

Handläggare
Sofie Andersson Rosell
018-727 47 85

Diarienummer
PLA 2012-020086

Planbeskrivning

Detaljplan för Bäcklösa

Normalt planförfarande

LAGA KRAFT 2014-10-28



Postadress: Uppsala kommun, plan- och byggnadsnämnden, 753 75 Uppsala
Besöksadress: Stationsgatan 12 • Telefon: 018-727 00 00 (växel) • Fax: 018-727 46 61
E-post: plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se
www. uppsala.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|--|-----------|
| HANDLINGAR | 3 |
| Antagandehandlingar | 3 |
| Övriga handlingar | 3 |
| Läshänvisningar | 3 |
| Medverkande | 3 |
| PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG | 4 |
| MILJÖBALKEN (MB)..... | 4 |
| Miljöbalken 3, 4 och 5 kap | 4 |
| Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap | 4 |
| Miljöbalkens övriga kap | 5 |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN..... | 6 |
| Översiktsplan | 6 |
| Program för Dag Hammarskjöldsstråket | 6 |
| Detaljplaner | 6 |
| OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR | 7 |
| Plandata..... | 7 |
| Allmän områdesbeskrivning | 8 |
| Landskapsbild..... | 9 |
| Kulturarv | 9 |
| Naturmiljö..... | 10 |
| Bebyggelse och gestaltning | 12 |
| Offentlig och kommersiell service..... | 14 |
| Tillgänglighet för funktionshindrade..... | 15 |
| Mark och geoteknik | 15 |
| Trafik och tillgänglighet..... | 15 |
| Hälsa och säkerhet..... | 17 |
| Teknisk försörjning | 18 |
| PLANENS GENOMFÖRANDE | 19 |
| Organisatoriska åtgärder | 19 |
| Tekniska åtgärder | 20 |
| Ekonomiska åtgärder..... | 21 |
| Fastighetsrättsliga åtgärder | 21 |
| Konsekvenser för fastigheter inom planområdet..... | 21 |
| PLANENS KONSEKVENSER | 22 |
| Nollalternativ | 22 |
| Miljöaspekter | 22 |
| PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN | 24 |
| Översiktsplan | 24 |
| Miljöbalken..... | 24 |

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Miljökonsekvensbeskrivning

Utlåtande

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Bullerutredning
- VA- och dagvattenutredning

Läshänvisningar

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

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av kontoret för samhällsutveckling i samarbete med andra kommunala förvaltningar och fastighetsägaren Sveriges Lantbruksuniversitet och byggherren Uppsalahem. Situationsplan, illustrationer och tekniska utredningar har gjorts av White, Conec, WSP och Södergården.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya bostäder och lokaler för verksamhet i ett attraktivt läge. Detaljplanen möjliggör byggande av 550 till 600 bostäder i form av flerfamiljshus i mellan två och sex våningar. Syftet med detaljplanen är också att skapa ett nytt parkområde med höga kvaliteter samt förskola i bostadsnära läge. Utmed Gottsunda allé ges möjlighet att ha lokaler för verksamhet i bottenvåningen på bostadsbebyggelsen.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Planområdet är lokaliserat i närheten av Natura 2000-objektet Bäcklösa.

Detaljplaneområdet avvattnas till Fyrisån. Fyrisån är upptagen som ytvattenförekomst som belagts med miljökvalitetsnorm. I detta läge uppnår Fyrisån måttlig ekologisk status och ej god kemisk ytvattenstatus enligt miljökvalitetsnormerna.

Detaljplanen tangerar riksintresset för kulturmiljövården, *Uppsala stad*, då planen ligger intill Dag Hammarskjölds väg.

Planområdet är beläget på brukningsvärd jordbruksmark, vilket innebär att detaljplanen påverkar MB 3kap 4 §.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Miljöbalken 6:1 – 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 2012-03-13, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att den största risken för negativ miljöpåverkan är att detaljplaneområdet ligger i närheten av Natura 2000-området Bäcklösa. Detta kan negativt påverka de känsliga naturtyperna och arterna som finns utpekade i beskrivningen av Natura 2000-området. I övrigt innebär detaljplanen dock ingen betydande miljöpåverkan.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för Bäcklösa kan medföra betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 har därmed gjorts i samband med planarbetet. I miljökonsekvensbeskrivningen bedöms endast konsekvenserna för Natura 2000-området. Övriga frågor som tas upp i detaljplanen bedöms inte medföra risk betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2012-06-11 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats i enlighet med MB 6:11–6:18. MKB sammanfattas i avsnittet Planens konsekvenser under rubriken Naturmiljö. Ett samråd har hållits med länsstyrelsen den 2012-08-16 avseende avgränsning av MKB.

Miljöbalkens övriga kap

Detaljplanen påverkar Bäcklösabäcken som är skyddad av biotopskydd, enligt MB kap 7. Planområdet ligger inom förordnandet om vattenskyddsområde, i den yttre skyddszonen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner. Dag Hammarskjöldsstråket pekas ut som ett område som bör koppla samman universitetsverksamheter och andra institutioner med tät stadsbebyggelse och parker. Översiktsplanens intention är att Dag Hammarskjöldsstråket blir en förlängning av den centrala staden söderut till Kronåsen-Ulleråker-Ultuna. Det är särskilt viktigt med en sammanlänkning i söder mellan Gottsunda, Ultuna och Sunnersta. Enligt översiktsplanen bör områdets utveckling läggas fast i ett eller flera områdesprogram eller i en fördjupad översiktsplan.

Program för Dag Hammarskjöldsstråket

Parallellt med arbetet med detaljplanen har ett program för Dag Hammarskjöldsstråket påbörjats. Detaljplanen har samordnats med arbetet med programmet.

Programmet för Dag Hammarskjöldsstråket kommer att belysa och ge en helhetssyn på hur kommande bebyggelse längs Dag Hammarskjölds väg påverkar riksintresseområdets värden. I programmet kommer också de kumulativa effekterna av den nya bebyggelsen att beskrivas. I samband med arbetet med detaljplanen har kontinuerlig dialog upprätthållits med gruppen som arbetar med programmet för Dag Hammarskjöldsstråket. Detta innebär att strukturen som föreslås i detaljplanen är väl förankrad i arbetet med programmet. Detaljplanen förhåller sig också till de riktlinjer som finns i översiktsplanen angående Uppsalas utveckling. Vi ser, utifrån dialog med projektgruppen som arbetar med programmet för Dag Hammarskjöldsstråket, ingen risk att de tre huvudspåren (staten, kyrkan och universitetet) inom riksintresset för kulturmiljövården påverkas negativt av bebyggelseutveckling inom denna detaljplan.

Avvägningar gentemot programmet för Dag Hammarskjöldsstråket har också gjorts i andra frågor, bland annat gällande gatunät och kollektivtrafikstråk. Detaljplanen försvårar inte genomförandet av programmet för Dag Hammarskjöldsstråket, då det fortfarande är möjligt att skapa ett flexibelt gatunät i Bäcklösa. Detaljplanen har utformats så att den kan bli en del av en större struktur, då planområdet i väster och söder avgränsas av allmän plats, både i form av park och av gata. Det kommer därmed vara möjligt att koppla ihop planområdet med nya utvecklingsområden både väster om och söder om denna detaljplan.

Detaljplaner

Det finns en detaljplan för Genetikcentrum, Ultuna 2:26. Denna detaljplan vann laga kraft 2011. Byggnaden får användas till skola, kontor, kategoriboende, vård och laboratorium. Genomförandetiden går ut i juni 2016.

Det finns en detaljplan för fortsättningen av Ultuna allé västerut. Denna väg ska länka ihop Gottsunda centrum med universitetsområdet. Detaljplanen vann laga kraft 2012-10-18. Detaljplanens genomförandetid har inte gått ut. Gatan som förbinder Gottsunda centrum med Ultuna heter Gottsunda allé.

