



Detaljplan för

# Del av kvarteret **Bernadotte**

**Uppsala kommun**

LAGA KRAFT 2007-09-29



Handläggare: Anneli Sundin, 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](mailto:stadsbyggnadskontoret@ uppsala.se) [www. uppsala.se](http://www. uppsala.se)

Detaljplan för  
del av kvarteret **Bernadotte**  
Uppsala kommun

Enkelt planförfarande

## PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

### HANDLINGAR

Till detaljplanen har följande handlingar upprättats:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Samrådslista
- Fastighetsförteckning

### PLANENS SYFTE

Planen syftar till att möjliggöra ett vårdboende med 80 enrumslägenheter samt tillagningskök och rehabiliteringsanläggning. Byggnadshöjden ökas från 4,0 meter till 4 våningar.

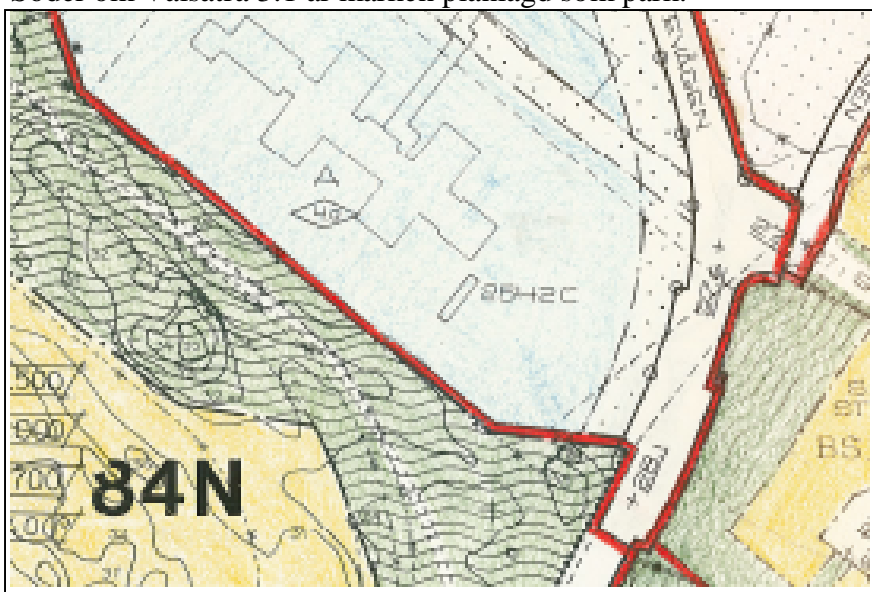
### PLANDATA

Planområdet ligger inom fastigheten Valsätra 3:1.

Uppsala kommun äger marken.

Planen omfattas av PL 84 från 1970. Enligt gällande plan får området bebyggas med hus endast för allmänt ändamål, vilket innebär att ett offentlig organ skall vara huvudman. Största tillåtna byggnadshöjd är 4,0 meter (det ungefär detsamma som 1 våning). Ett reservat för allmänna underjordiska ledningar går strax norr om planområdet mellan Slipstensvägen och Bernadottestigen. Utfart mot Bernadottevägen är förbjudet.

Söder om Valsätra 3:1 är marken planlagd som park.



### PLANENS INNEHÅLL

#### Förutsättningar

Planområdet är redan bebyggt med vårdbyggnader 1-2 våningar som är sammanlänkade med en annan byggnad på den intilliggande

fastigheten Valsätra 3:7. Fastigheten har tidigare ägts av landstinget och inrymmer Folke Bernadottehemmet med regionhabilitering för barn- och ungdomar med neurologiska funktionshinder. Verksamheten tillhör akademiska barnsjukhuset och kommer att flyttas till andra platser i Uppsala.

Befintlig bebyggelse förutsätts rivas för att ett ändamålsenligt vårdboende skall kunna skapas. Resterande del av kvarteret Bernadotte kommer så småningom att planläggas för annan verksamhet än dagens.

