



Detaljplan för Liljefors Torg, del av, Uppsala kommun

Normalt planförfarande

LAGA KRAFT 2010-11-16



Handläggare: Maija Tammela, telefon: 018- 727 46 25

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 LILJEFORS TORG, DEL AV, UPPSALA KOMMUN	1
PLANBESKRIVNING	1
HANDLINGAR	1
Antagandehandlingar	1
Övriga handlingar.....	1
Läshänvisningar	1
Medverkande	1
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	2
MILJÖBALKEN.....	2
MB 3, 4 och 5 kap	2
Samlad bedömning och motiverat ställningstagande till miljöbedömning enligt MB 6 kap	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	2
ÖP.....	2
Detaljplaner	3
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	3
Plandata	3
Allmän områdesbeskrivning	4
Bebyggelse och gestaltning.....	5
Offentlig och kommersiell service	7
Friytor.....	7
Mark och geoteknik.....	8
Trafik och tillgänglighet.....	8
Hälsa och säkerhet.....	9
Teknisk försörjning	9
PLANENS KONSEKVENSER	10
Miljöaspekter.....	10
Sociala aspekter.....	10
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖP OCH MB	11
Översiktsplan.....	11
Miljöbalken	11
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	1
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	1
Tidplan	1
Genomförandetid.....	1
Huvudmannaskap	1
Avtal	1
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	1
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm.....	1
EKONOMISKA FRÅGOR	2

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Genomförandebeskrivning

Utlåtande

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 - behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Bullerutredning

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 mm efter planens antagande.

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

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadskontoret i samarbete med andra kommunala förvaltningar och sökanden.

Situationsplan och illustrationer har gjorts av Anova arkitekter.

Volymskisser till solstudie gjorda av Helhetshus.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget ger förutsättningar för att uppföra en ny byggnad på torget med bostäder, vård och/eller centrumverksamhet. Projektets avsikt är att uppföra äldreboende, trygghetsboende samt att ha en samlings-/restaurangdel i bottenvåningen.

MILJÖBALKEN

MB 3, 4 och 5 kap

Detaljplanen berör ej riksintressen enligt 3 och 4 kap MB, eller miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB.

Samlad bedömning och motiverat ställningstagande till miljöbedömning enligt MB 6 kap

En behovsbedömning, daterad 2009-12-14, har upprättats.

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för Liljefors torg 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 2010-01-28 att planens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt MB.

Byggnadsnämnden tog beslut om att detaljplanen inte antas leda till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om plansamråd.

(Behovsbedömningen i sin helhet samt länsstyrelsens yttrande finns att ta del av på stadsbyggnadskontoret).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖP

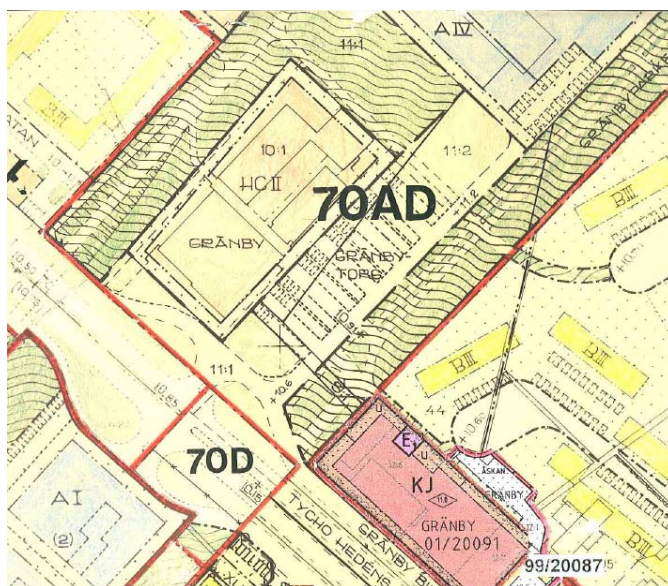
En ny Översiktsplan för Uppsala antogs 2010-06-17. Detaljplanearbetet för Liljefors torg påbörjades med utgångspunkt i tidigare ÖP. I tidigare plan är planområdet del av ett stråk av park och närnatur samt en del av befintlig stadsbygd inom vilken kompletteringar av befintlig bebyggelse kan tillkomma. I den nya översiktsplanen är förutsättningarna för planområdet inte förändrade. Planområdet är en del av stadsväven inom vilken nya tillskott kan tillkomma. Området redovisas i en underlagskarta som en del av stadens grönstruktur på samma sätt som i ÖP 2002 (se bild nedan).



