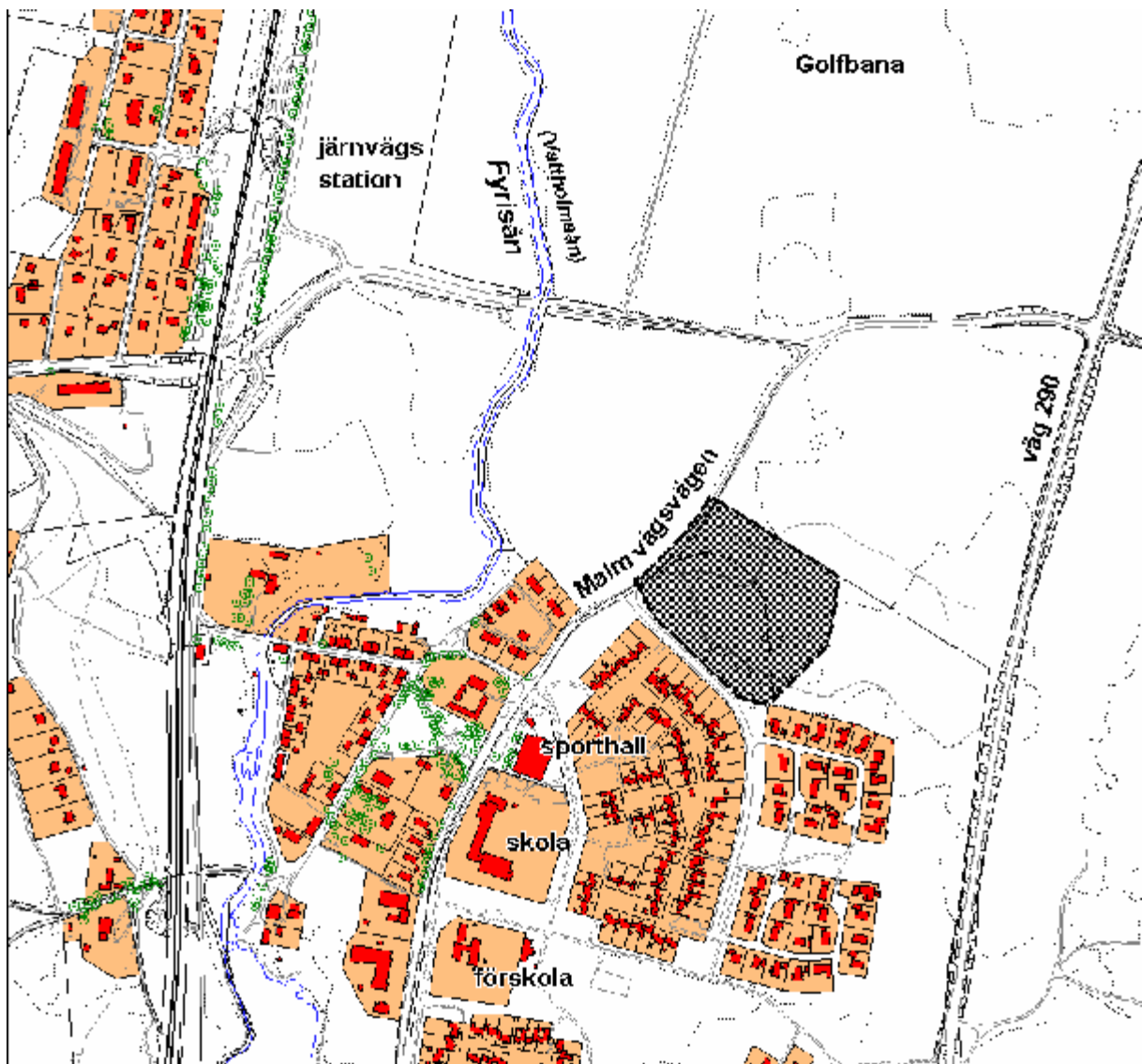




Detaljplan för
Vattholma 5:56 m.fl.
Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2004-04-27



PLAN FÖR 25 – 30 NYA VILLOR VARAV CA 15 – 20 GRUPPBYYGGDA

Handläggare: Göran Carlén, telefon: 018 – 27 46 48

Stadsbyggnadskontoret

Postadress: Box 216 • 751 04 UPPSALA • Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