För den del av Dag Hammarskjölds väg som passerar planområdet finns en detaljplan från 2008. Denna detaljplan gäller för vägen och en del av Universitetsområdet. Detaljplanen reglerar möjligheten att bygga ut universitetet. Den möjliggör också utbyggnaden av en cirkulationsplats på Dag Hammarskjölds väg. Planens genomförandetid går ut 2018.

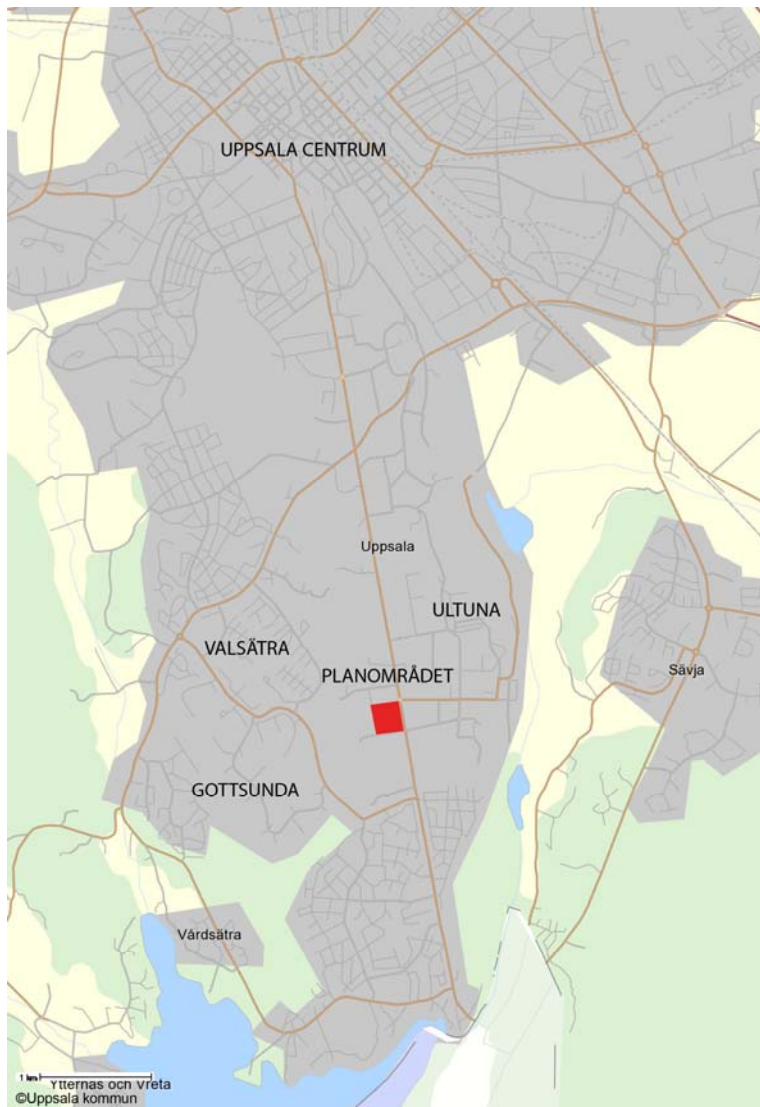
Strax norr om planområdet finns också en detaljplan för ett bibränsleeldat kraftverk i Ultuna. Planen är från 2006. I detaljplanen ges möjlighet att bygga ett kraftverk och en lokalgata på fastigheten Ultuna 2:24. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge och areal

Planområdet är beläget i Bäcklösa, väster om Dag Hammarskjölds väg. Området avgränsas av Gottsunda allé i norr, av Dag Hammarskjölds väg i öster, av Bäcklösabäcken i väster och av Vipångsvägen i söder. Planområdet omfattar cirka 7 hektar.



Planområdet i förhållande till övriga staden.

Markägoförhållanden

Sveriges lantbruksuniversitet äger fastigheten Ultuna 2:1.

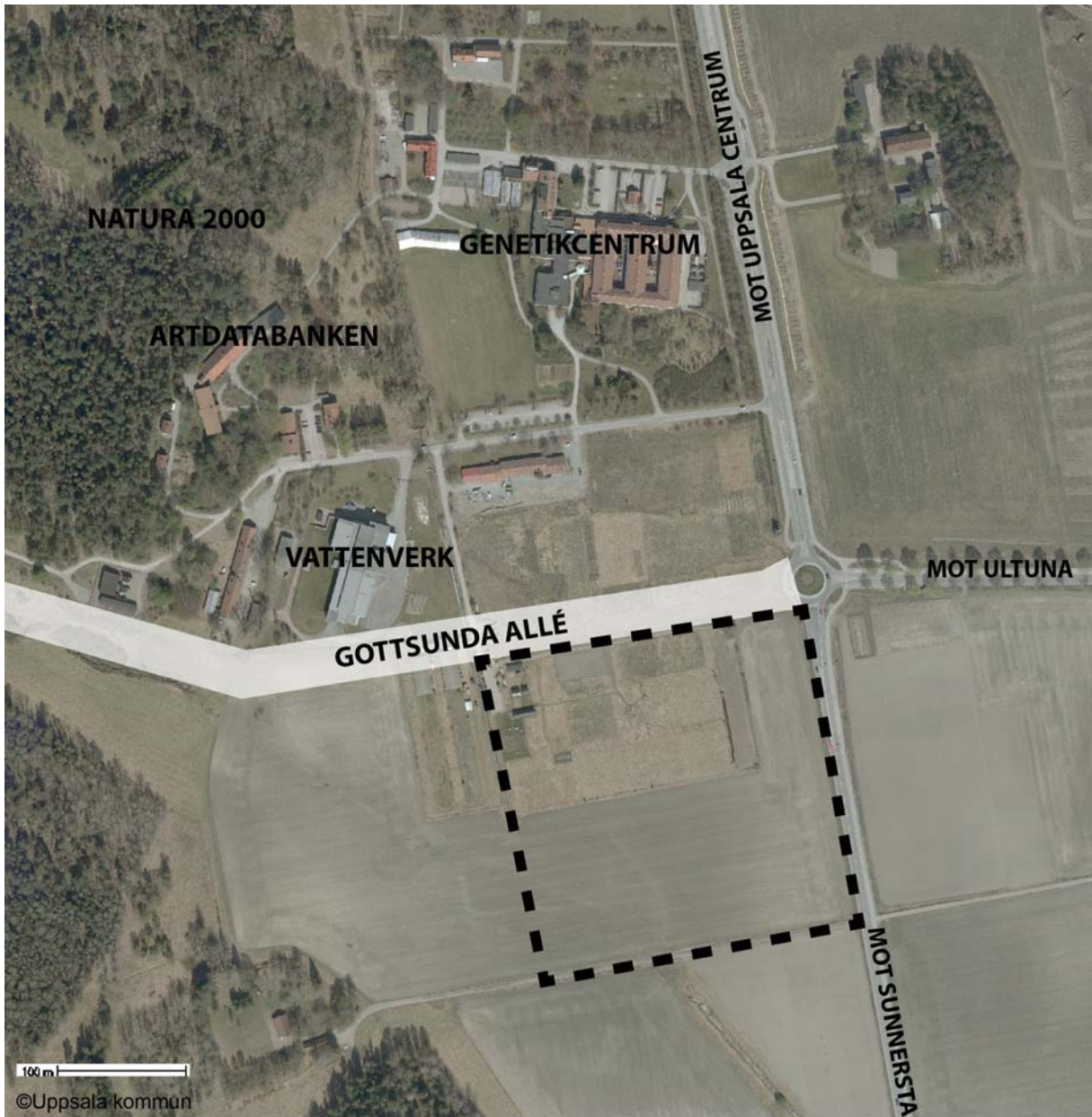
Genomförandetid

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

Motivet för genomförandetiden är att Uppsala kommun vill se en utbyggnad inom planområdet inom den närmaste femårsperioden.