Grön skraffering visar stråk av park och närnatur inom stadsväven. Planen ligger inom yta markerad med röd ruta.

Detaljplaner

Gällande plan vann laga kraft 1976. Planen tillåter handel och centrumverksamhet i två plan på delar av planområdet. Planområdet omfattar även parkmark och gatumark.



Gällande plan tillåter handel och centrumverksamhet.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge och markägoförhållanden

Planområdet ligger vid Tycho Hedéns väg i Gränby. Planen omfattar fastigheterna Gränby 11:1, som ägs av Uppsala kommun samt Gränby 10:1 som är i privat ägo.

Areal

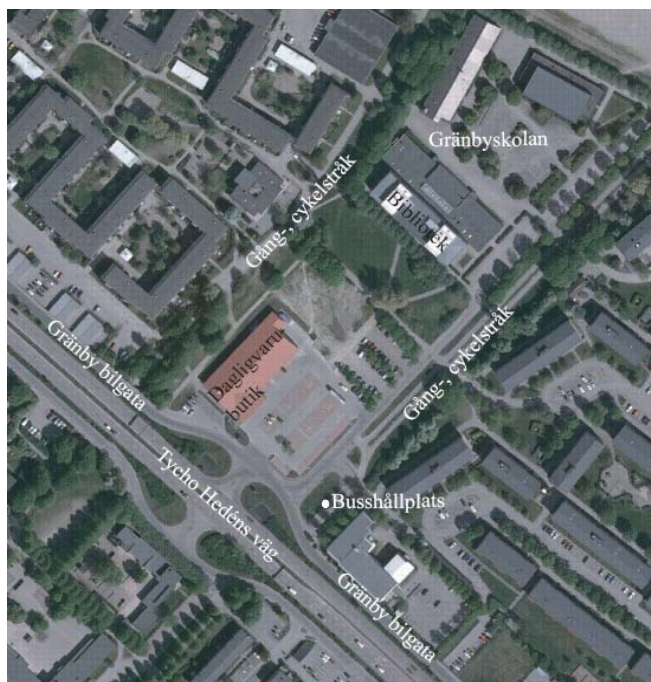
Planområdet omfattar ett drygt 10 000 kvm stort område.



Planområdet är beläget i Gränby ca 2 km från stadskärnan (röd cirkelmarkering).

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger i ett stråk med till stor del större byggnader med allmän karaktär så som kyrka, handelslokaler och skolor. På ömse sidor om detta stråk finns mer utpräglade bostadsområden men även här finns vissa offentliga funktioner som vårdcentral, daghem mm. Bostäderna består till största delen av trevåningsbebyggelse med kringbyggda gårdar.



Orienteringskarta över området

Planområdet och omgivningen är flack och byggd på postglacial lera. Planområdet var tidigare bebyggt med en större byggnad med stadsdelscentrumfunktioner innehållande bibliotek, vårdcentral och handel. Den byggnaden är nu riven och på en del av det tidigare torget står en dagligvarubutik i ett plan.

I anslutning till planområdet ligger Tycho Hedéns väg som är en av de tyngst trafikerade gatorna i Uppsala stad.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Butiken på torget i direkt anslutning till planområdet är byggt i ett plan i rött tegel. Skolan med en biblioteksdel i anslutning till planområdet är fyra våningar med viss påbyggnad på taket. Bebyggelsen i övrigt i området har flacka tak och byggnadshöjder på mellan en och fyra våningar. Bostadskvarteren norr om planområdet är ritat på 1960-talet och har i inventeringen "Uppsala en växande stad – bebyggelse 1951-79" utpekats som byggnader med särskilt arkitektoniskt och kulturhistoriskt värde.