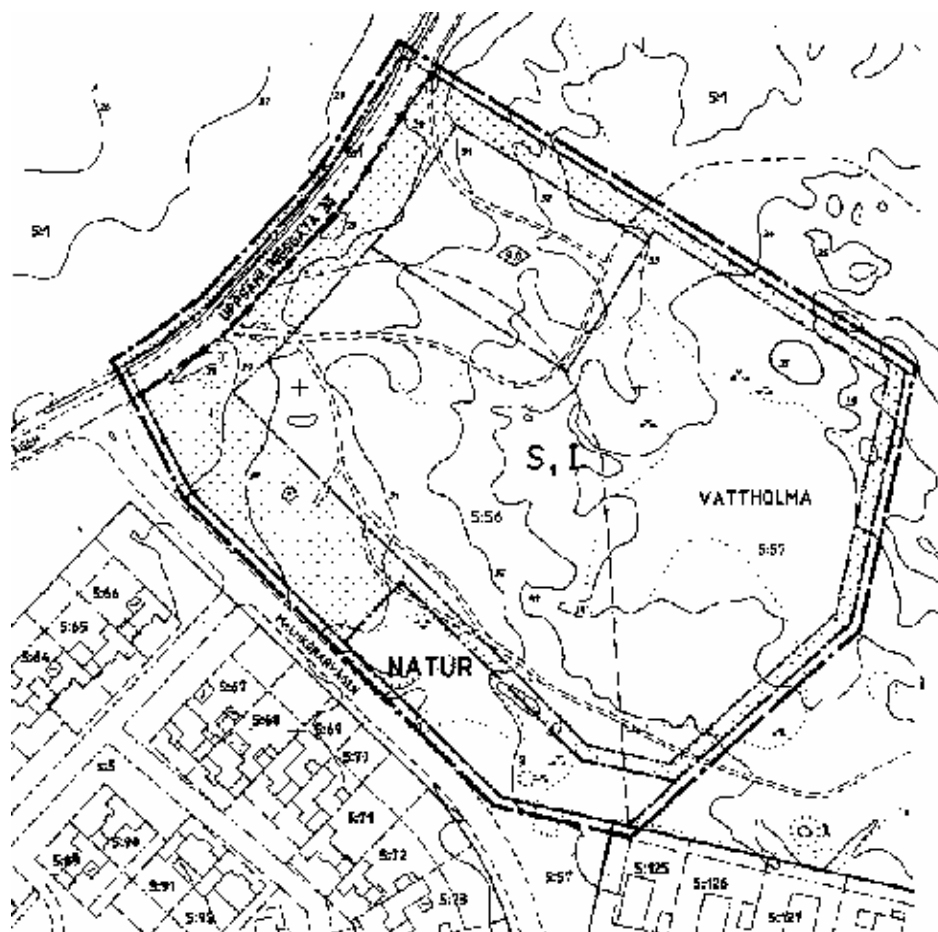
Telefon: 018 – 27 00 00 • Fax: 018 – 69 20 53 • E-post: stadsbyggnadskontoret@sbk.uppsala.se

www.uppsala.se/stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för
Vattholma 5:56 m fl
Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

- HANDLINGAR** Antagandehandlingen omfattar följande handlingar:
Plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning med miljökonsekvensbeskrivning genomförandebeskrivning samt utlåtande.
- PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG** Det aktuella området är enligt detaljplan från 1992 avsett för högstadieskola och sporthall. Denna användning är inte längre aktuell då skola och sporthall numera ordnats på annan plats i samhället. Området föreslås istället använt för bostäder i form av friliggande småhus.
- PLANDATA** Planområdet omfattar ca 3 ha och är beläget omedelbart norr om den befintliga småhusbebyggelsen i nordöstra delen av Vattholma tätort. Området gränsar i söder till Malmkörarvägen. Genom planområdet längs dess västra sida går Malmvågsvägen, väg nr 696, gamla landsvägen mot Österbybruk. Avståndet till järnvägen i väster är ca 500 m, till väg 290 i öster ca 200 m, till skola och förskola i sydväst ca 300 m respektive 400 m. Samhällets centrum finns strax intill skola och förskola.
- Området ägs till ungefär lika stora delar av NCC Boende Sverige AB (fastigheten Vattholma 5:56) och av Uppsala kommun (del av Vattholma 5:57).
- TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN** Området ingår i ett större område som i 1974 års dispositionsplan för Vattholma betecknats som reservområde för bostadsbebyggelse.
- För planområdet finns en detaljplan, Dp 1227 B, med lagakraftdatum 1992-02-29, som förutom kvartersmark för högstadieskola och sport-hall, även anger en mindre del naturområde i söder och gata i väster.