Allmän områdesbeskrivning

Marken inom planområdet består av åkermark och används av Sveriges lantbruksuniversitet. Det finns två komplementbyggnader inom området som har använts vid odlingsförsök. Intill planområdet byggs Gottsunda allé, den gata som ska förbinda Gottsunda centrum med Ultuna campus.



Översiktikarta, planområdet är markerat med streckad linje.

Landskapsbild

Förutsättningar

Planområdet ligger i ett område där jordbruksmark dominerar. Här finns beteshagar, åkrar och försöksodlingar. Omgivningen har en lantlig karaktär, trots att det endast är ett par kilometer in till Uppsala centrum.

Miljöbalken 3 kapitlet 4§

Planområdet är lokaliserat på brukningsvärd jordbruksmark, vilket innebär att detaljplanen påverkar MB 3 kap 4 §.

Förändringar

Den öppna landskapsbilden kommer att förvinna längs Dag Hammarskjölds väg. Jordbrukslandskapet kommer att ersättas med bebyggelse och en tät stadsstruktur kommer att byggas längs med Dag Hammarskjölds väg. Landskapsbilden har inte några dokumenterade skydd samtidigt som området är utpekad i översiktsplanen som ett utvecklingsområde, där ny bebyggelse ska tillkomma för att länka samman Gottsunda och Ultuna. I detta fall bedöms intresset att bebygga området vara större än att bevara landskapsbilden. Den åkermark som inte ingår i planområdet kan även fortsättningsvis nyttjas på samma sätt som idag.

Miljöbalken 3 kapitlet 4§

Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen. I Uppsala anses bostadsbebyggelse och komplettering av lokaler för verksamhet inom det som i översiktsplanen anges som stadsväven vara av sådant väsentligt intresse. Inom stadsväven sker komplettering av bebyggelse på olika sätt, Bäcklösa är endast ett område där förtätning förekommer.

Kulturarv

Förutsättningar

Detaljplaneområdet ligger intill Dag Hammarskjölds väg som är en del av riksintresset för kulturmiljövården, *Uppsala stad*.

Kröningsstaden

Uppsala var under nära 200 år landets kröningsstad. Det var Gustav Vasa och hans söner som sökte kunglig legitimitet i Uppsala. I Uppsala fanns symbolerna och myterna, Gamla Uppsala, Erik den heliges relikier, Mora stenar etc. Här fanns också den andliga makten i Sverige (ärkebiskopen och katedralen), varför valet av Uppsala som kröningsstad även ska ses som en del i en politisk propaganda. Att bygga fästningen på Kasåsen och rikta sina kanoner mot ärkebiskopen och Domkyrkan var en sådan markering av kungens makt.

Mellan åren 1528 till 1719 lät följande kungligheter kröna sig i Uppsala domkyrka: Gustav Vasa 1528, Erik XIV 1561, Johan III 1569, Sigismund 1593, Karl IX 1607, Gustav II Adolf 1617, Karl X Gustav 1654, Karl XI 1675 och Ulrika Eleonora 1719.

Kröningsgästerna kom framför allt från söder och angjorde land- eller sjövägen Flottsund. Därifrån fungerade troligvis vägen på Uppsalaåsen som processionsväg fram till slottet. Inför drottning Kristinas planerade kröning i Uppsala bestämdes att Uppsala skulle få en modern stadsplan enligt rutnätsprincipen, värdig en stormakts kröningsstad. I detta koncept ingick bland annat ett centralt beläget, hörnslutet torg med två huvudgator enligt romerska förebilder. För att ytterligare ge staden värdighet anlades långa, raka infartsvägar från landet mot staden, varav en drogs från Flottsund till Uppsala slott och Kung Jans port. Detta blev den nya kröningsvägen. Av olika skäl kom dock

Drottning Kristinas kröning att flyttas till Stockholm. Men därefter fortsatte kröningshögtiderna i Uppsala med Karl X Gustav 1654 och upphörde först med Ulrika Eleonora 1719.

Sedan FN:s generalsekreterare Dag Hammarskjöld omkommit i en flygolycka 1961 beslutade Uppsala kommun 1963 att Flottsundsvägen skulle få namnet Dag Hammarskjölds väg. Dags far, Hjalmar Hammarskjöld, var landshövding i Uppsala åren 1907–1930 och bodde på Uppsala slott, och Dag växte följaktligen upp den miljön.

Den raka infartsvägen från Flottsund till slottet är således en viktig del av riksintresset och ska särskilt beaktas.

Universitetsstaden

Dag Hammarskjölds väg är också ett viktigt stråk i universitets- eller kunskapsstaden Uppsala. Ett stråk som sträcker sig från Uppsala universitet i norr till Sveriges lantbruksuniversitet i söder.

Planområdet utgörs av delar av Ultuna kungsladugårds tidigare ägor och den intilliggande Hammarbys ägor. På 1840-talet etablerades Ultuna lantbruksinstitut som senare blev lantbrukshögskolan och 1977 Sveriges lantbruksuniversitet. På Vipängen och Bäcklösa, f.d. torpställen, anlades försöksverksamheter. På Vipängen förlades Statens pälsdjursförsök och i Bäcklösa en station för svin och fjäderfä. På andra sidan vägen fick Svenska Utsädesfilialen nya byggnader 1938 och mitt emot dem anlades ett genetiskt centrum, med institutionslokaler och en genetisk trädgård anlades för forskning och undervisning. I den genetiska trädgården planterades en björkallé utmed Dag Hammarskjölds väg, med norrlandsbjörk i norr och skånebjörk i söder och däremellan björkar från olika breddgrader. Idag finns Engelska skolan i universitets gamla lokaler.

Fornlämningar

Detaljplanen berör inga idag kända fornlämningar. Det finns dock en större fornlämning på jordbruksmarken väster om planområdet. Enligt Riksantikvarieämbetet är det en boplatz antingen från stenåldern, bronsåldern eller järnåldern. Denna fornlämning kan komma att påverkas av kommande utbyggnadsetapper inom utvecklingsområdet kring Dag Hammarskjöldsstråket. Arkeologiska utredningar är nödvändiga för att klargöra om det finns ytterligare fornlämningar inom planområdet.

Förändringar

Detaljplanen kommer inte att innebära att nya in- och utfarter anläggs mot riksintresset Dag Hammarskjölds väg, endast befintliga in- och utfarter kommer att användas. Den nya bebyggelsen kommer att förstärka vägens axialitet, då bebyggelsen placeras parallellt med Dag Hammarskjölds väg. Lokaliseringen av bebyggelsen och bebyggelsens utformning har anpassats efter de tidiga diskussioner som förts i samband med arbetet med programmet för Dag Hammarskjöldsstråket.

Fornlämningar

En fornlämningsutredning ska tas fram innan området kan bebyggas.

Naturmiljö

Förutsättningar

Natura 2000-område

Syftet med skyddet av Natura 2000-objektet Bäcklösa är att uppnå och bevara en gynnsam bevarandestatus för västlig taiga och trädklädd betesmark, samt för arterna grön sköldmossa och cinnoberbagge. Målsättningen är att öka arealen av västlig taiga. En del av området uppfyller idag inte kriterierna för naturtypen. Vidare är målsättningen att behålla arealen trädklädd betesmark. Livskraftiga populationsstorlekar ska behållas för de listade arterna, samt för arter som är typiska för de listade naturtyperna. De främsta hoten mot arterna och den västliga taigan är skogsbruk. Det främsta hotet mot den trädklädda betesmarken är igenväxning till följd av upphörd hävd.