Förändringar

V

Byggnadshöjd: 16 m

Taklutning: 27 grader

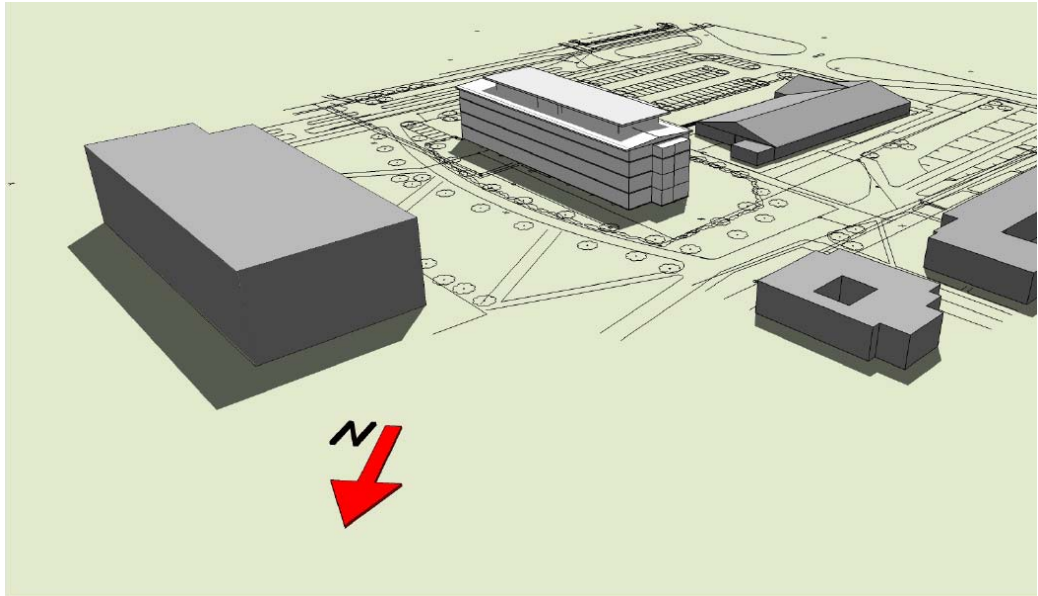
Bostäder, centrumverksamhet och vård får uppföras på planområdet. Ny bebyggelse tillåts byggas i fem våningar varav den femte i förslaget är indragen. Byggnadshöjden begränsas till 16 meter och taklutningen får vara max 27 grader.



