

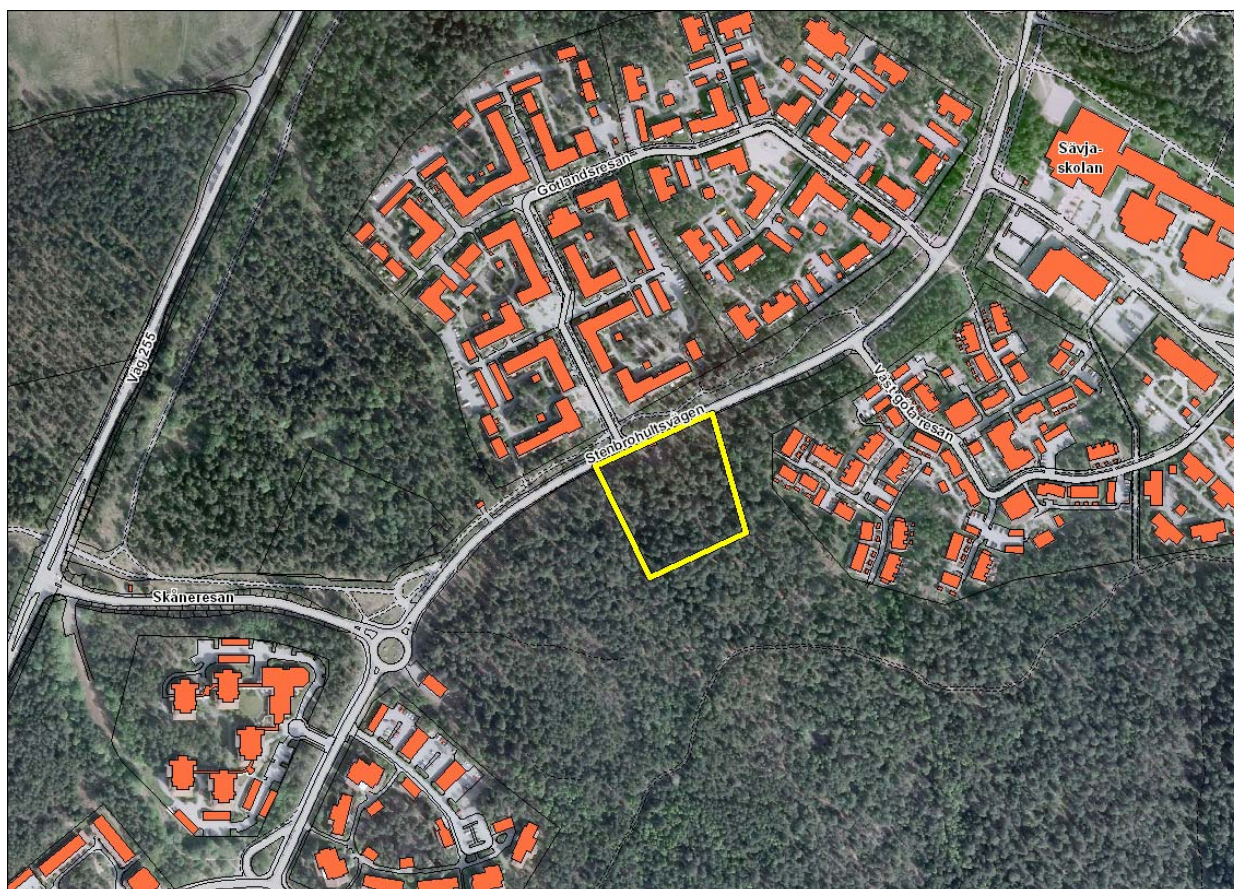
Detaljplan för

# Sävja 1:55, del av

Uppsala kommun



**LAGA KRAFT 5 mars 2010**



Handläggare: Ann-Mari Lindberg  
Ann-mari.lindberg@ uppsala.se  
UPPSALA KOMMUN  
STADSBYGGNADSKONTORET  
Postadress: 753 75 UPPSALA  
Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: 018-727 47 09

Telefon: vx 018 – 727 00 00

Fax: 018 – 727 46 61

E-post: [stadsbyggnadskontoret@uppsala.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@uppsala.se)

Hemsida: [www.uppsala.se](http://www.uppsala.se)



# HANDLINGAR

## Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse\*

## Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 - behovsbedömning
- Fastighetsförteckning\*

Utställningshandlingarna finns tillgängliga på stadsbyggnadskontoret och stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns hemsida [www.uppsala.se](http://www.uppsala.se). Handlingar markerade med \* finns dock inte på hemsidan på grund av PUL (Personuppgiftslagen).

## Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän platsmark, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras mm. 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.

Syftet med genomförandebeskrivningen är att säkerställa ett genomförande av detaljplanen. Den tillämpas som stöd vid fastighetsbildning, avtalsskrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter m.m. efter planens antagande.

För beskrivning av planprocessen och var i denna process man befinner sig hänvisas till processpilen på foljebrevets baksida.

## Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadskontoret i samarbete med andra kommunala förvaltningar och sökanden. Illustrationer Arcum arkitektkontor AB.

## **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planens syfte är att möjliggöra byggnation av ett äldreboende vid Stenbrohultsvägen i Sävja. Bebyggelsen skall innehålla 35 vårdplatser med tillhörande serviceutrymmen som Kök, tvätt och gemensam matsal.

Planområdet består av skogsmark planlagd som park och gränsar till en bostadsrättsförening med par- och radhus.

## **MILJÖBALKEN**

### **Miljöbedömning enligt MB 6 kap**

#### **Lagkrav**

Enligt PBL 5:18 ska bestämmelserna i MB 6:11- 6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (Eu-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. En behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

#### **Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan**

En behovsbedömning, daterad 2008-12-18 har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att planen överensstämmer med översiktsplan för staden 2002 där planområdet redovisas som nytt bebyggelseområde. Planen bedöms inte motverka nationella, regionala eller lokala miljömål.

Behovsbedömningen i sin helhet samt länsstyrelsens yttrande finns att ta del av på stadsbyggnadskontoret och på Uppsala kommuns hemsida.

Byggnadsnämnden tog ställning till om detaljplanen kan antas leda till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om plansamråd.

#### **Motiverat ställningstagande**

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för del av Sävja 1:55 äldreboende inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 09-03-31 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **ÖP**

I översiktsplan för Uppsala stad 2002 redovisas planområdet som utredningsområde för bebyggelse inom stadsbygden.

## **Trafikplan**

I trafikplan 2006 för Uppsala stad redovisas en kommande Bergsbrunnalänk med en ny huvudgata i förlängningen av Skåneresan vidare över järnvägen och fortsättning som ny trafikled med anslutning till motorvägen E4. Länkens dragning påverkar inte direkt utformningen av föreslagen plan men bidrar på sikt till nya förutsättningar för bebyggelse i närområdet.

## **FÖP**

Planområdet ingår i det utvecklingsområde för bebyggelse som Stadsbyggnadskontoret har uppdrag att utföra en fördjupad översiktsplan på. Arbetet med denna FÖP har dock inte påbörjats ännu.

## **Politiska styrdokument eller policier**

Äldrenämndens Äldrepolitiska program ”Senior i Uppsala nu och fram till 2030” redovisar olika punkter kring framtidens behov av boende för äldre. Där redovisas kommunens vilja att underlätta för seniorer att kunna välja anpassat boende. Kommunen skall vidare påverka utvecklingen av seniorbostäder i hyresrättsform så att upplåtelseformer bättre överensstämmer med seniorers efterfrågan.

## **Detaljplaner**

Planområdet är detaljplanelagt som parkmark i detaljplan för Sävja 2 akt 0380-P88/13. Plan vann laga kraft 1987.

# **OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

## **Plandata**

### **Geografisk läge**

Planområdet är beläget i Sävja söder om Stenbrohultsvägen och gränsar till bostadsbebyggelsen vid Västgötaresan.

### **Areal**

9400 m<sup>2</sup>

### **Markägoförhållanden**

Marken ägs av Uppsala kommun, och marktilldelning till Finska föreningen för uppförande av ett vårdboende har skett via fastighetskontoret.

## **Allmän områdesbeskrivning**

Planområdet är idag planlagd som park och fungerar som närrekreationsskog med stigar som leder ut mot den större sammanhängande skogsmark som omger bebyggelsen i Sävja. Stigarna fungerar också som genvägar till busshållplatsen för de som bor i direkt anslutning till föreslagen plan.

Bebyggelsen i anslutning till planområdet består av bostadsbebyggelse och vårdboende i två till fyra plan. I korsningen Stenbrohultsvägen Skåneresan finns äldreboendet skogsblomman samt ett vårdboende i fyra plan som skall färdigställas under 2009.

Busshållplats finns i direkt anslutning till planområdet. Vårdcentral och apotek finns i Sävja i nära anslutning till planområdet.

## **Landskapsbild, stadsbild**

### **Förutsättningar**

Vegetationen är relativt tät med äldre blandskog. Terrängen är blockig med mindre berghällar tillsammans med mindre sänkor med fuktiga partier.