Gällande detaljplan.

Av kommunens översiktsplan 1990, ÖP 90, framgår att planområdet ingår i yttre skyddszon för vattentäkt. Det ligger också inom ett större område, som är av intresse som närrekreationsmark för tätorten. Planområdet gränsar enligt ÖP 90 till det riksintresseområde för kulturmiljön, som anges kring det gamla bruket i Vattholma.

Den nya översiktsplan för Uppsala stad, som nyligen varit utställd, omfattar inte det aktuella området

Ett program för att ändra områdets användning från högstadieskola och sporthall till villabebyggelse har varit på samrådsremiss under hösten år 2001. I programmet föreslogs området bebyggas med 25-30 villor varav 15-20 gruppbyggda. Därefter har genomförts ett detaljplanesamråd under våren 2002 med samma inriktning. Byggnadsnämnden har efter samrådet beslutat att detaljplanen, med vissa korrigeringar, skall ställas ut.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken inom planområdet utgörs enligt jordartskartan av moränmark och bedöms inte medföra några särskilda grundläggningsproblem. Marknivån skiftar från ca +28 m i väster till ca +36 m i öster.

Grundundersökning och mätning av markradon skall ske före byggnadsprojektering.

Vegetationen består av blandskog fränsett ett öppnare parti i områdets västra del. Intill Malmkörarvägen och strax norr om denna finns några bestånd av storsvuxna tallar, som om möjligt bör bevaras. En villabebyggelse i området innebär oundvikligen ingrepp i den befintliga trädvegetationen, som till betydande del kommer att ersättas av nyplantering inom de enskilda fastigheterna. Längs Malmvågsvägen och del av Malmkörarvägen planteras alléträd. I planområdets södra del sparas ett område som naturmark närmast den intilliggande befintliga villabebyggelsen utmed Tjärdalsvägen. Vid nyplantering bör allergifrågorna uppmärksammas.

Kulturmiljö

Planområdet gränisar till riksintresseområdet för kulturmiljön kring Vattholma bruksbebyggelse. Ny bebyggelse inom planområdet bör utformas på sådant sätt att skyddet för kulturmiljön respekteras.

Fornlämningar

Inom planområdet intill Malmkörarvägen finns stensättningsliknande lämningar (nr 74 i fornlämningsregistret). Lämningarnas ungefärliga läge har intolkats från fornlämningsregistrets markering på ekonomiska kartblad och illustrerats på plankartan. Strax öster om planområdet finns lämningar från en förhistorisk boplatz (nr 69 i fornlämningsregistret). Inom planområdet krävs en arkeologisk utredning för att närmare bedöma lämningarnas omfattning och art. Länsstyrelsen har meddelat, att eventuella fornlämningar inom planområdet får borttagas efter arkeologisk undersökning. Bidrag till utgrävningskostnaden kan utgå, eftersom området avses användas för bostadsbebyggelse.

Bebyggelse

Inom planområdet finns för närvarande ingen bebyggelse. Några betongfundament finns centralt i området och tippmassor, som kan vara rester från tidigare sågverksamhet. Förekomsten av eventuell förorenad jord efter tidigare verksamhet i området ska undersökas. En 12 kV kraftledning löper genom området från dess södra del och norrut. Kraftledningen avses komma att markförläggas inom gatumark vid områdets bebyggande.

NCC Boende har anmält intresse för att bebygga sin del av området med gruppbyggda småhus i ett och två plan, de lägre husen med möjlighet till inredd vind.

För att möjliggöra att även kommunens del av området blir åtkomlig för bebyggande, förutsätts ett markbyte, som ger vardera ägaren ett mer rektangulärt område med NCC:s mark i väster och kommunens i öster. Detta möjliggör, att vardera området kan nås med infart från Malmkörarvägen.

Kommunens del av området blir huvudsakligen nyttjad till tomtmark för ett tiotal friliggande småhus i 1-2 plan kring en återvändsgata, som avses utgöra allmän plats. En byggnad för gruppboende kan vid behov förläggas här genom sammanslagning av två av de tilltänkta tomterna. Planbestämmelserna här medger också förskoleverksamhet. En transformator för planområdets elförsörjning ges också utrymme i norra delen av kommunens markområde. Södra delen av området utläggs som naturmark för att skapa en buffertzona närmast grannbostäderna vid Tjärdalsvägen och medge gångpassage ut mot friområdena öster om bebyggelsen.