Miljö kvalitetsnorm för Fyrisån

Detaljplaneområdet avvattnas till Fyrisån. Fyrisån är upptagen som ytvattenförekomst som belagts med miljö kvalitetsnorm. Det innebär att en detaljplaneläggning inte får försvåra att fastlagd miljö kvalitetsnorm följs. I detta läge uppnår Fyrisån måttlig ekologisk status enligt miljö kvalitetsnormerna. Anledningen till att ån endast uppnår måttlig ekologisk status är övergödningen av Fyrisån och morfologiska förändringar. År 2021 ska Fyrisån uppnå målet god ekologisk status.

Fyrisån uppnår i detta läge ej god kemisk ytvattenstatus enligt miljö kvalitetsnormerna. Detta beror på att miljö kvalitetsnormen för nonylfenol överskrids i denna vattenförekomst. Till år 2021 ska god kemisk status uppnås enligt Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattenområde.

Förändringar

Natura 2000-område

Då bebyggelsen placeras i närheten av ett Natura 2000-område har en miljökonsekvensbeskrivning gjorts för att utreda detaljplanens eventuella påverkan på den skyddsvärda naturen. I den miljökonsekvensbeskrivning som upprättades 2012-08-30 konstateras ingen betydande miljöpåverkan. Redan idag finns verksamheter i Natura 2000-objektets omgivning, trots det finns de arter (främst cinnoberbagge) som nämns i beskrivningen av Natura 2000-objektet kvar i området. Ingen ny bebyggelse föreslås i direkt anslutning till Natura 2000-objektet. (se sidan 23 för ytterligare information om naturmiljön.)

Miljö kvalitetsnorm för Fyrisån

I den dagvattenutredning som har tagits fram föreslås fördröjningsåtgärder som inte ökar dagvattenflödena i Bäcklösabäcken. Förslaget omfattar lokala åtgärder, exempelvis svackdiken, makadammagasin under parkeringsplatser samt en större anläggning i park där Bäcklösabäcken får en slingrande utformning samt översvämningssytor. Detta innebär att miljö kvalitetsnormerna för Fyrisån inte kommer att påverkas negativt av planförslaget.

PARK I de södra delarna av planområdet föreslås en park, där det blir möjligt att anlägga öppna diken och fördröjningsmagasin för att omhänderta dagvatten. Den nya bebyggelsen ökar föroreningarna i dagvattnet, genom att andelen hårdgjorda ytor ökar i området. Den reningseffekt som uppnås genom öppna diken och översvämningssytor bedöms dock vara tillräcklig för att rena dagvattnet.

n₁ Fördröjningsmagasin för dagvatten, spillvattenpumpanordningar med marköverbyggnad och enkla tillfartsvägar till magasin och pumpanordning för spillvatten får anläggas och ansluta till lokalgata. Detta för att underlätta byggnation och skötsel av dagvattenanläggningen.

n₂ Minst 50 % av dagvattnet från tak ska avledas ovan mark ut över infiltrationsytor där vattnet ges möjlighet att fördröjas/infiltreras innan det leds vidare. Anledningen till att det är viktigt med infiltration av dagvatten är att Bäcklösabäcken inte klarar höga flöden av dagvatten.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Inom planområdet finns idag två små komplementbyggnader i en våning.

Förändringar



Illustration av föreslagen bebyggelsen inom planområdet.

Den övergripande gestaltungsprincipen har varit att skapa en tät trädgårdsstad. Bebyggelsen utgörs av hus med marknära lägenheter i upp till tre våningar samt av flerfamiljshus i fyra till sex våningar. Den högre bebyggelsen lokaliseras utmed huvudstråken i området, det vill säga utmed Gottsunda allé samt utmed Dag Hammarskjölds väg. Utmed gatan lokaliseras bebyggelse i fyra till sex våningar. Detta eftersom förbindelsen ska bli en stadsmässig gata med stomlinje för kollektivtrafik. På detta vis skyddar också den högre bebyggelsen bakomliggande bebyggelse för trafikbuller från gatan. Våningsantalet ska variera utmed gatan, för att skapa en mer intressant gestaltning av bebyggelsen. Väderstrecken är gynnsamma för denna fördelning av byggnadsvolymen, eftersom de högre husen inte skuggar de lägre annat än tidig morgon. De högre husen nås därigenom också av eftermiddagssolen som inte skuggas nämnvärt av de lägre husen. I strategiska lägen får lokaler för kommersiell verksamhet placeras i bottenvåningarna, som vid viktiga korsningar och intill hållplatsläget. Detta för att skapa ett levande gaturum.

- B** *Bostäder*
Till största delen kommer bebyggelsen inom planområdet att utgöras av bostäder.
- BC** *Bostäder.*
Lokaler för centrumändamål ska finnas i bottenvåningen mot torget och får finnas i bottenvåningen i övrigt. Entréer till lokaler ska finnas från gatemark, inte via bostadstrapphus.
För att skapa en mötesplats med stadsliv vid torget ska det finnas lokaler i bottenvåningen. Det får finnas lokaler för verksamhet i bottenvåningen på bebyggelsen utmed Gottsunda allé, detta för att åstadkomma ett levande gaturum.
- II-IV, III-IV, IV-VI, IV-VI** *Lägsta till högsta antal våningar. Våningsantalet ska variera.*
Motivet till denna bestämmelse är att åstadkomma en bebyggelse med varierad gestaltning, där variationen i höjdled skapar ett intressant stadsrum.
- TORG** *Torg*
Ett torg intill Gottsunda allé blir stadsdelens samlingspunkt. Kring torget ska det finnas lokaler för verksamhet i bottenvåningarna. Uppsala kommun är huvudman för torget.
- f₁** *Fasader mot allmän plats ska ges en utformning som skapar variation i gaturummet.*
Detta för att få ett mer levande gaturum där arkitekturen är av hög kvalitet.
- e₁** *För hela planområdet gäller att vid byggande av radhus får maximalt 55 % av tomten bebyggas. Vid parhus och kedjehus får maximalt 45 % av tomten bebyggas. Vid friliggande hus får maximalt 45 % av tomten bebyggas.*
Anledningen till att en stor del av tomten får bebyggas är att en tät trädgårdsstad eftersträvas.



Största tillåtna taklutning i grader är 38°.
Detta för att få ett enhetligt taklandskap för den lägre bebyggelsen.



Illustration av korsningen mellan Dag Hammarskjölds väg och Gottsunda allé. Illustrationen är gjord av White.



Illustration som visar den allmänna gatan inom området. Illustrationen är gjord av White.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Idag finns det ingen offentlig eller kommersiell service inom planområdet. Området ligger omkring tre kilometer från Gottsunda centrum där det både finns kommersiell service i form av olika affärer och offentlig service i form av bibliotek samt vårdcentral. När Gottsunda allé blir färdig kommer det att vara omkring en kilometer till Gottsunda centrum från planområdet.

Förändringar

Utmed Gottsunda allé får det finnas lokaler för verksamhet i bottenvåningarna. Utmed Gottsunda allé förläggs ett mindre torg. Invid detta torg ska det finnas lokaler för verksamhet i bottenvåningarna. Vägförbindelsen ska vara ett stadsstråk med service för de boende i området. Vid torget planeras hållplatsen för stomlinjetrafiken att placeras. Detta innebär att många människor kommer att röra sig i området.

BC

Bostäder.

Lokaler för centrumändamål ska finnas i bottenvåningen mot torget och får finnas i bottenvåningarna i övrigt. Entréer till lokaler ska finnas från gatemark, inte via bostadstrapphus.

För att skapa en mötesplats med stadsliv vid torget ska det finnas lokaler i bottenvåningen. Det får finnas lokaler för verksamhet i bottenvåningarna på bebyggelsen utmed Gottsunda allé, för att åstadkomma ett levande gaturum.

TORG

Torg

Ett torg intill Gottsunda allé blir stadsdelens samlingspunkt. Kring torget ska det finnas lokaler för verksamhet i bottenvåningarna. Uppsala kommun är huvudman för torget.