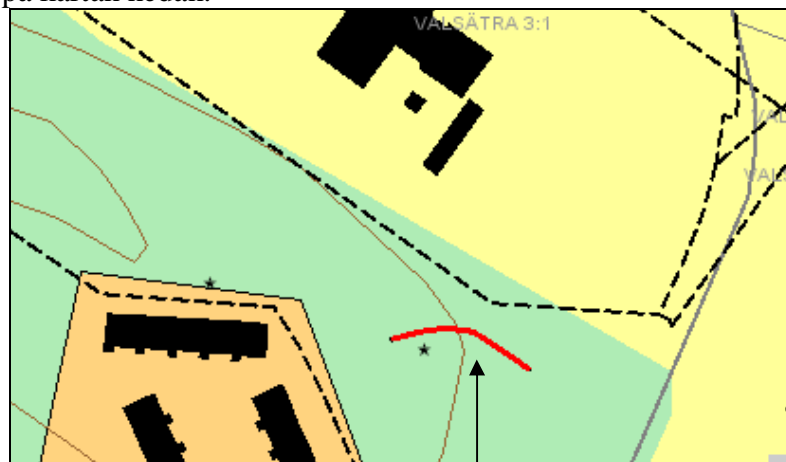
Omkringliggande bebyggelse utanför kvarteret Bernadotte består av friliggande småhus samt kedjehus och radhus i 1-2 våningar. Norr om Bernadottévägen finns Valsätrakyrkan från 1974.

Området angörs idag från Bernadottestigen och det finns stora parkeringsytor inom fastigheten Valsätra 3:1. Ett ledningsreservat med bland annat VA- och teleledningar avgränsar planområdet i norr.

Bernadottévägen har ca 2000 fordon/dygn varav 300 bussar. Även om det är ganska små fordonsmängder så innebär bussarna att bullernivåerna blir högre än på andra motsvarande gator utan busstrafik. Väster om Spinnrocksvägen är Bernadottévägen avstängd för genomfart för personbilar.

Söder om planområdet är marken planlagd som park. Den består av skog och genom den går en större cykelväg som sammanbinder Gottsunda med Norby. Cykelstråket uppfattas av många som mörkt och otryggt under dygnets mörka delar.

Det finns ett par fornlämningar i parkstråket. Närmast Bernadottévägen finns en lämning av en hägnad bestående av en stensträng från järnåldern eller senare. Fornlämningen är markerad med rött på kartan nedan.



*Lämning av stensträng*

## **Förslag**

Ett modernt vårdboende skall helst byggas med avdelningar som rymmer 10 lägenheter vardera och som kopplas ihop parvis på samma våningsplan så att det blir 20 lägenheter per våning. Det betyder att byggnaden bör vara 2 eller 4 våningar hög för att verksamheten ska fungera bra. I kvarteret Bernadotte behövs även en envåningsbyggnad på ca 1000 kvm för ett tillagningskök samt matsal, rehabiliteringsanläggning och liknande.

Bostadshuset kan med fördel vara L-, T- eller U-format för att motverka en lång fasad. Fasaden kommer dessutom troligen att modelleras så att den blir varierad. De boende ska ha tillgång till en skyddad gård, gärna mot väster.

En ny utfart föreslås mot Bernadottévågen men det finns tills vidare även möjlighet att utnyttja den befintliga utfarten mot Bernadottestigen. Besöksparkering kan ordnas inom planområdet men man kan än så länge även nyttja den befintliga parkeringen i norra delen av Valsätra 3:1.

Köksdelen bör nås av transporter utan att bostadsgården störs. Hämtställe för avfall, som utgörs av med hushållsavfall jämförligt avfall och hämtställe för annat avfall, ska anordnas, så att hämtstället kan nås av hämtfordon utan backningsrörelser.

## **Motiv till planbestämmelser**

### **ANVÄNDNING**

- Användningen ändras till bostadsändamål.

Enligt Boverkets rekommendationer skall inte beteckningen ”allmänt ändamål” användas längre och eftersom vårdboende är en typ av bostad så ändras användningen till det. Observera beteckningen bostadsändamål även omfattar konventionella bostäder.

Inom markanvändningen bostad skall det vara möjligt att ha tillagningskök för vårdboende samt bedriva annan verksamheter med anknytning till vårdboende och som inte är störande för omgivningen. Tex. fotvård, frisör eller rehabilitering.