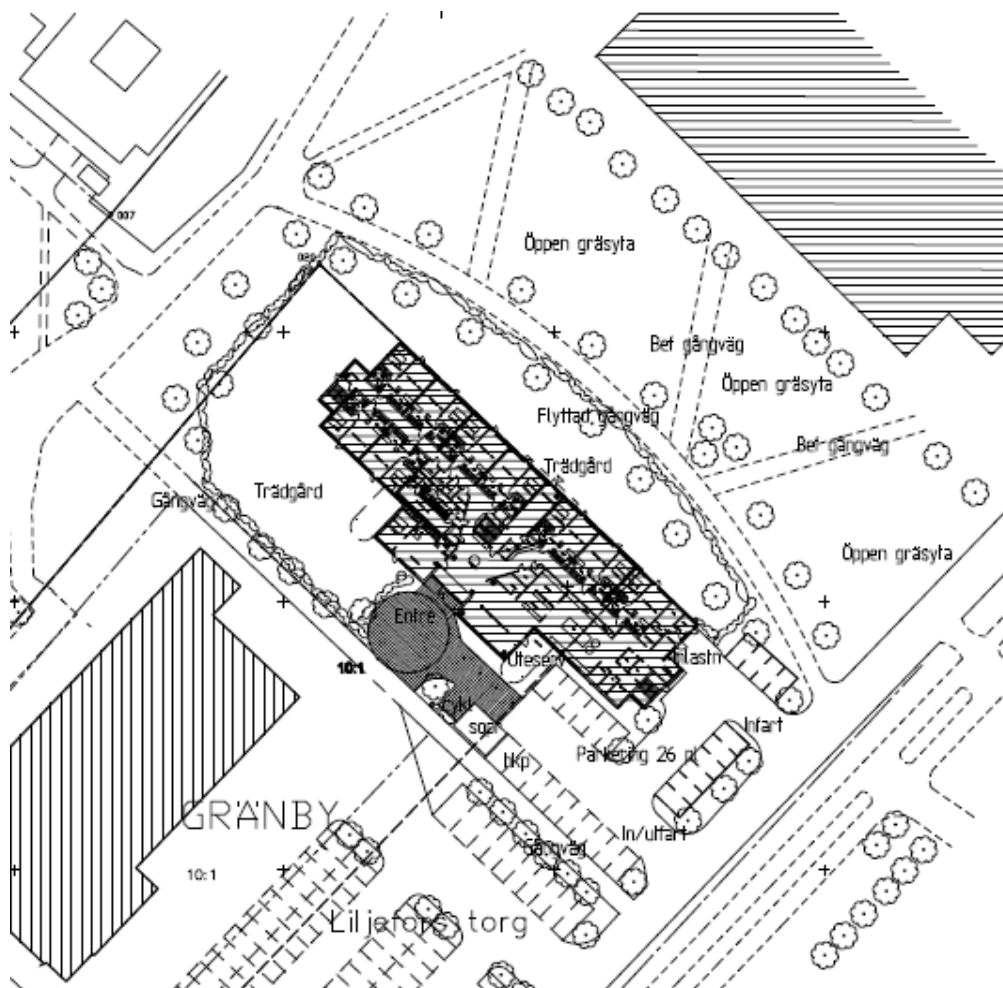
Perspektiv från söder visar föreslagen bebyggelse sedd från Tycho Hedéns väg.



Volymkiss från söder visar förhållande till omkringliggande bebyggelse. Ny föreslagen byggnad är vit i illustrationen.



Volymkiss från norr visar förhållande till omkringliggande bebyggelse.



Illustrationsplan visar föreslagen förändring: Trygghetsboende samt restaurang eller samlingslokal placeras i bottenvåningen. Vårdboende föreslås i tre ytterligare våningsplan. Ovanpå detta läggs en indragen takvåning med förråd och personalutrymmen. Parkeringen placeras i anslutning till redan befintlig parkering.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

För tillkommande bostäder finns god tillgång på kommersiell service och även skolor, daghem, och vårdcentral i närheten av planområdet. Busshållplats finns utanför planområdet i direkt anslutning till torget.

Förändringar

BCD

Ny byggnad tillåts innehålla centrumverksamhet, vård och bostäder.

Avfallshämtning skall anpassas till god arbetsmiljö för hämtpersonalen. I förslaget hanteras restaurangavfall vid husets västra gavel och hushållsavfall vid eget soprum vid huvudentrén.

Friytor

Förutsättningar

Det finns idag ingen naturlig avgränsning mellan gatumark, park, tomtmark och parkeringsytorna till befintlig butik.

PARK

Förändringar

Ny byggnad kan avgränsa parkmarken från trafikmiljön och parkeringsplatsen och stör inte de vältrafikerade gröna stråken i nordöstlig riktning på båda sidor om planområdet. Parkmarken omfördelas. Gång- och cykelbanan som idag löper längs föreslagen byggnad flyttas för att förläggas i parkmarken. Upprustning i parken och kompensationsåtgärderna för ianspråktagen parkmark skall göras med intentionen att öka trygghet och kvaliteten på allmänna ytor i området.

