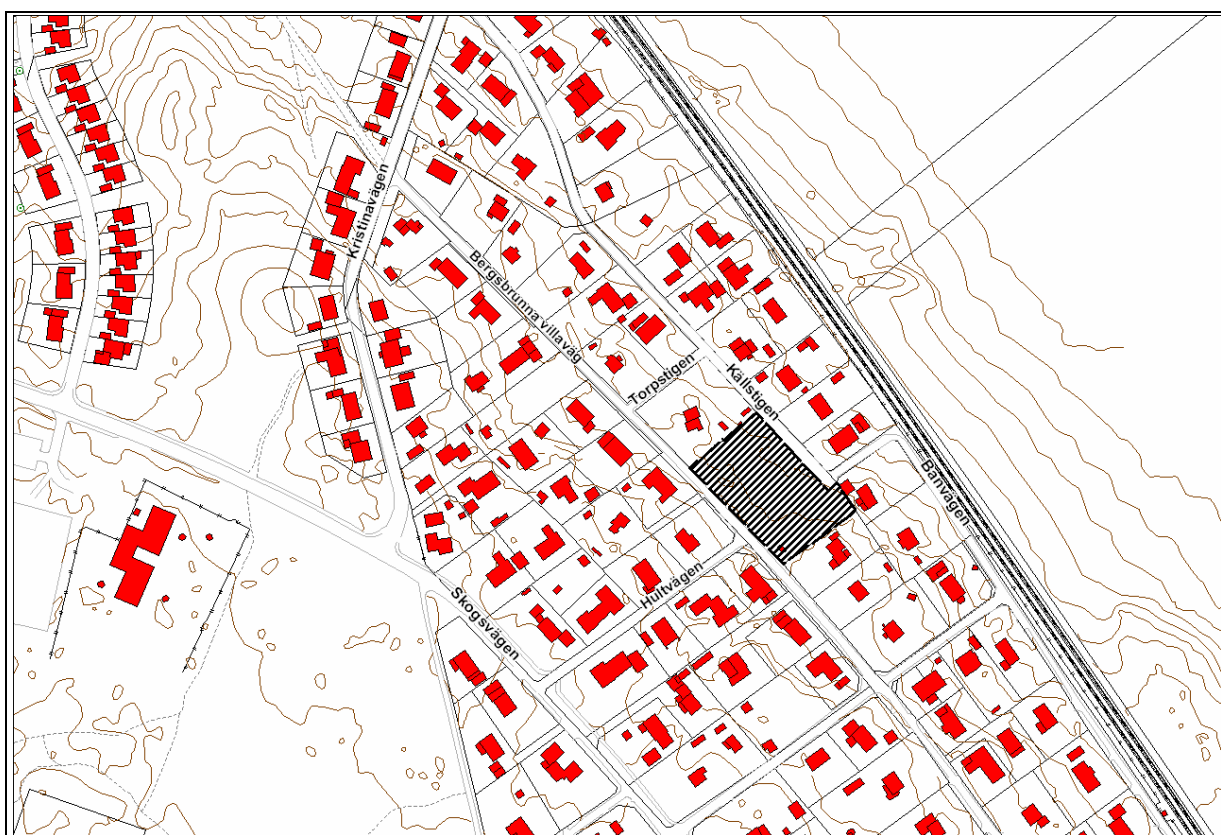


Diarienummer
2005/20090-1



Detaljplan för
del av Bergsbrunna S:3
Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2008-09-10



Handläggare: Per Jacobsson, telefon: 018-727 47 09, e-post: per.jacobsson@uppsala.se

Stadsbyggnadskontoret

Postadress: Uppsala kommun, Stadsbyggnadskontoret • 753 75 UPPSALA • Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

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

www.uppsala.se

Detaljplan för
Del av Bergsbrunna S:3
Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandling:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning
- Miljöbedömning steg 1 – behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att inom en del av planområdet ändra markanvändningen från parkmark till bostäder för att göra det möjligt att uppföra friliggande bostadshus.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Bergsbrunna ca 6 km söder om centrum och angränsar till fastigheten Bergsbrunna 14:4 i norr, samt fastigheterna Bergsbrunna 14:32 och 14:83 i söder. I väster angränsas planområdet av Bergsbrunna villaväg och i öster av Källstigen.