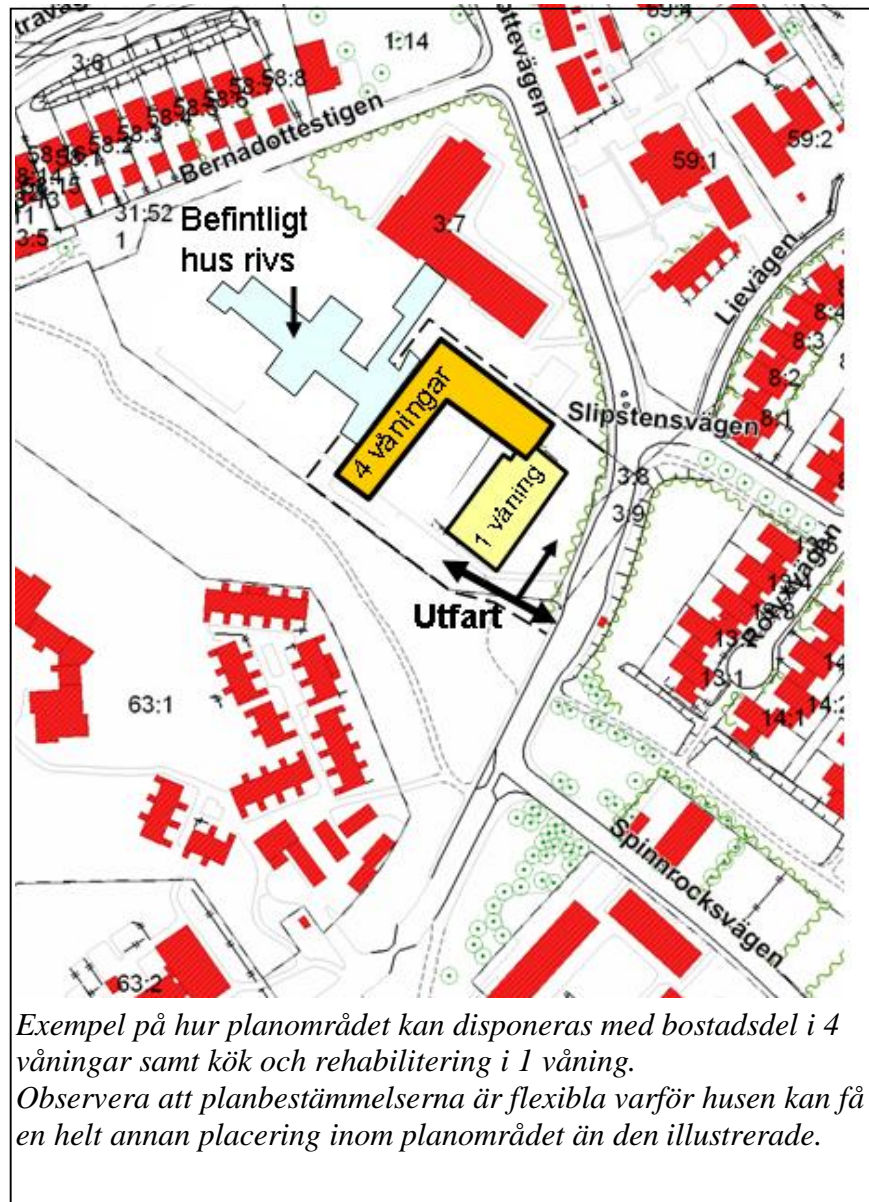
Två smala remsor längs Bernadottévågen ändras från kvartersmark respektive park till gatumark för att möjliggöra en flytt av befintlig hållplats samt förbättra sikten i en skydd innerkurva.



## PLACERING, UTFORMNING OCH UTSEENDE

- Byggrätten höjs till 4 våningar så att planområdet kan rymma ett vårdboende med 80 platser.

Byggrätten är flexibel vilket innebär att bostäderna kan placeras på olika sätt inom fastigheten. Ett exempel på placering visas på nästa sida.



- Bullerskydd

Bostadshus skall utformas och placeras så att bullernivåer från trafik inomhus inte överskrider en ekvivalent bullernivå på 30 dB(A) och nattetid en maxnivå under 45 dB(A). Minst hälften av bostadsrummen i en lägenhet skall ha en ekvivalentnivå under 55 dB(A) utomhus vid fasad. Uteplatser skall ha en ekvivalent bullernivå under 55 dB(A) samt en maxnivå under 70 dB(A).