Mark och geoteknik

Förutsättningar och förändringar

Marken inom planområdet består av postglacial lera. På Liljefors torg har tidigare bedrivits kemtvätt vilket medför en risk för markförorening. En markteknisk undersökning har därför gjorts under planarbetet. Undersökningen visar förorening i form av barium och kobolt i nivåer mellan ”känslig markanvändning” och ”mindre känslig markanvändning” enligt Naturvårdsverkets markanvändningstyper. Även mycket låga halter av klorerade lösningsmedel har påträffats. Sanering i samråd med miljökontoret kommer att krävas.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Trafikering till torget sker från Gränby bilgata. Varustransporter till befintlig butik på torget sker via byggnadens nordöstra gavel – se vidare under Hälsa och säkerhet. Parkering till dagligvarubutiken sker idag på gatumark.

Gång- och cykelväg

De största gång- och cykelstråken i området löper på östra och västra sidan planområdet. En gång- och cykelbana löper också genom planområdet över den nuvarande parkmarken.

Förändringar

Parkering

Befintlig dagligvaruhandel som ligger på fastigheten Gränby 10:1 och har parkering på gatumark. Parkeringen övergår från gatumark till tomtmark. Plantering skall anordnas i ytan. Genom fastighetsreglering kan denna yta övergå till att vara en del av fastigheten Gränby 10:1.

Parkering till ny byggnad skall anordnas på tomtmark, som markparkering eller garage under mark. Uppsalas parkeringsnorm är under översyn. I senaste parkeringsnormen finns en rekommendation på 0,5 platser per lgh för servicelägenheter i detta område. Det finns inga rekommendationer för antal parkeringsplatser för vårdboenden. Om ordinära bostäder uppförs ska enligt Uppsala kommuns parkeringsnorm finnas 1,1 p-platser per lägenhet.

Vårdboendet och trygghetsboende med restaurangdel beräknas behöva sammanlagt mellan 20-25 platser vilket kan anordnas på tomtmark. Förslaget innebär två parkeringsplatser för trygghetsboende, två för hemtjänsten, elva stycken för äldreboende, och elva för restaurangen, sammanlagt 26 platser.

Sammanhållna trafikytor skall eftersträvas för att hålla en god ostörd kvalitet på parkytan inom planområdet.

Gång- och cykelväg

Befintlig gång- och cykelväg i parkmark flyttas ut mot nordost då parkmark övergår i att vara kvartersmark.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar

Buller

Planområdet är utsatt för buller från Tycho Hedéns väg samt från de omkringliggande mindre gatorna Bruno Liljeforsgatan och från angöringen till parkeringsplatsen på Liljefors torg. Den största bullerkällan är Tycho Hedéns väg med sina ca 23 500 fordonsrörelser per vardagsmedeldygn. Även befintlig dagligvaruhandel på torget ger upphov till buller vid den nordligaste gaveln av befintlig byggnad, där in- och utlastning sker och bedöms fortlöpa.

Markföroreningar

Markföroreningar har påträffats från tidigare verksamhet i planområdet. Se vidare i avsnitt Mark och geoteknik.

Förändringar

Störningsskydd mot buller

m

En bullerberäkning för planområdet har tagits fram baserat på trafikprognoser för Tycho Hedéns väg för år 2020. Då beräknas trafiken på Tycho Hedéns väg ha ökat till 27 270 fordonsrörelser per vardagsmedeldygn. De framtagna bullerberäkningarna visar att riktvärden för dyngsekvivalenta ljudnivåer om högst 55 dB(A) kan klaras utanför öppningsbara fönster för bostäderna. Boverkets riktvärden för buller skall följas. Bullerskydd skall uppföras mot dagligvaruhandelns varuintag för att skydda de boende från störningar.

Klimat och solinstrålning

En solstudie har gjorts under framtagandet av planförslaget. Kvartersmarken har utökats i förhållande till gällande plan för att ge bättre och fler ytor för utvistelse kring ny byggnad i olika väderstreck och med olika microklimat.

Teknisk försörjning

Förutsättningar

VA och dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA. Anslutning görs mot gällande taxa.

El och värme

En fjärrvärmeledning löper genom planområdet. Planområdet ligger inom fjärrvärmeområdet. Nya byggnader kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

Tele och bredband

Teleledningar finns framdragna till planområdet.

u

Förändringar

Delar av planområdets kvartersmark skall hållas tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

PLANENS KONSEKVENSER

Miljöaspekter

Landskapsbild, stadsbild och kulturarv

Platsen berör inga dokumenterade landskapsbilds- eller kulturarvsvärden. Planen påverkar därför inte landskapsbild eller kulturarv negativt.