Areal

Planområdet är ca 3 750 m².

Markägoförhållanden

Planområdet utgör en del av samfälligheten Bergsbrunna S:3. Delägare i samfälligheten är till lika delar ägaren av Bergsbrunna 14:35 samt Uppsala kommun.

TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För planområdet gäller Översiktsplan för Uppsala stad 2002. Enligt denna ligger planområdet inom stadsbygd.

Detaljplaner

För planområdet gäller PL 1107 som vann laga kraft 1963-01-28.

Enligt denna är området planlagt som park.



Utdrag ur gällande plan, PL 1107 från 1963.

Behovsbedömning för ställningstagande till betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11

Enligt PBL 5:18 ska bestämmelserna i MB 6:11 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid en 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 en betydande miljöpåverkan eller inte görs för alla detaljplaner en behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4. Behovsbedömningen ska samrådas med länsstyrelsen och byggnadsnämnden ska fatta ett speciellt beslut kring huruvida ett genomförande av detaljplanen kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

Byggnadsnämnden avser ta beslut om huruvida planen kan antas leda till betydande miljöpåverkan eller inte i samband med beslut om att samråda planen. Samråd med länsstyrelsen har hållits och länsstyrelsen framför i sitt yttrande daterat 2006-08-16 att de delar kommunens bedömning i frågan.

Den samlade bedömningen av behovsbedömningen redovisas under rubriken "Krav på miljöbedömning".

FÖRUTSÄTT- NINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken inom planområdet sluttar svagt åt nordost. Höjdskillnaden är ca två meter mellan Bergsbrunna villaväg och Källstigen. Genom området leder flera stigar som är väl upptrampade. Hela området är bevuxet med träd, främst tall men även lövträd som björk och lönn. Undervegetationen, som är tätare i den norra delen, består av buskar av olika slag samt yngre träd.



Planområdet sett från korsningen Hultvägen/Bergsbrunna villaväg.

Geologi och geoteknik

Marken inom hela planområdet består av morän. Ingen geoteknisk undersökning för planområdet har gjorts.

Radon

All mark innehåller tillräckligt med radon för att kunna ge höga inomhushalter. All nybyggnation ska därför ske på ett radonsäkert sätt.

Bebyggelse

Den norra delen av planområdet föreslås styckas av i två fastigheter à ca 1000 m², och bebyggas med två fristående enfamiljshus i ett plan, med möjlighet att inreda vinden. Den södra delen ges beteckningen natur och bibehåller sin nuvarande funktion.

Inom planområdet finns idag en nätverkstation vilken enligt planen kommer att ligga kvar i sitt nuvarande läge.



Nätverksstationen

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

Närmaste grundskolor är Uppsävjaskolan, Sävjaskolan och Stordammskolan vilka alla ligger i Sävja, där också förskolor finns.

Kommersiell service

Närmaste kommersiella service, bestående av dagligvarubutik, pizzeria och frisör, finns i Sävja ca en kilometer från planområdet. Närmaste större kommersiella centrum med bland annat Coop och Ikea finns i Fyrislund ca 4 kilometer från området.

Friytor

Lek och rekreation

Det aktuella området är planlagt som park, och har idag en vildvuxen karaktär. Undervegetation bestående av buskar och sly gör den relativt svår att vistas i, förutom på gångstigarna. Området utnyttjas dock av barn för lek. Den södra delen av planområdet ges i detaljplanen beteckningen natur och bibehåller sin nuvarande funktion som lek och rekreation, främst för barn.



Del av planområdet sett från Källstigen.

Naturmiljö

Tillgången till promenadmark och närströvmark är god för planområdet. Både arealen promenadmark per invånare och närströvmark per invånare överstiger kommunens riktvärden.

Trafik och trafiksäkerhet

Gång- och cykeltrafik

Från Bergsbrunna villaväg är det möjligt att ta sig till och från centrala Uppsala på separata gång- och cykelvägar. Enda undantaget är en kort sträcka förbi Sävja gård.

Skolvägar

Inom Bergsbrunna samhälle är skolelever hänvisade till körbanorna, likaså för att ta sig till Uppsävjaskolan. Till och från Sävjaskolan och Stordammsskolan finns separata gång- och cykelvägar från Bergsbrunna.

