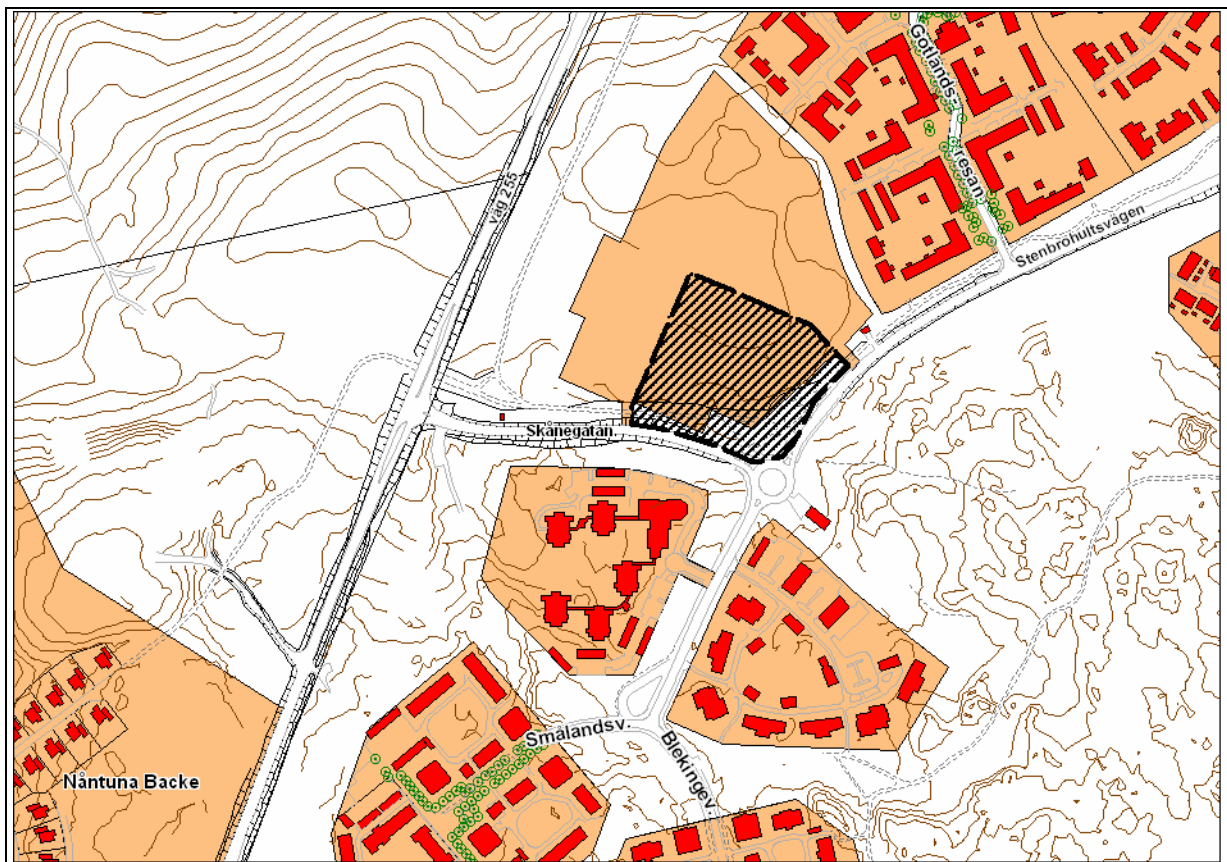


Diarienummer
2007/20036-1



Detaljplan för
Sävja centrum, del av
Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2007-09-29



Handläggare: Nina Pisto Berg, telefon: 018-727 46 33
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
Sävja centrum, del av
Uppsala kommun

Enkelt planförfarande

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen har följande handlingar upprättats:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats

- Samrådslista
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

Att pröva om det är möjligt att bygga ett vårdboende, med ca 80 vårdplatser, som komplement till planerad bostadsbebyggelse inom fastigheten.