Naturmiljö

Planområdet innefattar inte värdefull naturmiljö.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet omfattar parkmark som inventerats 2009 enligt metoden för sociotoper, som beskriver upplevelsevärden på mark som uppfattas som allmän. De värden som utpekades i planområdet var ”picknick” och ”grönska”. I ÖP 02 markeras området som en grön kil ut mot nordöst. Stråk på båda sidor om planområdet används flitigt som passager för gång och cykel. Parkstråken kan fortsatt vara flitigt använda och sociotopvärden påverkas inte negativt av planförslaget.

Mark och vatten

Planens genomförande innebär att marken måste saneras. Detta medför en positiv effekt med minskad förekomst (och därigenom minskad risk för spridning) av föroreningarna i marken.

Resurshushållning

Planområdet ligger inom område med risk för salt grundvatten men berör i övrigt inget område med större betydelse för hushållning med mark- och vattenresurser. Bebyggelse i planområdet skall kopplas till kommunens VA-nät och påverkas således inte av risken för salt grundvatten.

Hälsa och säkerhet

Planområdet bedöms inte vara påverkat av faktorer som innebär risk för hälsa och säkerhet förutsatt att bullerriktvärden följs.

Detaljplanen medför, liksom alla byggprojekt, en viss störning under byggskedet. Planen påverkar klimatfaktorer som viss skuggning av befintlig parkmark. Bullerpåverkan från projektet bedöms vara marginell. Planen kan omfördela yta som är allmänt tillgänglig parkmark vilket kan ha både positiv och negativ påverkan. Påverkan bedöms inte vara betydande.

Sociala aspekter

Upplåtelseformer, mötesplatser och tillgänglighet

Närhet till service är god för boende inom området. Möjlighet till kvarboende i området är positivt. Torget har tillgång till kollektivtrafik.

Trygghet

En byggnad med boende innebär närvaro av människor dygnet runt. Detta påverkar parken och omgivningen positivt i området där de närmaste byggnaderna, skola och butikslokal, står tomma och mörka delar av dygnet. Ökad närvaro av människor bidrar till upplevelse av ökad trygghet.

Barnperspektiv

Planen kan medföra en tryggare park med en bättre separering av trafikytor och park. En mer avgränsad och tryggare park i direkt anslutning till daghem och skola på planområdets norra och östra sidor bidrar positivt till barns utemiljö.

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 september 2010 reviderad i oktober 2010

Ulla-Britt Wickström
Planchef

Maija Tammela
Planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2010-02-14
- utställning 2010-07-01

Antagen av byggnadsnämnden
Laga kraft

2010-10-21
2010-11-16

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen skall antas under 2010.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Avtal

Fastighetsnämnden har fattat beslut om markanvisning för vårdboende inom planområdet.

Avtal rörande fastighetsreglering är upprättat.

Kommunen har för avsikt att sälja tomten till den byggherre som avser upprätta vårdboendet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Detaljplanen utgör underlag för ovan nämnda fastighetsreglering samt avstyckning, vilket är en förutsättning för planens genomförande.

UTREDNINGAR

Utredningar inför bygglovprövning/bygganmälan

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Markföroreningar

Sanering av påträffade markföroreningar skall göras i samråd med miljökontoret.

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna skall göras innan byggstart. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i byggherrens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador. Byggherren ansvarar fullt ut för de eventuella skador som uppkommer.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning ska göras och redovisas i samband med bygglov/bygganmälan.

Ledningar

Byggherren skall kontakta berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar skall begäras innan bygget sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnaderna för eventuell flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i september 2010 reviderad i oktober 2010

Ulla-Britt Wickström
Planchef

Maija Tammela
Planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2010-02-14
- utställning 2010-07-01

Antagen av byggnadsnämnden
Laga kraft

2010-10-21
2010-11-16