanläggning inte får försvåra att fastlagd miljökvalitetsnorm följs.

Fastlagd miljökvalitetsnorm innebär att Sävjaån ska uppnå god ekologisk status till år 2027 samt god kemisk ytvattenstatus ”till år 2015”.

Sävjaåns ekologiska status bedöms som måttlig i nuläget. Rådande miljöproblem i Sävjaån är övergödning och hydromorfologisk påverkan.

I nuläget uppnår Sävjaån inte god kemisk status med avseende på polybromerade difenyletrar (PBDE). Halterna av PBDE bedöms överskrida gränsvärdet i fisk i samtliga vattenförekomster. Problemet beror främst på påverkan från långväga luftburna föroreningar och bedöms ha en sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda det. De nuvarande halterna av PBDE (december 2015) får dock inte öka.

Vattenförekomsten uppnår i nuläget inte god kemisk status med avseende på kvicksilver och kvicksilverföreningar. Samtliga vattenförekomster i Sverige anses överskrida detta gränsvärde. Ett undantag i form av mindre strängt krav har satts för kvicksilver (Hg) avseende ytvattenstatus. Skälet för undantag är att det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna av kvicksilver till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. De nuvarande halterna av kvicksilver (december 2015) får dock inte öka.

Den planerade exploateringen kommer endast marginellt att öka dagvattenflödet till recipienten. Exploateringen bedöms därför inte medföra att föroreningshalterna i dagvattnet överstiger riktvärdet för föroreningar.

Ett genomförande av detaljplanen kommer inte att bidra till en ökad risk att recipienten Sävjaån inte uppnår eller uppfyller miljökvalitetskraven (god kemisk och ekologisk status) till ovan nämnda årtal. Sammantaget medför förändringen att dagvattenavrinningen ökar ytterst marginellt i förhållande till

områdets totala dagvatten. Mot bakgrund av detta bedöms därför att avledningen till recipienterna inte ökar.

Avfall

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

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

El

Planområdet ligger inom Vattenfalls verksamhetsområde och de nya byggnaderna kan anslutas till befintligt elnät.

Värme

Fjärrvärme finns i anslutning till området och de nya byggnaderna kan ansluta till befintligt fjärrvärmennät.

Tele och Bredband

Ip-Only, Skanova och Stokab har ledningar i anslutning till området. Skanova önskar så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

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

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

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) och 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.

Spillvatten

Då planområdet ligger lägre än den kommunala spillvattenledningen i Källarbäcksvägen måste spillvattnet från området pumpas till denna. Spillvattnet kommer att ledas via en gemensam självfallsledning till en gemensam skärande pumpstation från vilken spillvattnet pumpas till den kommunala ledningen. Pumphledningen ansluts till en brunn eller till ett självfalls-avsnitt på den kommunala ledningen.

Dagvatten

De åtgärder som redovisas i dagvattenutredningen är bara ett förslag på hur man kan anordna fördröjning och rening av det dagvatten som planområdet genererar.

I samband med bygglovsprövningen ska byggherren redovisa hur fördröjning och rening av dagvattnet, på ett lämpligt och för omgivningen anpassat sätt, ska klaras för de berörda fastigheterna. Den kommunala VA-huvudmannen måste godkänna den valda dagvattenlösningen innan bygglov kan beviljas. Vid uppdelning i flera tomter bör dagvattenhanteringen skötas gemensamt för de berörda fastigheterna.

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.

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 flera mindre delar av Uppsala kommun ägda fastigheten Sävja 11:1 samt hela av Uppsala kommun Förvaltningsfastigheter AB ägda fastigheten Sävja 8:17.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning och servitut med mera

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

Fastigheten Sävja 2:8 gränsar i sydväst mot Sävja s:3, se akt 03-DAK-683. Samfällighetens södra gräns är inte bestämd. För att exploatera marken måste samfälligheten bestämmas och regleras till närliggande fastigheter.

Servitut eller gemensamhetsanläggning krävs för att lösa en gemensam sophantering för de tre-fyra sydligaste tomterna inom planområdet respektive för att lösa hantering av spillvatten samt fördröjning och rening av dagvatten, när planområdet delas upp i flera fastigheter.

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 några delområden av fastigheten Sävja 11:1 kommer att bli kvartersmark för B, bostäder.

En mindre del av fastigheten Sävja 2:8 och något delområde av fastigheten Sävja 11:1 kommer att bli kvartersmark för R₁, Tennisanläggning.

Ett delområde av fastigheten Sävja 11:1 kommer att bli allmän plats, GATA.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ ska utgöra ett referensalternativ till det studerade planförslaget. Ett nollalternativ innebär ett beskrivet scenario av vad som händer då planförslaget inte genomförs t.ex. om gällande plan fortsätter att verka eller om annan rimlig/trolig utveckling av området kan definieras. Planförslagens konsekvenser ska ställas mot ett nollalternativ för att tydliggöra graden av konsekvenserna.

Nollalternativet skulle i detta fall innebära att Sävja Tennisklubb fortsätter att använda planområdet för sin verksamhet med de förutsättningar som råder idag. Inga nya bostäder tillkommer och ingen koppling sker till den planerade gång- och cykelvägen som planeras mellan väg 255 och Nantunavägen.

Planförslag

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 villabyggnad vid Källarbäcksvägen men dolt av en grön ridå av buskar och träd från väg 255.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att stadsbilden kommer att förändras lokalt, främst från de befintliga husen på västra sidan om Källarbäcksvägen. Förändringen innebär att utsikten mot de befintliga tennisbanorna respektive klubbhus med mera byts ut till en utsikt mot nya villaträdgårdar och nytt klubbhus. I den södra delen av planområdet behålls en remsa av träd och buskar mellan de befintliga villorna och den nya angränsvägen till tennisklubbens banor. Från väg 255 blir förändringen marginell då byggnader respektive tennisklubbens banor till största delen redan idag döljs av en grön växtridå.