Kollektivtrafik

Till närmaste busshållsplats är det ca 150 meter. Därifrån går busslinje 20 mot centrum, och linje 95 via Fyrislund till Årsta.



Utdrag ur Uppsala cykelkarta 2006.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Det är möjligt att ansluta fastigheten till det kommunala VA-nätet. Dagvattenledning finns inte i Bergsbrunna villaväg, utan ska omhändertas lokalt.

Värmeförsörjning

Det är möjligt att ansluta fastigheten till det kommunala fjärrvärmenätet.

El och tele

Det är möjligt att ansluta fastigheten till det allmänna elnätet. Teleledningarnas kapacitet är tillräcklig för att koppla till ytterligare två bostadshus.

Avfall

Hämtställen för hushållsavfall bör ligga i markplan. Vid avfallsborttagning bör framdragning av kärl kunna ske på hårdgjorda ytor, dragavstånden minimeras och trösklar och andra draghinder undvikas.

Miljöstörningar, hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet är beläget ca 70 meter från järnvägen och ett visst buller från järnvägen förekommer. En bullerutredning utförd 2006 av Acoustic Control AB visar att den ekvivalenta ljudnivån uppgår till 44-55 dB(A), och den maximala ljudnivån till 60-70 dB(A). Den ekvivalenta ljudnivån ligger under Boverkets framtagna riktlinjer för buller, medan den maximala överstiger riktlinjerna något.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

KRAV PÅ MILJÖ-BEDÖMNING

Samlad bedömning om ställningstagande till betydande miljö-påverkan

Nedanstående behovsbedömning av detaljplan för del av Bergsbrunna S:3 har gjorts utifrån kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4.

Den samlade bedömningen för ställningstagandet är att ett genomförande av detaljplanen:

- står i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner.
- Inte påverkar några skyddade kultur- och naturvärden internationellt, nationellt eller lokalt, inte heller känsliga mark- och vattenområden.
- inte berör några områden av betydelse för hushållning med natur- och samhällsresurser nationellt eller lokalt.
- inte leder till att rekreationsmöjligheterna försämras. Den norra halvan av planområdet som tas i anspråk för att uppföra bostäder har idag en relativt tät undervegetation vilket gör den svårt att utnyttja i rekreativt syfte. Den södra halvan som till viss del har rensats från undervegetation bibehåller dessutom sin nuvarande användning.
- inte leder till några ökade störningar till omgivningen. Ett genomförande av detaljplanen medför att en stor del av de träd som finns i den norra halvan av planområdet kommer att fällas. Detta kan leda till en ökad solinstrålning på de fastigheter som ligger norr om planområdet. Ett borttagande av träd kan ses som en positiv förändring eftersom områdena som ligger i direkt anslutning åt norr idag bör vara relativt skuggiga.
- inte motverkar några nationella, regionala eller lokala mål. I de nationella miljömålen står att grönområden i tätorter och tätortsnära områden ska bevaras, vårdas och utvecklas för bland annat friluftsändamål. Uppsala kommuns miljömål följer de nationella. Vid ett genomförande av planen tas i anspråk en del av ett parkområde som idag främst utnyttjas till lek av barn. Ett genomförande av planen bedöms dock inte medföra en betydande miljöpåverkan eftersom hälften av parkområdet bevaras. Dessutom finns i planområdets närhet gott om närrekreations- och strövområden.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i ovanstående gör stadsbyggnadskontoret den bedömningen att ett genomförande av detaljplan för del av Bergsbrunna S:3 inte medför någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 9:11-6:18 bedöms därmed ej behöva utföras.

PLANENS KONSEKVENSER

Planförslagets konsekvenser beskrivs och jämförs med ett 0-alternativ som innebär en rimlig framskrivning av nuläget. Nuläget innebär att planområdet inte förändras från idag.

0-alternativ

Det bedöms rimligt med två olika 0-alternativ som är varandras motsatser. Det ena alternativet är att området även fortsättningsvis är naturmark. Bergsbrunna öster om Skogsvägen har idag få näraliggande och samtidigt lättillgängliga rekreationsområden. Detta eftersom såväl Skogsvägen som järnvägen utgör barriärer, framför allt för barn. Det andra alternativet är, med tanke på den stora efterfrågan på småhustomter, att hela det aktuella planområdets yta tas i anspråk för småhustomter.