### **Förändringar**

Vegetationen avverkas och skogsgränsen flyttas in bakom föreslagen bebyggelse. Föreslagen bebyggelse placeras på samma avstånd från Stenbrohultsvägen som angränsande bostadsbebyggelse. Mot gatusidan planeras angöring och parkering vilket medverkar till en exponering av bebyggelsen mot gatan.

## **Bebyggelse och gestaltning**

### **Förutsättningar**

Planområdet är ett skogsområde som gränsar till bostadsbebyggelse med parhus /radhus i två plan. Bostadsbyggelsen på andra sidan av Stenbrohultsvägen är i tre plan, denna bebyggelse gränsar till det äldreboende som byggs i fyra plan i korsningen Skåneresan och Stenbrohultsvägen. Bebyggelsen har varierade uttryck med såväl tegel som träfasader, takutformningen är sadeltak med betongpannor.

### **Förändringar**

Föreslagen bebyggelse är en byggnad för vårdboende i 2 plan + suterräng. Byggnaden med dess enkelsidiga lägenheter placeras på ett avstånd så att boverkets riktlinjer för buller innehålles.

B II v<sub>1</sub>





*Illustrationsskiss på hur byggnaden kan komma att upplevas enligt förslagen plan.*



*Illustrationsplan på byggnadens placering inom planområdet*

## **Offentlig och kommersiell service**

### **Förutsättningar**

I anslutning till planområdet finns busshållplats samt vårdcentral och apotek.

### **Förändringar**

Planen innehåller ett vårdboende som erbjuder vårdplatser och arbetsplatser i området.

## **Friytor**

### **Förutsättningar**

Planområdet används för närrekreation

### **Förändringar**

De gångstigar som finns inom planområdet ersätts av en stig som leder från busshållplatsen till befintliga bostäder och skogen bakom planområdet.

## **Tillgänglighet för funktionshindrade**

### **Förutsättningar**

Planområdet är relativt kuperat och byggnaden bör utformas med suterräng plan för att anpassas till markförutsättningarna och ge enkel angöring till utemiljön från byggnaden.

### **Förändringar**

Planen redovisar en suterränglösning vilket är en förutsättning för god marktillgänglighet. Tillgänglighet för funktionshindrade är en förutsättning för vårdboende och löses i projekteringen.

## **Mark och geoteknik**

### **Förutsättningar**

Planområdet består av morän med bergidagen

### **Förändringar**

Sprängningsarbeten kommer att krävas för grundläggning samt anläggandet av angöringsytor och markplanering.

## **Trafik och tillgänglighet**

### **Förutsättningar**

Planområdet ansluter till Stenbrohultsvägen som är en bussgata med separat gång- och cykelväg. Stenbrohultsvägen angörs med kvartersgator och har en beräknad trafikmängd på 11000 fordon /dygn år 2020.

Längs Stenbrohultsvägen finns en separat gång- och cykelväg.

### **Förändringar**

Byggnaden angörs från Stenbrohultsvägen. Mot vägen föreslås en parkering samt en angöring för varuleveranser och sophertering utan backningsrörelser. Busshållplatsens placering flyttas österut för att en trafiksäker anslutning i förhållande till infart och övergångsställe skall tillgodoses.



## **Hälsa och säkerhet**

### **Förutsättningar**

Föreslagen bebyggelse ska placeras på ett avstånd från Stenbrohultsvägen så att riktvärden för buller inte överskrids.

Ingen geoteknisk undersökning har gjorts planområdet har mycket berg idagen. Planområdet ligger inom ett utredningsområde för bebyggelse och vilka förhållanden som kommer att råda på sikt mot söder och väster kan inte fastställas i denna plan. Planområdet gränsar till skogsmark idag och den höga skogen kommer att skugga förslagen fastighet om inga gallringsåtgärder görs. I området finns inga misstankar om förorenad mark.

### **Förändringar**

Föreslagen bebyggelse placeras så att Boverkets riktvärde för buller inte överskrids.

## **Teknisk försörjning**

### **Förutsättningar**

Planområdet ligger i anslutning till kommunalt VA, Vattenfalls fjärrvärmenät samt i anslutning till el, tele och bredbandsnät

Dagvattenhantering löses lokalt inom tomtmark. Avfallshantering löses i anslutning till lastzonen i huvudbyggnad alternativt i separat byggnad för avfallshantering

### **Förändringar**

Planen kan anslutas till befintliga nät.

## **PLANENS KONSEKVENSER**

### **Nollalternativ**

Nollalternativet är att föreslaget vårdboende inte byggs inom planområdet och marken ligger kvar som närrekreationsskog och utredningsområde för bebyggelse.