PLANDATA

Planområdet ligger söder om Uppsala intill väg 255 omedelbar norr om infartsvägen Skåneresan till södra Sävja. Avståndet till Uppsala centrum är ca 7 km. Öster om området ligger Stebrohultsvägen. Planområdet som utgör ca 9200 m² ägs av Uppsala kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Eftersom det har bedömts att det inte är möjligt att fullfölja detaljplanen för Sävja 1:55 (Sävja centrum), där planområdet ingår, som tänkt centrumetablering, ska planen omarbetas för att möjliggöra byggandet av huvudsakligen bostäder. Ett program utarbetas för detta.

Byggnadsnämndens arbetsutskott gav 2007-05-08 Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan med enkelt planförfarande för del av Sävja centrum. Planen ska, på grund av det akuta behovet av vårdplatser, pröva möjligheten till vårdboende som komplement för den planerade bostadsbebyggelsen.

Översiktsplan

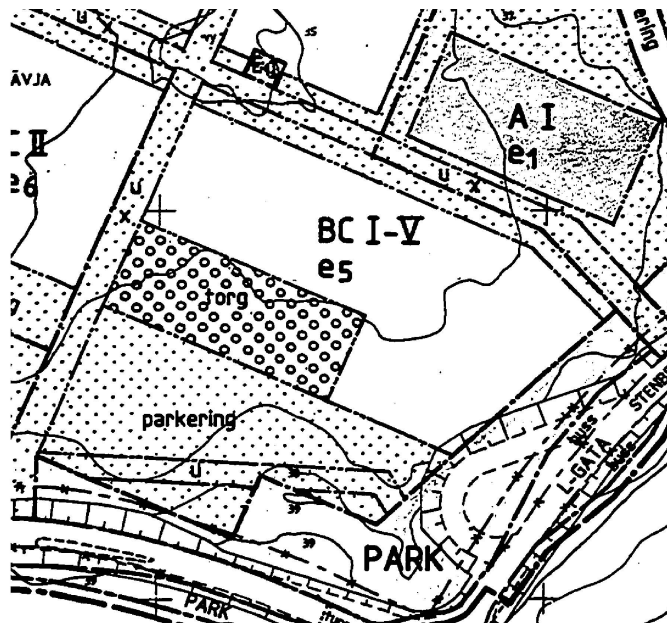
För området gäller Översiktsplan för Uppsala Stad. I denna är om-

rådet utmärkt som stadsbygd och som planerat nytt bebyggelseområde med blandade boendeformer. Ett reservat för Skåneresans förlängning österut mot Bergsbrunna och E4:an utpekade även i planen.

Detaljplan

För området gäller detaljplan 101 N, fastställd 1992-11-21. Marken är i planen utmärkt bostäder och centrum i 1-5 våningar uppdelat i 4000m² bostäder, 2700 m² butiker och kontor, samt 4100 m² garage och förråd i källarplan. En del av planområdet är också utmärkt som torg och parkering

Reservat för allmänna underjordiska ledningar går väster och söder om planområdet.



PLANENS INNEHÅLL

Befintliga förhållanden

Mark och Vegetation

Planområdet är bevuxet med barr och blandskog. Marken slutar mot nordväst vilket medför en höjdskillnad på ca 3 meter inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Marken består till största del av glaciärrer. Tidigare undersökningar gjorda 1968 och 1991 visar att grundläggning av 2-3 våningshus kan ske med grundplattor med konventionella metoder. En mer noggrann undersökning bör göras under byggprojekteringen.

Bjerkings geotekniska undersökning över planområdet, daterad 2007-06-07, visar att marken i huvudsak utgörs av fastmarksområden med fast lera, silt och sand ovan morän eller berg och betraktas inte som särskilt sättningbenägna. En ytlig grundläggning med t.ex. platta på mark bör därför kunna ske.

Radon

I Bjerkinges geotekniska undersökning ingår även en radonutredning över planområdet. Marken klassificeras i denna som högradonmark vilket medför att planerad byggnation rekommenderas att utföras i radonsäkert utförande. Detta ska beaktas vid byggnationen. Efter byggnadens färdigställande rekommenderas en kontrollmätning så att kravet enligt Boverket på 200 Bq/m³ uppfylls.

Kollektivtrafik

Området har god kollektivtrafikförsörjning. Närmaste busshållplats finns på Stenbrohultsvägen, i direkt anknötning till planområdet, där linje 35 och 65 passerar.