Marken får endast utnyttjas för uteservering.

Motivet till denna bestämmelse är att skapa en zon där det är möjligt för caféer eller liknande verksamhet att förfoga över marken, så att det blir enkelt för dessa att uppföra uteserveringar i anslutning till torget.

S

Förskola, skola

Inom planområdet finns det möjlighet att bygga en förskola eller skola för att täcka det behov av förskole- eller skolplatser som uppkommer när området bebyggs med bostäder. Det finns möjlighet att placera förskolans avfallshantering i de östra delarna av fastigheten. Det är en lämplig lokalisering, då det finns möjlighet för rundkörning för renhållningsfordon. Angöring av avfallsfordon ska kunna ske utan backningsrörelse och angöringsplatsen ska uppfylla Arbetsmiljöverkets krav, för närvarande maximalt 10 meter från avfallsutrymmet.

e₂ 1700/80

Största sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnad respektive komplementbyggnad. Största byggnadsarean för huvudbyggnaden är 1 700 m², största byggnadsarean för komplementbyggnad är 80 m². Inom denna byggnadsarea ryms en förskola om åtta avdelningar, vilket bedöms behövas för att försörja det nya området.

II

Högsta antal våningar.

Förskolan eller skolan får byggas i två våningar. Byggnaden ska ta upp en mindre del av gården, så att det finns ytor kvar inom fastigheten för barnen att leka på.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Förändringar

Ny byggnad ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten prövas i detalj vid bygglov och tekniskt samråd.

entréer

Entréer till bebyggelsen ska vara markerade och i huvudsak genomgående mellan gata och gård. Gården ska vara tillgänglig för så många boende som möjligt utan att de tvingas gå runt kvarteret via gatan för att nå gården.

Mark och geoteknik

Förutsättningar

Till största delen består marken inom planområdet av postglacial lera.

Planområdet ligger inom den yttre zonen för vattenskyddsområdet för dricksvatten. Detta innebär att markarbeten inte får ske djupare än till en meter över högsta grundvattenyta, att markarbeten inte får leda bort grundvatten eller sänka grundvattennivån samt att avloppsledningar för hushållspillvatten och tillhörande brunnar ska vara täta.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Dag Hammarskjölds väg löper längs med hela planområdets östra sida. Årsmedeldygnstrafiken på Dag Hammarskjölds väg söder om Gottsunda allé är 9 000 fordon. 2030 bedöms årsmedeldygnstrafiken på sträckan att vara 10 800 fordon. Hastigheten på Dag Hammarskjölds väg är idag 50 km/h (30 km/h vid Genetikcentrum). Trafiken på Gottsunda allé bedöms 2030 vara 10 600 fordon.

Hastighetsbegränsningen på förbindelsen ska vara 50 km/h.

Kollektivtrafik

Stomlinjen för kollektivtrafiken går på Hugo Alfvéns väg samt på Ulls väg.

Gång- och cykelväg, cykelparkering

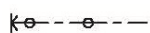
Det finns gång- och cykelväg utmed hela den östra sidan av Dag Hammarskjölds väg. Det är svårt för oskyddade trafikanter att passera över Dag Hammarskjölds väg. Idag finns det en gång- och cykelväg i förlängningen av Bäcklösavägen. Denna gång- och cykelväg leder till Slädvägen i Valsätra och kopplar ihop Gottsunda, Valsätra och Ultuna. Cykelparkering finns intill byggnadernas entréer.

Förändringar

Planförslaget innebär inga nya in- och utfarter mot Dag Hammarskjölds väg, endast befintliga kopplingar kommer att användas för att trafikförsörja området. Området angörs via Gottsunda allé samt via Vipängsvägen.

LOKALGATA *Lokalgata*

Det kommer att finnas ett allmänt gatunät inom planområdet. De allmänna gatorna har en vägbredd på 8 meter. Dessa allmänna gator har bedömts ha en överordnad position i gatunätet. Utmed de allmänna gatorna finns det plats att bygga en gång- och cykelbana. Bebyggelsen placeras i huvudsak med förgårdsmark mot de allmänna gatorna.



Utfartsförbud

Utmed Gottsunda allé och Dag Hammarskjölds väg råder utfartsförbud, förutom vid de anvisade in- och utfarterna. Detta för att säkerställa att inga andra utfarter tillskapas än de som föreslås i detaljplanen.

GATUSEKTION 4-4

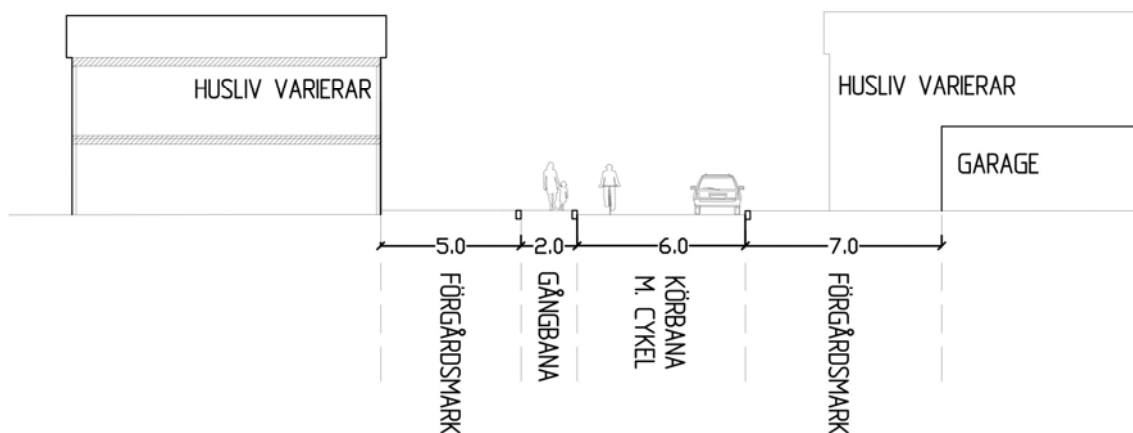


Illustration av hur lokalgatan kan utformas. Illustrationen är gjord av White.

Gator på kvartersmark

Det är möjligt att göra gatorna på kvartersmark smalare än de allmänna gatorna, detta regleras dock inte i detaljplanen. Se illustration för exempel på hur gatorna på kvartersmark kan utformas. Gatorna på kvartersmark kan göras smalare för att skapa mer intima gaturum och låg trafikhastighet. Längs med Dag Hammarskjölds väg finns det möjlighet att skapa en smal angöringsgata. Inte heller denna angöringsgata regleras i detaljplanen. Via angöringsgatan nås entréer, parkeringsplatser och sophus. Angöringen från Gottsunda allé föreslås enligt aktuella skisser ordnas genom parkeringsgårdar mellan husen.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik planeras gå på Gottsunda allé. Hållplatsläget planeras intill torget.

Gång- och cykelvägar, cykelparkering

Inom planområdet blir det möjligt att bygga nya gång- och cykelvägar på allmän plats, både längs med gator och i parker. De bredare allmänna gatorna föreslås utformas med separat gång- och cykelväg. Cykelparkering sker inom kvartersmark.

Parkering

Parkering för boende ska ske på kvartersmark. Utmed Dag Hammarskjölds väg kommer parkering att ske på angöringsgator. Även på gårdarna finns det möjlighet att anlägga parkering. Det finns också möjlighet att skapa parkering under mark under föreslagen bebyggelse. Längs med allmänna gator finns möjlighet till besöksparkering. Parkeringen ska uppfylla Uppsala kommuns parkeringsriktlinjer.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar

Buller

Trafikprognosen för 2030 visar en trafikmängd på 9 000 fordon per årsmedeldygnstrafik (dvs. antal fordon per dygn). Andelen tung trafik utgörs av 10 % på Dag Hammarskjölds väg. Samma trafikprognos visar på 10 800 fordon per årsmedeldygnstrafik på Dag Hammarskjölds väg söder om Gottsunda allé, även här utgörs andelen tung trafik av 10 %. Trafikprognosen för 2030 på Gottsunda allé visar en trafikmängd på 10 600 fordon per årsmedeldygnstrafik.