### **Andra alternativ**

Andra alternativa placeringar av vårdboendet saknas.

## **Miljöaspekter**

### **Landskapsbild, stadsbild**

Planområdet barrskogsdominerad blandskog med höga tallar ersätts med en öppen entré- och parkeringsyta till föreslagen trevånings byggnad för äldreboende. Gaturummet ges ett mer urbant uttryck samtidigt som det breddas visuellt genom den öppna yta som bildar entré och angöring till byggnaden. Viss vegetation utmed vägen kan sparas och vegetationen kommer att fortsätta dominera längs Stenbrohultsvägens södra sida.

### **Rekreation och friluftsliv**

De stigar som finns inom planområdet försvinner. Det finns möjlighet att nå bakomliggande skogsområde från båda sidor om planområdet varför tillgängligheten till naturmarken inte kan bedömas minska.

### **Mark och vatten**

Byggnationen kräver sprängning men en suterrängbyggnad medför en god anpassning och begränsad påverkan på marken.

### **Resurshushållning**

Planområdet är väl försörjt med kollektivtrafik. Teknisk försörjning som vatten, avlopp, fjärrvärme, el mm finns tillgängligt i Stenbrohultsvägen.

## **Sociala aspekter**

### **Trygghet**

Närheten till vårdcentral och apotek bidrar till trygghet för äldre. I närheten av föreslagen plan, i korsningen Stenbrohultsvägen, Skåneresan finns ytterliggare ett vårdboende under uppförande samt skogsblommans seniorboende.

### **Tillgänglighet**

Tillgängligheten med kollektivtrafik är god och tillgänglighet till byggnadens olika delar skall lösas i bygglovskedet.

## **PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖP OCH MB**

### **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 berör inte riksintressen inom området och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Planförslaget berör inte miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 4.

Planförslaget berör inte miljöbalkens kapitel 5 enligt miljöbalkens kapitel 5 och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

## STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i januari månad 2010 för antagande av BN.

Ulla-Britt Wickström  
Planchef

Ann-Mari Lindberg  
Planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2009-05-14
- utställning 2009-11-12

Antagen av byggnadsnämnden 2010-02-04

Laga kraft 2010-03-05

**Detaljplan för**

# **Sävja 1:55, del av**

**Uppsala kommun**

## **Genomförandebeskrivning**

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

#### **Tidplan**

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen skall antas 2009

#### **Genomförandetid**

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

#### **Ansvarsfördelning**

#### **Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

#### **Avtal**

#### **Försäljningsavtal**

Kommunen skall försälja tomtmark inom planområdet till byggherren för vårbostäder.

#### **Markanvisning**

Fastighetsnämnden, beslutade i november 2008 att ställa sig positiv till en framställning från Finska föreningen/Uppsala Finnservice AB om att få förvärva marken.

### **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

#### **Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm**

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande. Marken kommer att delas in i en fastighet.

## **UTREDNINGAR**

### **Utredningar inför bygglovprövning/bygganmälan**

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

#### **Byggskedet**

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna ska 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.

#### **Ledningar**

Befintliga ledningar ligger utanför planområdet huvudsakligen i Stenbrohultsvägen. För schakt och sprängningsarbeten som kan påverka befintliga ledningar skall byggherren kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar skall begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

#### **Dagvatten**

Fastigheten kommer att ingå i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen Längs Stenbrohultsvägen löper ett öppet dike som justeras och tas om hand när gc-vägen längs Stenbrohultsvägen anlägges.

#### **Masshantering**

Masshantering skall om möjligt ske inom kvartersmark. Eventuella överskottsmassor deponeras efter överenskommelse med kommunen. En anmälan om schaktningskontroll skall göras till miljökontoret innan pålning och markarbeten påbörjas.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Planekonomi**

Den framtida byggherren, bostadsexploatören, har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för de nya bostäderna.

Kommunen har det ekonomiska ansvaret för anläggningar på allmän platsmark där ingår anläggning av nya stigar samt flytt av busshållplats och ny gång-och cykelbana.

Anslutning till kommunalt VA bekostas av fastighetsägaren enligt gällande taxor.

## **REVIDERINGAR**

### **Planekonomi**

Kommunen ansvarar för byggnadtionen av en mittrefug för övergångstället Stenbrohultsvägen i anslutning till planområdet.

## **STADSBYGGNADSKONTORET**

Uppsala januari 2010

Ulla-Britt Wickström  
Planchef

Ann-Mari Lindberg  
Planarkitekt SBK

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2009-05-14
- utställning 2009-11-12

Antagen av byggnadsnämnden  
Laga kraft

2010-02-04  
2010-03-05