Bullerberäkningar som visar ett bullernivåerna klaras skall presenteras i samband med bygglov/bygganmälan

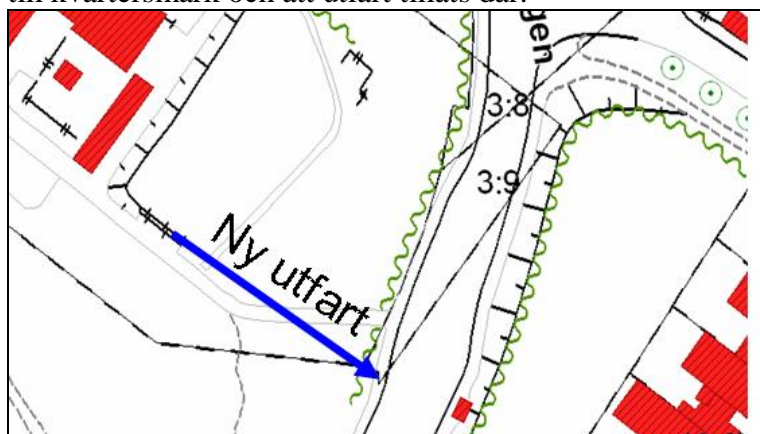
Bestämmelserna om buller behövs eftersom Bernadottevägen trafikeras av bussar. Hänsyn till buller från trafiken innebär att bostadsrum som vetter mot Bernadottevägen troligen måste ligga ca 15-20 meter från vägmitt. Andra rum än bostadsrum kan dock placeras närmare. Eftersom ett vårdboende vanligtvis endast rymmer enrumslägenheter är det viktigt att bulleraspekten beaktas för de bostäder som vetter mot Bernadottevägen

#### BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Det byggnadsförbud som finns i gällande plan längs med Bernadottevägen och längs parkmarken i sydväst behålls med hänsyn till stadsbild och buller

#### MARKENS ANORDNANDE

- Angöring till parkering samt transporter tillåts endast från en punkt längs i söder mot Bernadottevägen efter en stor del av planområdet ligger i innerkurva med delvis dålig sikt. Dessutom ligger en busshållplats där. För att skapa en möjlighet att angöra planområdet direkt från Bernadottevägen föreslås att ett litet hörn av den planlagda parkmarken (ca 45 kvm) överförs till kvartersmark och att utfart tillåts där.



- Så länge angöringen från Bernadottestigen finns kvar kan även den användas men byggnaderna bör planeras så att det inte är nödvändigt i framtiden.

#### Förordnanden

Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde.

#### Teknisk försörjning

Det finns fjärrvärmenät intill planområdet.

Ett stort ledningsreservat passerar utanför planområdets norra kant.

## INVERKAN PÅ MILJÖN

Planändringen väntas inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Den nya byggnaden blir mycket högre än de befintliga som tillhör Folke Bernadottehemmet och omgivande småhusen. Det förändrar stadsbilden, men eftersom husen ligger en bit från annan bebyggelse och tomten begränsas av uppvuxen skog i sydväst kan påverkan inte anses vara betydande.



*Hasselparken i Sala backe är ett exempel på nybyggt vårdboende i 4 våningar med 69 lägenheter*

### Skuggning

Näraliggande hus på Bernadottévågen, Lievågen och Rotyxvågen kommer i begränsad utsträckning att påverkas av en ny byggnad. En skuggstudie har gjorts. Eftersom inte finns något förslag på hur den byggnaden skall utformas så har skuggmodellen utformats som om byggrätten utnyttjas maximalt intill Bernadottévågen. Den visar därför maximal skuggning mot norr och öster, men det är mycket möjligt att byggnaden ges en placering och utformning så att påverkan blir mindre. I skuggstudien har hänsyn inte tagits till att även skogen skuggar.

Om byggnaden placerasså som på illustrationen på sidan 6 blir det ännu mindre påverkan på omgivningen.



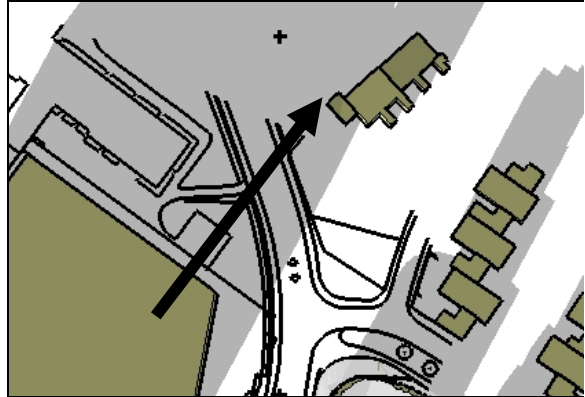
Exempel på hur ett maximalt utnyttjande av byggrätten kan påverka näraliggande fastigheter. Klockslagen är valda för att visa ungefär vid vilken tidpunkt skuggan når fastigheterna, sedan fortsätter skuggningen någon timme eller till solnedgång. .