Markföreningar

Det finns inga kända markföreningar inom planområdet. Det finns dock anledning att tro att markföreningar kan förekomma då marken under lång tid har använts som åkermark.

Förändringar

Buller

Den bullerutredning som tagits fram visar att de fasader som i området utsätts för de högsta ekvivalenta ljudnivåerna från vägtrafikbuller är de som vetter mot Dag Hammarskjölds väg och Gottsunda allé. Här uppstår ljudnivåer mellan 55-66 dBA ekvivalent nivå. Riktvärdet på 55 dBA överskrids därmed för samtliga dessa bostäder. Avseende maximal ljudnivå beräknas fasaderna mot Dag Hammarskjölds väg samt Gottsunda allé få bullernivåer i spannet 72–82 dBA. Höga nivåer finns också på vissa fasader mot lokalgator, där bostäderna är placerade nära gatorna.

För att möjliggöra byggnation av bostadshus utmed Dag Hammarskjölds väg och Gottsunda allé krävs att avsteg görs enligt Boverkets riktlinjer. Det synnerliga skäl som motiverar avsteg från boverkets allmänna råd är att bebyggelsen inom planområdet utgörs av tätare komplettering av bostäder i kvartersstruktur utmed ett kollektivtrafikstråk. I översiktsplanen pekas området ut som ett stadsutvecklingsområde, som ska försörjas med god kollektivtrafik. Detaljplanen ligger centralt i Uppsala, även om marken i dagsläget är obebyggd, och gränsar till tätbebyggda stadsdelar som Sunnersta, Gottsunda och Valsätra. Detta motiverar en tät och stadsmässig bebyggelse även inom den nya stadsdelen Bäcklösa. Kontoret för samhällsutveckling arbetar just nu med ett program för stadsutveckling utmed Dag Hammarskjölds väg, där en tät stadsutveckling utmed vägen diskuteras. Anledningen till att det ska vara en tät kvartersstad utmed både Gottsunda allé och Dag Hammarskjölds väg är att detta område kommer att fungera som en viktig knutpunkt för kollektivtrafiken. Det är därför svårt att motivera en bebyggelse som utnyttjar marken mer extensivt i detta område, både ur bullersynpunkt och ur hållbarhetsynpunkt. Det är endast ett fåtal lägenheter som kommer att påverkas av de höga bullernivåerna. De högre byggnaderna placeras utmed Gottsunda allé och Dag Hammarskjölds väg och kommer därmed att dels öka tätheten i området och dels fungera som en bullerskärm för den lägre bebyggelsen. Detta innebär också att det blir möjligt att skapa en ljuddämpad sida och ljuddämpade uteplatser. Med god planering av lägenheternas utformning blir det möjligt att minst hälften av boningsrummen har en bullerdämpad sida på högst 50 dBA och 70 dBA

maximal ljudnivå. Det är också möjligt att ordna en uteplats med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

- V₁ Byggnader ska utformas så att (gäller bostadshus):
- Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet får tillgång till tyst eller ljuddämpad sida, med högst 50 dBA ekvivalent nivå (< 45 dBA ska eftersträvas) och 70 dBA maximal nivå vid fasad, där bullernivåer på den bullerutsatta sidan överstiger 55 dBA ekvivalent nivå och/eller 70 dBA maximal nivå (avser frifältsvärde).
 - Varje bostad, där bullernivåer på den bullerutsatta sidan överstiger 55 dBA ekvivalent nivå och/eller 70 dBA maximal nivå (avser frifältsvärde), har tillgång till en uteplats, privat eller gemensam, på tyst eller ljuddämpad sida i nära anslutning till bostaden.

Markföreningar

Eventuella markföreningar ska tas bort i samband med byggnation.

Solinstrålning

Utmed de större gatorna inom planområdet placeras högre bebyggelse. Denna bebyggelse får en bra lokalisering utifrån solinstrålningssynpunkt, då den inte kommer att skugga den lägre bebyggelsen.

Teknisk försörjning

Förutsättningar och förändringar

Vatten och avlopp

För anslutning av vatten finns två alternativ, att ansluta till huvudvattenledningarna i området eller att ansluta till ledningsnätet i Valsätra. Fördelen med det första alternativet är att kapaciteten räcker även för eventuell framtida ny bebyggelse norr om planområdet. Fördelen med det senare är att ingen anslutning till befintlig huvudvattenledningen behöver göras.

Spillvattnet föreslås anslutas till den befintliga pumpstationen i Bäcklösa. Spillvattnet kan inte ledas dit med självfall och en pumpstation kommer att krävas längst söderut i detaljplaneområdet.

Dagvatten

En VA- och dagvattenutredning ligger till grund för de ställningstaganden som gjorts i detaljplanen. I utredningen konstateras att dagvattenflödet kommer att öka med ca 270 % samt att avrinningen kommer att ske snabbare när området bebyggs. Dagvattnet rinner till största delen till Bäcklösabäcken. Diket har redan idag problem med erosion på grund av tidvis höga flöden. Problemen riskerar att förvärras då mark intill diket bebyggs. Bäcklösabäcken mynnar ut i Fyrisån.

I utredningen föreslås fördröjningsåtgärder för att inte öka flödena till Bäcklösabäcken. Förslaget omfattar lokala åtgärder som svackdiken, makadammagasin under parkeringsplatser och översvämningssytor samt ett större fördröjningsmagasin. I områdets sydvästra del föreslås att diket får en slingrande form genom parken. Detta för att förhindra alltför höga vattenhastigheter som eroderar Bäcklösabäcken. Vid höga flöden kan vattnet tillåtas svämma över stora områden utan att skada på fastigheter eller infrastruktur uppstår.

PARK/DIKE *Park och dike för avledning av dagvatten.*

För att öka dikets kapacitet och minska vattnets hastighet ska dikets kulvertering tas bort i samband med att området intill bebyggs. Vattnet i diket leds till en park, där det finns möjlighet att anlägga dammar och öppna diken. Detta kommer att innebära en möjlighet för vatten att infiltrera marken och att risken för erosion, ras och skred i diken utanför planområdet minskas. Ett område för dike som är 12 meter brett avsätts längs de västra delarna av planområdet. Motivet till dikets bredd är dels att dikeskanterna inte

ska vara för branta och därmed minska risken för erosion och dels att det ska vara möjligt att sköta och underhålla diket rationellt. Åtgärder i vattenområdet för Bäcklösabäcken kan vara tillstånds- eller anmälningspliktig vattenverksamhet enligt miljöbalkens 11 kapitel.

Den nya bebyggelsen kommer att öka föroreningarna i dagvattnet. Den reningseffekt som öppna diken och översvämningssytor för med sig bedöms dock vara tillräckliga och inga andra reningsåtgärder föreslås, förutom oljeavskiljare där detta krävs. Utmed en av de allmänna gatorna finns en bestämmelse för dike för dagvattenhantering.

- n₁ *Fördröjningsmagasin för dagvatten, spillvattenpumpningsordningar med marköverbyggnad och enkla tillfartsvägar till magasin och pumpningsordning för spillvatten får anläggas och de ska ansluta till lokalgata.*
- n₂ *Minst 50 % av dagvattnet från tak ska avledas ovan mark utöver infiltrationsytor där vattnet ges möjlighet att fördröjas/infiltreras innan det leds vidare.*
Regleringen krävs då Bäcklösabäcken inte tål högre flöden, på grund av erosionsrisken.