Planförslaget

Vegetation

En stor del av de träd och buskar som finns i den norra delen av planområdet kommer vid ett genomförande av planen att försvinna. I den södra delen sker inga större förändringar av vegetationen.

Klimat

Om en stor del av de träd som finns i den norra delen av planområdet försvinner, ökar solinstrålningen något till de närmast belägna fastigheterna.

MÅLUPPFYLLELSE

Nationella mål

Bedömningen är att ett genomförande av planförslaget ligger inom ramen för de mål som fastställts inom det nationella miljömålet ”God bebyggd miljö” och inom folkhälsomålen.

Lokala styrdokument

Planförslaget bedöms följa de i miljöprogrammet för Uppsala kommun fastställda målen avseende god bebyggd miljö.

Barnkonventionen

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksamats, inte minst i stadsbyggnadssammanhang. Behoven växlar över tiden i takt med barnens ålder och utveckling. Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för att allsidigt tillgodose behoven men huvudsakligen formuleras förutsättningarna i detalj först vid genomförandet av planen.

MEDVERKANDE I I planarbetet har medverkat tjänstemän från stadsbyggnadskontoret.
PROJEKTET

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i augusti 2007

Margaretha Nilsson
Planchef

Per Jacobsson
Planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2007-03-22
- utställning 2007-08-30
- antagande 2007-10-25

Laga kraft 2008-09-10

Detaljplan för
Bergsbrunna S:3
Uppsala kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Detaljplanen avses vinna laga kraft hösten 2007.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Byggherren/fastighetsägaren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för genomförandet av projektet. Byggherren ansvarar för att åtgärda uppkomna skador som uppstått på näraliggande fastigheter på grund av bygget.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Samfälligheten Bergsbrunna S:3 ägs till lika delar av ägaren till Bergsbrunna 14:35 och Sävja 1:55 (Uppsala kommun). Ett genomförande av planen innebär att ena halvan av planområdet bli kvartermark innehållande byggrätter, medan andra halvan planläggs som natur. Det ekonomiska värdet på de båda halvorna kommer att skiljas åt. Ett genomförande av planen kräver därför att avtal tecknas mellan fastighetskontoret och ägaren till fastigheten Bergsbrunna 14:35 där de ekonomiska frågorna löses.

FASTIGHETSRÄTT

Fastighetsbildning

Detaljplanen ger underlag för lantmäteriförrättning och bildandet av nya fastigheter. Samfälligheten Bergsbrunna S:3 ägs till lika delar av ägaren till Bergsbrunna 14:35 och Sävja 1:55 (Uppsala kommun). Detaljplanen gör det möjligt att avstycka två fastigheter á ca 1000 m² i nordväst.

Omprövning enligt 35 § AL

Området sköts idag av Bergsbrunna Vägförening (beslut enligt enskilda väglagen). Föreningen saknar idag fastställda andelstal och en omprövning enligt 35 § AL bör därför ske. Därvid kan frågan om eventuell ersättning, efter yrkande från fastighetsägare anslutna till vägföreningen, komma att tas upp. I ett sådant beslut bör skötselansvaret för mark som tidigare varit park tas bort från föreningens ansvar.

EKONOMI

Fördelning av kostnader, avgifter och taxor

Byggherren/fastighetsägaren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för genomförandet av projektet.

Eventuella förändringar av befintliga el- och fjärrvärmeanläggningar bekostas av byggherren. Befintliga el- och fjärrvärmeanläggningar ska hållas tillgängliga för Vattenfall under byggtiden.

Avgift för anslutning till vatten- och avloppsanläggningen ska betalas enligt gällande taxa.

Eventuella tekniska utredningar som krävs för bygglov och genomförande bekostas av byggherren.

UTREDNINGAR

Masshantering

Balansering av massor ska eftersträvas inom området. Eventuella överskottsmassor kan köras till godkänd deponi eller efter anmälan till miljö- och hälsovårdsnämnden användas till anläggningsändamål.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplaneförslaget har tagits fram av stadsbyggnadskontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i augusti 2007

Reviderad i oktober 2007 (rubriken Omprövning enligt 35 § AL med tillhörande text har tillkommit)

Margaretha Nilsson
Planchef

Per Jacobsson
Planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2007-03-22
- utställning 2007-08-30
- antagande 2007-10-25

Laga kraft

2008-09-10