För NCC:s del av området, som avses gruppbebyggas med ca 16-18 enbostadshus i 1-2 våningar, låser inte planen vägföring och byggnadsplacering i detalj. Planbestämmelserna reglerar områdets utformning genom att ange byggnaders våningsantal och bruttoarea, fasadmateriell, takutformning mm för att beakta närheten till den skyddade kulturmiljön.

Gemensamma vägar och ledningar mm inom gruppbebyggelsen förutsätts förvaltas som gemensamhetsanläggning.



Illustrationsplan

Gestaltning

Bebyggelsen i planområdet ska anpassas till bruksmiljön. Detaljplanen innehåller därför bestämmelser för gruppbebyggelsen om att fasader skall vara av trä och att tak skall vara sadeltak belagda med rött tegel. Takfotsutförning, fönstersättning och övrig detaljutförning bör vara av traditionell karaktär. Vindsinredning ovan två våningar tillåts inte.



ENTRÉFASAD



ENTRÉFASAD

Exempel på byggnadstyper som är aktuella för gruppbebyggelsen.

Beträffande markbehandlingen inom gruppbebyggelsen kan nämnas att kantsten som gräns mellan olika ytor bör undvikas. Det är också viktigt att gatubelysning mm väljs med hänsyn till den eftersträfvade brukskaraktären. Stängsel och staket bör undvikas och ersättas av växtmaterial.

För de friliggande villorna på kommunens markområde, längre bort från bruksmiljön, är gestaltningen mindre reglerad. Sadeltak belagda med rött tegel föreskrivs dock. Inredning av vind ovan två våningar tillåts ej heller.

Sociala förhållanden

Den aktuella boendeformen, med friliggande enbostadshus i måttligt stora grupper, ger erfarenhetsmässigt en relativt god social kontroll och därmed också trygghet och säkerhet för de boende. Områdets måttliga storlek innebär, att fordonstrafiken inom området blir liten. Inom gruppbebyggelsen illustreras en byggnadsplacering med garage/carport och soprum/förråd närmast "bruksgatan" vilket ger möjlighet till relativt bilfredade närlekytor för de mindre barnen intill bostadshusen ett stycke bort från gatan.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Den nybebyggelse som planen redovisar förutsätts komma att utformas enligt gällande regler för tillgänglighet. Områdets nivåförhållanden och övriga egenskaper bör inte vålla några speciella svårigheter i detta avseende. Genom att en del av gruppbebyggelsen avses uppföras i ett plan ges förutsättning till goda bostäder för rörelsehindrade.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet är beläget inom bekvämt gångavstånd från samhällets väsentligaste serviceutbud såsom skola, förskola, sporthall, post, livsmedelsbutik mm. Avstånden har redovisats ovan i avsnittet plandata. Det kan behövas mer lokaler för förskola. På den kommunägda delen ges genom planbestämmelse möjlighet att anordna detta.

Friytor

Förutom naturområdet i söder avsätts ett parkområde för lek i norra delen av området. Lekplatsen förslås betjäna hela planområdet och utformas så att den framstår som allmänt tillgänglig och så att den blir tillgänglig för funktionshindrade barn.

Ortens och planområdets läge ger de boende tillgång till stora omgivande friområden, som är tillgängliga på allemansrättslig grund.

Strax norr om planområdet finns en golfbana.

Trafik och säkerhet

Gator

Gatumark inom planområdet utgörs av Malmvågsvägen, väg nr 696, gamla landsvägen mot Österbybruk, som betecknas som huvudgata samt återvändsgatan inom kommunens villaområde, som betecknas som lokalgata. Inom NCC:s gruppbebyggelse kommer den gemensamma återvändsgatan att utgöra kvartersmark och förvaltas som gemensamhetsanläggning. Båda bebyggelsegrupperna får sin tillfart via den befintliga Malmkörarvägen längs planområdets sydvästra gräns. Lokalgatans mynning mot Malmkörarvägen har utformats med relativt stora hörnavskärningar för att ge utrymme för de vägslänter, som krävs för att ta upp nivåkillnaden mellan gata och omgivande högre mark och skapa goda siktförhållanden i korsningen. Vid infarten till gruppbebyggelsen förutsätts motsvarande utformning av vägkorsningen utföras inom den gemensamma kvartersmarken.

Trafikflöden

Trafikmängden på Malmkörarvägen och Malmvågsvägen kommer att öka med något hundratal fordon per dygn. Denna ökning bedöms vägarna väl tåla utan ändringar.