Naturmiljö

Naturmarksremsan i den norra delen av planområdet är i dag en grusad tillfartsväg till en av fastigheterna men kommer att omvandlas till villaträdgård. Naturmarksremsan i söder kommer delvis vara kvar som naturmark och delvis omvandlas till gatemark för att möjliggöra tillfart till några av de nya tomterna. Källarbäcksvägens förlängning kommer även att göra det enklare att nå parkmarken/grönytorna söder om planområdet. Detaljplanens konsekvens för naturmiljön i närområdet bedöms vara mycket begränsad.

Friytor

Ett genomförande av detaljplanen bibehåller tillgängligheten till befintliga friytor runtomkring planområdet och tillgängligheten förbättras till grönytorna söder om planområdet genom förlängningen av Källarbäcksvägen.

Mark och vatten

Ett genomförande av detaljplanen innebära att andelen hårdgjorda ytor kommer att öka då tennisbanorna omvandlas till bostadsändamål. Ökade dagvattenflöden från planområdet och möjlig hantering av dagvattnet har utretts inom ramen för planarbetet. Planen kommer att reglera så att dagvattnet fördröjs och renas inom planområdet innan det släpps på det kommunala nätet.

Den planerade exploateringen kommer endast marginellt att öka dagvattenflödet till recipienten och ett genomförande av planen kommer inte att bidra till en ökad risk att recipienten Sävjaån inte uppnår eller uppfyller miljö kvalitetskraven god kemisk och ekologisk status.

Området ligger inom vattenskyddsområde för Uppsala- och Vattholmaåsarna, yttre zon, och särskilda bestämmelser gäller för utsläppande av dagvatten. Gällande vattenskyddsföreskrifter ska beaktas.

Resurshushållning

Planområdet är välförsörjt med kollektivtrafik och har hållplatser på nära håll. Även gång- och cykelvägar finns på nära håll, en sträcker sig utmed Nantunavägen och en utmed väg 255. Gång- och cykelvägen utefter väg 255 är i planeringsstadiet för att byggas om till en snabbcykelled.

Genom att förlänga Källarbäcksvägen söderut kommer man att kunna koppla ihop denna med den planerade gång- och cykelvägen, strax söder om planområdet, som ska förbinda Nantunavägen med väg 255 och deras gång- och cykelvägar.

Teknisk infrastruktur finns i området.

Hälsa och säkerhet

Den nya bebyggelsen ligger i ett bullerutsatt läge nära väg 255. Detta har utretts inom ramen för planarbetet och de nya bostäderna har planerats och placerats för att åstadkomma tillgång till ljuddämpad sida och tysta uteplatser så att de uppfyller gällande riktvärden för trafikbuller.

Information om luftkvaliteten har tagits fram i samband med planarbetet och infogats i planbeskrivningen.

Trygghet

En komplettering av bebyggelsen i enlighet med planförslaget innebär att fler kommer att bo och röra sig i området, vilket i sin tur kan öka känslan av trygghet.

Tillgänglighet

Planområdet ligger i ett område med god tillgänglighet till kollektivtrafik och till gång- och cykelvägar.

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 bygglovprocessen.

Barn- och ungdomsperspektiv

Bedömningen är att det finns möjlighet till goda uppväxtmiljöer för barn och unga i området Vilan, stadsdelen Sävja. Här finns närhet till natur- och rekreationsmöjligheter, möjlighet till idrott samt närhet till skolor och kollektivtrafik. Ett väl utbyggt gång- och cykelnät underlättar för barn och ungdomar att själva transportera sig mellan olika målpunkter. Detaljplanen ger möjlighet till en god utemiljö med bullerskyddad del av villatomterna. Då nya bostäder möjliggörs och antalet ”seende ögon” ökar, där det idag inte finns någon bebyggelse, kommer den upplevda tryggheten för barn- och ungdomar att öka.

Mötesplatser och stadsliv

Inga nya mötesplatser eller kommersiell respektive offentlig service planeras inom området. Planen möjliggör dock inom ändamålet *Bostad* att bedriva annan verksamhet, till exempel inreda enstaka rum i en bostad till kontor. Verksamheten kan endast tillåtas om omgivningspåverkan inte är större än vad som kan förväntas av ett vanligt boende. Sävja Tennisklubb med sin verksamhet kommer att finnas kvar, dock på en mindre yta än idag men med nytt klubbhus och upprustade tennisbanor.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

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 bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Planförslaget berör inte riksintressen inom området. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 4.

Planförslaget berör miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. Dagvatten- och bullerutredningar har utförts samt information om luftkvaliteten har tagits fram i samband med planarbetet. Detta ligger till grund för utformningen av planförslaget och dess bestämmelser. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

Planförslaget berör miljöbalkens kapitel 7. Information om att planområdet ligger inom yttre skyddszon för grundvattentäkten Uppsala- och Vattholmaåsans vattenskyddsområde och hantering av detta har infogats i planbeskrivningen. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 7.

Planområdet ligger inte inom ett Natura 2000-område men kan genom dagvattenavrinningen från området påverka Sävjaån som ligger inom ett Natura 2000-område. En dagvattenutredning har tagits fram under planarbetet som bland annat behandlar detta förhållande. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 7.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Uppsala i januari 2018

Torsten Livion
Detaljplanechef

Teresia Erixon
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- uppdrag, samråd
- granskning

2012-10-09

2017-12-19