Teknisk försörjning

El-, va och fjärrvärmeledningar finns i det u-område som löper söder om planområdet

En ny nätstation behövs för att kunna försörja planerad bebyggelse med el och därför reserveras ett E-område i detaljplanen. En ursynpunkt lämplig plats för e-område, 10x10 meter, är i anslutning till planområdets östra spets.

Föreslagen bebyggelse och motiv till planbestämmelser

Användning

Användningen ändras till att endast gälla bostäder och centrumverksamhet. Användningen torg och parkering tas bort. Dessa får anordnas inom de andra användningsområdena beroende på hur dessa utformas.

Placering, utformning och utförande

Byggrätten sänks till fyra våningar, från tidigare fem våningar, men tillåter därutöver souterrängvåning. Utnyttjandegraden är som tidigare 10800 m² men föreslås vara generell istället för uppdelad i olika funktioner. Med souterrängvåning inräknad innebär detta att exploateringsstalet ligger strax under 25 %.

Störningsskydd

Bullerutredning

Beräkningar på aktuella värden, utförda av Ingemansons 2007-05-29, visar att ljudnivån vid samtliga fasader håller sig under 55 dB(A). I samband med att den planerade förlängningen av Skåneresan genomförs förväntas trafiken öka, och därmed också de ekvivalenta ljudnivåerna, varför det är viktigt att redan i nulägen tänka på att utforma byggnaden med bullerdämpande åtgärder så som att t.ex. vinkla fönstren mot tyst sida och gemensamhetsutrymmen mot Skåneresan. Ambitionen bör vara att klara bullernivåer upp till 58 dB(A). Ljudklass B krävs.

Parkering

Parkering anordnas inom fastigheten.

In/Utfart

Infart/utfart sker från Stenbrohultsvägen, från den infart som är utpekad norr om planområdet i befintlig plan. Infarten till Sävja centrum utreds mer ingående i samband med detaljplanerna för den planerade bostadsbebyggelsen. Detta för att inte få fler infarter än nödvändigt från Skåneresan och Stenbrohultsvägen.

MILJÖ- BEDÖMNING

I den behovsbedömning som gjorts i samband med planen för del av Sävja centrum, enligt PBL 5:18, gör kommunen den bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 bedöms därmed ej behöva genomföras. (Se bilaga för mer utförlig redogörelse.) Länsstyrelsen tar ställning till behovsbedömningen under samrådsskedet.

GENOMFÖRANDE- BESKRIVNING

Genomförandetid

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

Fastighetsrätt

Fastighetsbildning kommer att ske. Avstyckning till en särskild fastighet avses.

Tekniska försörjning

Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av beställaren. Kabelutsättning skall begäras innan eventuella schaktningsarbeten. Befintliga ledningar måste hållas tillgängliga för Vattenfall under hela byggtiden. Eventuella elserviser, både byggkraftservis och permanent servis, beställs i samråd med Vattenfall i mycket god tid.

Uppsala stadsnät har kanalisation längs gång och cykelbanan men det finns ingen fiber i kanalisationen. En eventuell exploitör hör av sig i god tid före igångsättande samt att eventuell flytt av kanalisation bekostas av exploitören

Hämtställen för avfall ska ligga i markplan och kunna nås av hämtfordon utan backningsrörelser. Dragvägar för hämtkärl ska vara hårdgjorda

Ekonomi

Byggherren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för genomförandet av detaljplanen och för de utredningar som kan krävas i samband med bygglov och bygganmälan.

De infrastrukturinvesteringar som krävs till följd av planförslagets genomförande skall i första hand åläggas exploitören.

Tidplan

Detaljplanen bedrivs med målsättningen att planen skall bli antagen av Byggnadsnämnden under hösten 2007. Under förutsättning att planen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor därefter.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har upprättats av Stadsbyggnadskontoret i medverkan med Fastighetskontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i juni 2007
Reviderad i augusti 2007

Margaretha Nilsson
Planchef

Nina Pisto Berg
Planarkitekt

Antagen av Byggnadsnämnden 2007-08-30
Laga kraft 2007-09-29