Gång-och cykeltrafik

I gällande detaljplan för angränsande område i söder finns illustrerad en framtida nord-sydlig gång- och cykelväg strax öster om

Malmvågsvägen. Ett reservat för denna vägs fortsättning norrut har utlagts i detaljplanen med utrymme för åtskilda gång- och cykelbanor.

Skolvägar

Gångavståndet till skola och förskola söder om planområdet är ca 300-400 meter.

Kollektivtrafik

Vattholma betjänas av Upptåget. Vid järnvägsstationen angör också UL:s bussar med turtäthet från ca 25 minuter till 1 timme. På vardagar angör flera av turerna också Vattholma skola i samband med skoldagens början och avslutning. Gångavståndet till stationen är ca 1200 meter längs befintliga vägar. Fågelvägsavståndet är knappt hälften.

Brandförsvaret

Räddnings- och beredskapsnämnden, brandförvaret, har i programområdet inte haft något att erinra mot en bostadsbebyggelse inom området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området förutsätts komma att anslutas till befintliga kommunala ledningar i intilliggande bostadsområde. I enlighet med kommunens miljömål skall minst hälften av dagvattnet omhändertas lokalt. Att området ingår i yttre skyddsområde för vattentäkt skall beaktas bland annat vid utformningen av områdets avloppsnät.

Värmeförsörjning

Området kan inte anslutas till fjärrvärme. Uppvärmningen avses ordnas med andra värmesystem, exempelvis värmepumpar för jord- eller bergvärme.

El

Den befintliga kraftledningen på 12 kV markförläggs i lokalgatan genom området. Det elektriska fältet kring ledningen blir därmed eliminerat. Läggningsdjup och kabelkonstruktion skall väljas så, att även det magnetiska fältet blir försumbart. En transformator för områdets kraftförsörjning har enligt elleverantörens önskan placerats i områdets norra del invid kraftledningen och i anslutning till gata.

Tele, bredband

Detaljplanen hindrar inte erforderliga ledningsdragningar för dessa ändamål.

Miljöstörningar

Buller och vibrationer

Bullernivåer och vibrationer från järnväg och omgivande vägar är likartade med vad som gäller och har godtagits för den intilliggande befintliga bostadsbebyggelsen omedelbart söder om planområdet. Planbestämmelser reglerar högsta tillåtna nivåer av buller och vibrationer inom området. Planområdet är inte stört av flygbuller.

Luftföroreningar

Inga kända källor till särskilda luftföroreningar finns i omgivningarna.

Administrativa frågor

Genomförandetiden föreslås till 15 år.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN 3 OCH 4 KAP

Planområdets föreslagna användning för bostäder strider inte mot miljöbalkens kapitel 3 och 4 och inte heller mot de översiktsplaner som upprättats. Området var redan i tidigare detaljplan använt som kvartersmark, varför den nu aktuella användningen för bostäder inte reducerar det närreklamationsområde för tätorten som planområdet ingår i enligt ÖP 90.

BARN- KONVENTIONEN

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksammats, inte minst i stadsbyggnads-sammanhang. 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. Att bygga det aktuella området med friliggande enbostadshus enligt planförslaget kan inte anses stå i strid med barnkonventionen eller hindra eller försvåra att den beaktas och efterlevs.

INVERKAN PÅ MILJÖN

Ändringen av områdets användning från högstadieskola och sporthall till bostäder i form av friliggande enbostadshus har endast lokal och begränsad inverkan på miljön. Det har därför inte bedömts motiverat att upprätta en mer omfattande miljökonsekvensbeskrivning, MKB, med jämförelse mellan nollalternativ och förslag etc. De väsentligaste miljökonsekvenserna anges istället nedan.

MILJÖ- KONSEKVENSER

Vegetationen i området påverkas främst därigenom, att ingreppen i den befintliga blandskogen torde bli något större än vid tidigare angiven användning av området för högstadieskola och sporthall med tillhörande friytor för lek, spel och parkering.

För djurlivet i området bör skillnaden mellan den tidigare och den nu föreslagna användningen vara närmast försumbar.

Klimatet i området påverkas knappast av den ändrade användningen.