Avfall

Inga trapphus bör ha längre avstånd till källsortering än 50 meter. Sophämtning ska kunna ske inom ramarna för Arbetsmiljöverkets föreskrifter. Vändplan eller rundkörningsmöjlighet ska finnas så att renhållningsfordon kan angöra från gator utan backningsrörelser. Dragvägen från soputrymme till angöringsplats för fordonet får vara maximalt 10 meter. Lastzon kan behövas för att sopbilar säkert ska kunna angöra miljöstationerna. Renhållningsfordonen ska kunna angöra från allmän gata. Inom planområdet finns det möjlighet att bygga hus för källsortering som uppfyller Arbetsmiljöverkets föreskrifter samt ligger inom 50 meter från trapphus. För att kunna säkerställa att avfallet ska kunna hämtas är det lämpligt att gemensamma hämtställen anordnas intill de större gatorna inom planområdet.

- E *Teknisk anläggning*
Inom planområdet finns det möjlighet att bygga två nätstationer eftersom det nya antalet bostäder kräver en transformatorstation. Den nya bebyggelsen kan, med ny transformatorstation, kopplas mot befintligt elnät.

Värme

Bebyggelsen inom planområdet kan kopplas till stadens fjärrvärmenät. Nya ledningar kan förläggas till gatumark.

Tele och bredband

Det finns tele- och bredbandsfiber inom planområdet. Det finns möjlighet att ansluta bebyggelsen till befintligt tele- och bredbandsnät.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Projektets genomförande kan påbörjas med byggstart tidigast under hösten 2014. Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Byggherren ansvarar för genomförande av anläggningar på kvartersmark och på allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Kommunen ansvarar för och genomför åtgärder på allmän plats.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats, torg, gata och park, inom området. Genom huvudmannaskapet ansvarar kommunen för och genomför åtgärder på allmän plats.

Avtal

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal skall upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Avtalet ska bland annat reglera marköverlåtelse och kostnader för detaljplanens genomförande. För dagvattenhantering på allmän plats ska en överenskommelse om investering, drift och skötsel tecknas mellan kommunen och VA-huvudmannen Uppsala Vatten och Avfall AB.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Buller

En trafikbullerutredning har gjorts i planskedet.

Markföroreningar

En utredning av markföroreningar för att säkerställa att marken uppnår statusen känslig markanvändning bör göras innan marken bebyggs med bostäder.

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör 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.

Arkeologi

Byggherren bekostar de arkeologiska utredningar som är nödvändiga.

Ledningar

Följande ledningsägare har ledningar inom planområdet: Uppsala Vatten och Avfall AB (VA), Vattenfall Värme (fjärrvärme), Vattenfall Eldistribution, Skanova (tele), Stokab, Telenor, IP-Only (opto), Uppsala kommun (gatubelysning). Detta enligt ledningsförfrågan som gjordes från den 2012-05-29 till den 2012-06-29.

Ett flertal av ledningarna kommer att behöva läggas om för att kunna genomföra exploateringen.

Det kan finnas ytterligare, av plan- och byggnadsnämnden, okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

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

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas, renas och fördröjas inom planområdet innan anslutning till det kommunala dagvattennätet. Lösning för detta ska redovisas i bygglovskedet.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Byggherren bär det ekonomiska ansvaret för genomförande av anläggningar på kvartersmark. Mark som planläggs som allmän plats eller kvartersmark för allmänt ändamål överläts till kommunen utan ersättning.

Kommunen tar ut en exploateringsavgift för sina åtaganden på allmän plats.

Ledningar

Byggherren bekostar erforderlig ledningsflytt inom planområdet.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning, gemensamhetanläggning m.m.

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande.

Marken kommer att delas in i lämpligt antal fastigheter och byggas ut i etapper.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet



Illustration som visar konsekvenser för fastigheter inom planområdet.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Nollalternativet är att befintliga detaljplaner fortsätter att gälla. Det innebär att det inte kommer att vara möjligt att bebygga området med nya bostäder. Översiktsplanens intention att sammanlänka universitetsområdet med tät bostadsbebyggelse och parker kommer inte att uppfyllas.

Miljöaspekter

Landskapsbild, stadsbild

Ett genomförande av detaljplanen kommer att få konsekvenser på stadsbilden och landskapsbilden i området. Det öppna jordbrukslandskapet kommer att ersättas med ny bebyggelse och en ny stadsdel kommer att växa fram. Området kommer att upplevas som en grön stadsdel, då en park kommer att anläggas i sydvästra delen av planområdet. Gottsunda allé kommer att förstärkas i samband med genomförandet av detaljplanen. Det öppna jordbrukslandskap som idag finns i området kommer att ersättas med bebyggelse.

Kulturarv

Den nya bebyggelsen kommer att stärka upplevelsen av Dag Hammarskjölds vägs raka sträckning, då den bildar en fond som tydligt avgränsar gaturummet. Bebyggelsen kommer att vara indragen cirka 22 meter från väggkanten och själva gatan kommer att vara fredad från bebyggelse. Detta innebär att den raka siktlinjen in mot Uppsala centrum inte kommer att påverkas av den nya bebyggelsen.

Programmet för Dag Hammarskjöldsstråket kommer att belysa och ge en helhetssyn på hur kommande bebyggelse längs Dag Hammarskjölds väg påverkar riksintresseområdets värden. I samband med arbetet med detaljplanen har kontinuerlig dialog upprätthållits med gruppen som arbetar med programmet för Dag Hammarskjöldsstråket. Detta innebär att strukturen som föreslås i detaljplanen är väl förankrad i arbetet med programmet för Dag Hammarskjöldsstråket. Detaljplanen förhåller sig till de riktlinjer som finns i översiktsplanen angående Uppsalas utveckling. Kommunen ser ingen risk att de tre huvudspåren (staten, kyrkan och universitetet) inom riksintresset för kulturmiljövården påverkas negativt av bebyggelseutveckling i detta område.

Naturmiljö

Detaljplanen påverkar inte Natura 2000-området på märkbart sätt. Redan idag finns störningar i Natura 2000-objektets omgivning. De arter som nämns i beskrivningen av Natura 2000-området (främst cinnoberbagge) kommer att finnas kvar inom detta.

Den påverkan som kan vara möjlig under byggfasen rör främst störning genom ljud och ljus, samt genom stoft och avgaser som med vinden förs in i Natura-objektet. Det är inte sannolikt att eventuella cinnoberbaggar störs av detta, det har redan tidigare funnits dessa typer av störningar. Stoftspridningen kommer inte bli speciellt omfattande. Det bör främst vara under etableringsfasen som det kan blåsa iväg finare markpartiklar. Bedömningen är att det inte påverkar Natura-objektet, i varje fall inte i betydande omfattning och inte irreversibelt. Avgaser från arbetsfordon kan också blåsa in över Natura-området. Det är inte sannolikt att detta påverkar objektet. Under senare år har ett stort vattenverk anlagts vid Bäcklösa, utan att detta har påverkat Natura 2000-området.

I övrigt måste det ingå att de verksamma företagen och deras anställda uppmärksammas på att Natura-objektet finns där, och att det inte får påverkas av att maskiner körs i planområdet, eller att byggskräp stjälpas av i objektet.

Under bruksfasen kommer det att finnas ljud- och ljusstörningar. De skulle kunna få en påverkan genom att ljuset kan locka till sig insekter från Natura 2000-objektet. Eftersom det redan idag finns

mycket bebyggelse i området, är det inte sannolikt att det skulle ge en betydande ökning av störningen jämfört med idag. Den egentliga påverkan på Natura 2000-objektet kommer att bli från de som kommer att bo i området. Delarna allra närmast bebyggelsen kommer att få ett ökat slitage, antagligen främst genom barns lek. Objektet kommer att påverkas av hundar, mest nära bebyggelsen men även i lägre omfattning längre ifrån den. Den mest påtagliga påverkan blir genom gödsling av växtligheten närmast vägen eller stigen, i mindre utsträckning av skador på lav/mossmattor genom hundars lek. Ett av de bästa sätten att begränsa skador från människor och hundar är genom att se till att det finns ett ordentligt nät av stigar genom det känsliga området. Det har sedan länge visats att där det finns stigar, använder människor dem framför att gå i obanad terräng.