**Exempel 1.**

Den 22 januari kl 15.00.

Solen går ner ½ timme senare

Radhusen på Bernadottevägen påverkas fram till en stund för solnedgång på vinbtern.

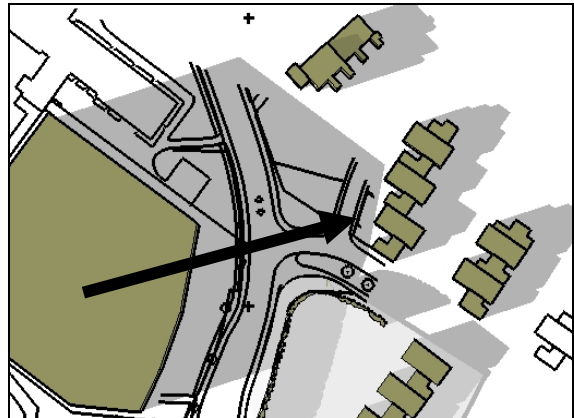


**Exempel 2**

22 mars kl 17.30

Solen går ner ½ timme senare.

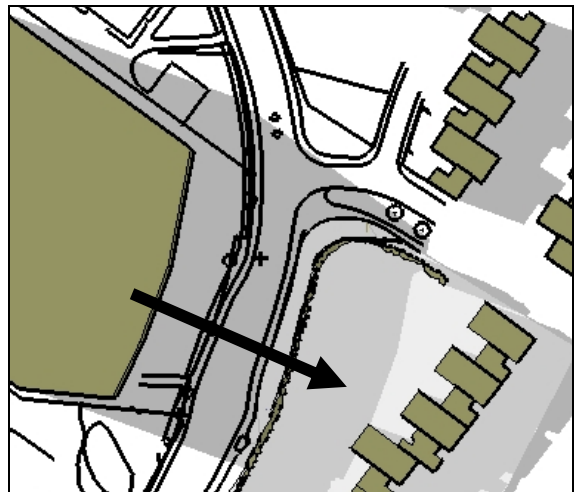
Radhusen på Lievägen påverkas en stund före solnedgång på vår och höst.



**Exempel 3**

22 maj kl 19.30.  
(sommartid)

Vissa hus Rotyxvägen får minskad kvällssol från ca 19.30 till solens nedgång under sommaren



**Buller och biltrafik**

Det är osäkert om planändring medför *ökad* bilanvändning jämfört med idag eftersom även nuvarande verksamhet innebär en del trafik. Den trafik som ett vårdboende väntas medföra är transporter, (t.ex. mat) samt att en del personal och besökare kommer med bil. Området har goda bussförbindelser och nära till busshållplats.



## **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.

### **Utredningar**

Bullerberäkningar som visar ett bullernivåerna klaras skall presenteras i samband med bygglov/bygganmälan

### **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**

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen skall vinna laga kraft hösten 2007.

## **REVIDERINGAR**

Under rubriken markanvändning på sidan 4 kompletteras texten med följande: *"Inom markanvändningen bostad skall det vara möjligt att ha tillagningskök för vårdboende samt bedriva annan verksamheter med anknytning till vårdboende och som inte är störande för omgivningen. Text fotvård, frisör eller rehabilitering."*

Sidan 4, samma rubrik som ovan får även följande tillägg: *"Två smala remsor längs Bernadottewägen ändras från kvartersmark respektive park till gatemark för att möjliggöra en flytt av befintlig hållplats samt förbättra sikten i en skymd innerkurva."*

Sidan 9 har kompletterats med en skuggstudie

Under rubriken ekonomi på denna sida kompletteras texten med följande: *"De infrastrukturinvesteringar som krävs till följd av planförslagets genomförande skall i första hand åläggas exploitören."*

**MEDVERKANDE I PROJEKTET** I projektet har det medverkat tjänstemän från stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret samt gatu- och trafikkontoret

## **STADSBYGGNADSKONTORET**

Uppsala i augusti 2007

Margaretha Nilsson  
planchef

Anneli Sundin  
planarkitekt

Antagen av byggnadsnämnden  
Laga kraft

2007-08-30  
2007-09-29