Trafiken i områdets omgivningar får annan karaktär. Vid användning för skola skulle, under veckans arbetsdagar, skolbusstrafik ha förekommit på Malmkörarvägen och cyklande och gående skolelever och lärare rört sig till och från området morgon och eftermiddag. Bostadsbebyggelsen alstrar viss personbilstrafik och trafik av gående och cyklande skolbarn i omvänd riktning framför allt morgon och eftermiddag under arbetsdagar. För omgivningen torde störningen av trafik till och från området knappast öka vid den ändrade markanvändningen

Områdets utseende blir annorlunda vid bostadsanvändning jämfört med vid tidigare angiven användning för högstadieskola och sporthall. Den måttligare skalan hos en bostadsbebyggelse i kombination med en anpassning av byggnadernas karaktär till den angränsande bruksmiljön bör innebära att förutsättningarna för att respektera landskapet och kulturmiljön i Vattholma blir väl så goda, som de skulle ha blivit med den tidigare angivna markanvändningen.

Den föreslagna ändringen av områdets användning innebär inte någon principiell skillnad vad gäller inverkan på mark, dagvatten och grundvatten eller vad gäller förutsättningarna att beakta kommunens miljöprogram.

De sociala konsekvenserna av den föreslagna ändringen från högstadieskola och sporthall till bostäder består främst i en viss ökning av ortens invånarantal, vilket stärker underlaget för den kommersiella service mm, som finns i Vattholma.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Planen har upprättats av Bengt Löfberg, Tema arkitekter, Uppsala, i samråd med NCC Boende AB och stadsbyggnadskontoret i Uppsala kommun. Detaljplanen grundar sig på ett programsamråd under hösten år 2001, ett detaljplanesamråd genomfört våren 2002 samt en utställning under augusti-september 2002.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i september 2002

Reviderad oktober 2002

Reviderad januari 2003

Björn Ringström
Planchef

Göran Carlén
Projektledare



Ungefärlig gårdsbildning inom gruppbebyggelsen. Foto NCC.

Godkänd av byggnadsnämnden för

- *samråd* 2002-04-04
- *utställning* 2002-06-19
- *antagande* 2002-10-03
- *antagande* 2002-10-31
- *antagande* 2003-01-30

Antagen av kommunfullmäktige
Laga kraft

2004-03-29/30-
2004-04-27

Detaljplan för
Vattholma 5:56 m fl
Uppsala kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Detaljplanen väntas kunna antas av kommunfullmäktige hösten 2002.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 15 år från den dag den vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Vattholma vägförening ska vara huvudman för allmän plats.

Avtal

Innan planen antas skall avtal träffas mellan kommunen och NCC för reglering av markfrågor, exploateringskostnader, plantering, finansieringsbidrag för GC-väg utanför planområdet mm, samt om att NCC genomför gruppbebyggelse

FASTIGHETS RÄTT

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Detaljplanen förutsätter ett markbyte mellan NCC och Uppsala kommun för att tillskapa för båda parter mer användbara markområden åtkomliga för tillfart från befintliga gator.

NCC:s del av planområdet avses komma att gruppbebyggas. Inom denna bebyggelse avses gemensamma vägar, ledningar i mark, carportbyggnader och miljöhus utgöra gemensamhetsanläggning.

UTREDNINGAR

Tekniska utredningar

Grundundersökning och undersökning av förekomst av markradon skall utföras som underlag för byggnadsprojektering.

Arkeologi

Länsstyrelsen har 2002-08-05 meddelat att indikationer på fasta

fornlämningar saknas inom planområdet, varför exploateringen kan ske utan hinder av kulturminneslagens bestämmelser.

Vatten- och avlopp

Vid utformningen av dessa ledningsnät skall beaktas att området ingår i yttre skyddsområde för vattentäkt. Minst hälften av dagvatt-net skall enligt kommunens miljömål omhändertas lokalt.

Markföroreningar

Det kan finnas mark inom planområdet som förorenats av tidigare aktiviteter varför en undersökning av marken ska företas.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har upprättats av Bengt Löfberg, Tema arkitekter, Uppsala, i samråd med NCC Boende AB och stadsbyggnadskontoret i Uppsala kommun. Planen grundar sig på ett programsamråd 2001, ett detaljplanesamråd våren 2002 samt utställning augusti-september 2002.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i september 2002

Reviderad oktober 2002

Reviderad januari 2003

Björn Ringström
Planchef

Göran Carlén
Projektledare

Godkänd av byggnadsnämnden för

- *samråd* 2002-04-04
- *utställning* 2002-06-19
- *antagande* 2002-10-03
- *antagande* 2002-10-31
- *antagande* 2003-01-30

Antagen av kommunfullmäktige
Laga kraft

2004-03-29/30
2004-04-27