Poppelallén är den kanske mest intressanta platsen då det gäller interaktionen människa/cinnoberbagge. Bebyggelsen måste läggas så långt från träden att träd inte riskerar att falla över något hus. På samma gång måste skyddet för passerande klarläggas. Det är ju egentligen inget problem för Natura-objektet, men kan ha betydelse vid diskussionen om hur livsmiljön för cinnoberbagge i alléområdet ska utformas. Popplar blir inte särskilt gamla och träd eller grenar kan falla ner på passerande. Redan nu är ett antal träd döda, såväl popplar som almar. En möjlighet är att grenrensa då det förefaller vara en risk för att grenar ska falla ner på passerande. De avsågade grenarna ska då sparas i området som livsmiljö för insekter. Samma sak gäller träd som måste tas ned. För att långsiktigt lösa livsmiljöproblemet bör också nyplantering ske. Detta måste ske kontinuerligt. Den enda plats där det kan behövas skadeförebyggande åtgärder är vid poppelallén väster om f.d. Genetikcentrum. Åtgärder inom Natura 2000-objektet råder inte exploatören över utan ligger på länsstyrelsen att besluta om. Interaktionen mellan skog och bebyggelse vid Vipången måste beaktas. Om alla åtgärder vidtas är det osannolikt att Natura 2000-objektets kvaliteter kan påverkas negativt.

Rekreation och friluftsliv

Allmänhetens tillgång till rekreationsområden och friluftsliv blir bättre i och med genomförandet av planen, då det innebär att gång- och cykelvägnätet i området byggs ut. Dessutom kommer andelen parker i området att öka, då mark som idag är privata fastigheter övergår i kommunens ägo som allmän plats.

Mark och vatten

Förordnandet om vattenskyddsområde ska efterlevas i genomförandet av detaljplanen. Planens bestämmelser ställer krav på att dagvattnet ska infiltrera marken eller på annat vis fördröjas inom planområdet och på så vis inte påverka Bäcklösabäcken i alltför stor utsträckning. Det innebär att detaljplanens genomförande inte kommer att påverka Fyrisåns vattenkvalitet negativt.

Resurshushållning

Bebyggelsen lokaliseras till ett kollektivtrafikhögt läge vilket innebär att det finns möjlighet att nyttja både den befintliga kollektivtrafiken och systemen för vatten, avlopp samt fjärrvärme.

Hälsa och säkerhet

Den bullerutredning som gjorts visar att avsteg från riktlinjerna enligt Boverkets allmänna råd måste tillämpas inom planområdet. Med planens krav på ljuddämpad sida för hälften av boningsrummen finns förutsättning för att uppnå god ljudmiljö. Det blir höga bullernivåer utmed Gottsunda allé, detta är dock inget som kommer att bli normgivande för fortsatt planering i området. Anledningen till att det kan vara möjligt att tillåta denna höga ekvivalent nivå är att kollektivtrafiken kommer att trafikera gatan. Inom bygggrätten är det möjligt att flytta husen om detta skulle förbättra ljudnivån för lägenheterna. Det skulle vara önskvärt att diskutera en lägre hastighet på Gottsunda allé när de nya bostäderna är uppförda, i och med att gatan kommer att få en helt annan karaktär då än vad den har idag. Detta är dock inget som kan regleras i detaljplanen.

Sociala aspekter

Trygghet och säkerhet

En omvandling av marken från jordbruksmark till bostadsområde innebär att området blir mer allmänt tillgängligt. När fler personer bor och rör sig området ökar den upplevda tryggheten. Efter hand som intilliggande områden byggs ut ges förutsättningar för ett mer blandat stadsliv.

Tillgänglighet

Närheten till god kollektivtrafik och bra gång- och cykelbanor ger hög tillgänglighet till området. Bebyggelsen är blandad vilket innebär att det både finns högre hus med hiss och markbostäder.

Barnperspektiv

Inom planområdet ges möjlighet att bygga en ny förskola. Förskolan är lokaliserad i ett läge med god tillgänglighet till intilliggande grönområden samtidigt som tillgängligheten till fots, med cykel och bil är god. Den ligger också i närheten av hållplatsläget för kollektivtrafiken. Det nya bostadsområdet får en boendemiljö där det är lätt att nå gröna områden för lek och utevistelse. Alla flerbostadshus kommer att ha tillgång till en grön innergård. Biltrafiken blir begränsad inom bostadsområdet.

Upplåtelseformer

Bebyggelsen kommer till största delen att utgöras av hyresrätter. Upplåtelseform regleras dock inte i detaljplanen.

Mötesplatser och stadsliv

Gottsunda allé kommer att trafikeras med kollektivtrafik. Vid hållplatsläget placeras ett torg. I bottenvåningarna invid torget ska lokaler för verksamhet finnas. Detta förväntas öka förutsättningarna för stadsliv i området och bidra till att den nya länken blir en levande stadsgata. Den nya parken förväntas också bli en mötesplats för de boende i området samt för besökande från andra stadsdelar.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Detaljplanen ger förutsättningar för att förverkliga översiktsplanens intentioner. Dag Hammarskjöldsstråket pekas ut som ett område som bör koppla samman universitetsverksamheter och andra institutioner med tät stadsbebyggelse och parker. Översiktsplanens intention är att Dag Hammarskjöldsstråket blir en förlängning av den centrala staden söderut till Kronåsen-Ulleråker-Ultuna. Det är särskilt viktigt med en sammanlänkning i söder mellan Gottsunda, Ultuna och Sunnersta. Enligt översiktsplanen bör områdets utveckling läggas fast i ett eller flera områdesprogram eller i en fördjupad översiktsplan. Detaljplanen avviker från rekommendationer i översiktsplanen i ett avseende då ett program för Dag Hammarskjöldsstråket ännu inte är färdigställt. Detaljplanen bedöms dock till sin helhet vara i överensstämmelse med övriga intentioner i översiktsplanen. Detaljplanen har arbetats fram under dialog med programmet för Dag Hammarskjöldsstråket och förhåller sig till riktlinjer kring stadsbyggnad som kommer att gälla i programmet. Detaljplanen försvårar inte heller ett genomförande av programmet, utan kommer att kunna införlivas med en ny bebyggelsestruktur då planområdet omgärdas av allmän plats i form av gata och park.

Miljöbalken

Detaljplanen 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. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen.

Detaljplanen berör riksintressen intill området, då planområdet är beläget intill Dag Hammarskjölds väg. Den nya bebyggelsen bedöms dock snarare stödja uppfattningen om vägens axialitet än negativt påverka riksintresset. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 då dagvattnet från planområdet rinner ut i Bäcklösabäcken som har sitt utlopp i Fyrisån. Fyrisån uppfyller idag inte miljö kvalitetsnormerna. Detta innebär att det i detaljplanen ställs höga krav på att dagvattnet ska renas och fördröjas innan det rinner ut i Fyrisån. Rening och fördröjning kommer att ske både inom kvarters mark och på allmän plats. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens 7 kap då planområdet ligger inom förordnandet om vattenskyddsområde, i den yttre skyddszonen.

Kontoret för samhällsutveckling

Uppsala 2014-06-16

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Sofie Andersson Rosell
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2012-12-13
- granskning 2013-11-12

Godkänd av plan- och byggnadsnämnden: 2014-07-03

Antagen av kommunfullmäktige: 2014-09-30

Laga kraft: 2014-10-28