

0380-P2008/32

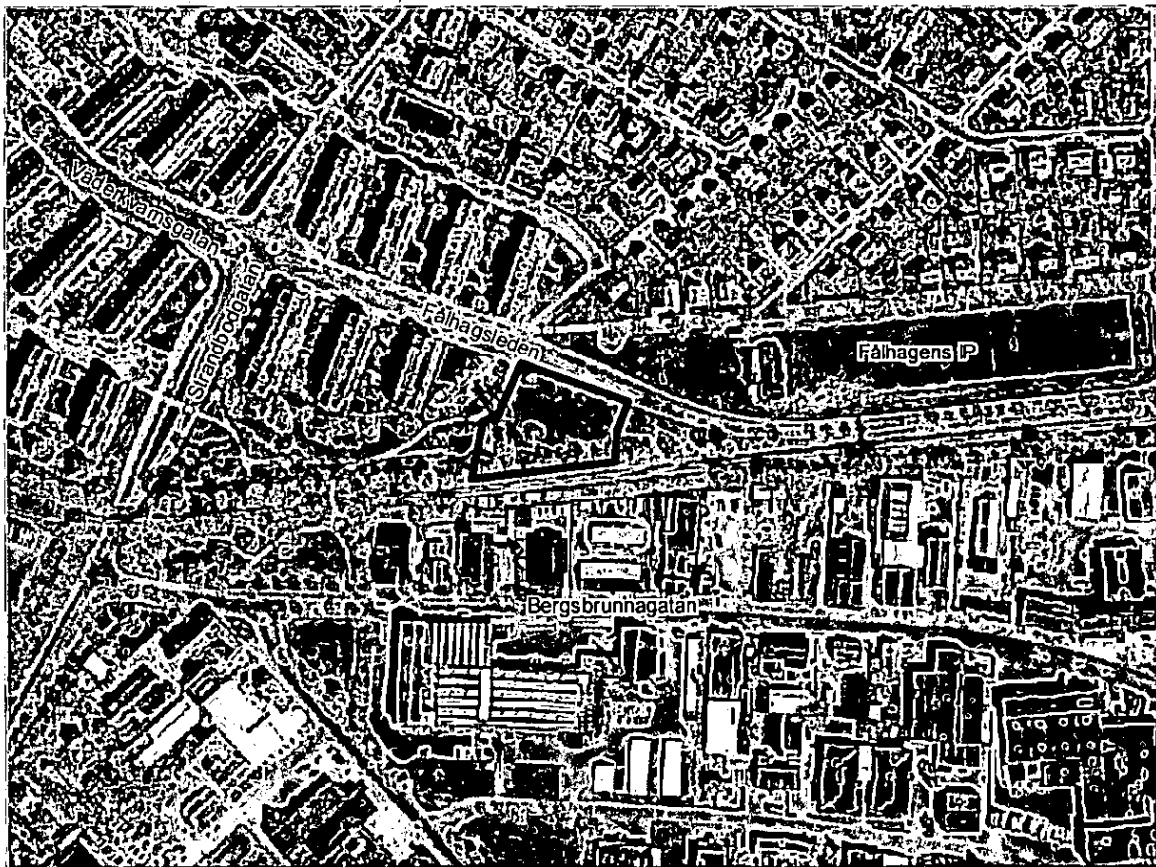
Diarienummer
2004/20087-1

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN Uppsala kommun
Ink 2008 -11- 20
D.nr: 2008/70362



Detaljplan för
Bergsbrunnaparken
Fålhagen, Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2008-09-10



Handläggare: Owe Gustafsson, telefon: 018 – 727 46 45
E-post: owe.gustafsson@ uppsala.se

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
Bergsbrunnsparken
Fålhagen
Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning för ställningstagande till betydande miljöpåverkan daterad 2006-10-04
- Samrådsredogörelse daterad 2006-10-11
- Fastighetsförteckning
- Illustrationskarta

Bilagor:

- Bullerutredning 2006-09-08.
- Riskutlåtande för bebyggelse i närheten av järnväg 2006-03-13.
- Utredning om skyddsavstånd till industriverksamhet 2006-03-13.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att pröva möjligheterna till bostadsbebyggelse i ett centralt läge. I gällande plan är området redovisat som parkmark. Parkmarken innehåller inga anläggningar för lek och fritid. Inom området finns en trädallé (längs järnvägen) och en rundel med pelarekar samt gräsytor som hålls i olika grader av hävd.

Motivet för planläggningen är det stora behovet av bostäder rent allmänt och i centrala lägen i synnerhet. Det gynnsamma läget med resecentrums närmaste entré inom cirka 400 meter gör boendet attraktivt för till exempel tågpendlare. Trädallén skall bibehållas som parkmark. Bortfallet i övrigt av parkmark kan kompenseras med allmänna kvalitetshöjningar i omgivande parkområden.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet gränsar i norr mot Fålhagsleden, i söder mot museijärnvägen samt i väster mot ett befintligt bostadsområde (kv Grotte). Avståndet till city (Stora torget) är cirka 1.5 km och till Uppsala Central (blivande Centralpassagen) cirka 600 m.

Areal

Planområdets areal är cirka 3900 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Förutom en mindre del i väster ägs planområdet av Uppsala kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Inom området gäller Översiktsplan för Uppsala stad.

Detaljplaner och förordnanden

Detaljplan Pl 13 U gäller för området. Detaljplanen fastställdes 1970-12-29.

Planområdet ingår i den del av Uppsala som är av riksintresse för kulturmiljövården. Bergsbrunnaparken gränsar till område C, Strandbodkilen, som förklarats som särskild värdefull bebyggelsemiljö (kommunfullmäktigebeslut 1988-11-07)

Program för planområdet

Programsamarrådet har resulterat bland annat i följande:

- Lägre hushöjd. Lamellhuset i 4 våningar samt ett femte våningsplan som upptar $\frac{3}{4}$ av byggnadsytan. Övrig bebyggelse i 4 våningar.
- Förutom att bullerutredningen reviderats har även riskutlåtande (för bebyggelse i närheten av järnväg) och skyddsavståndsutredning (till industriområdet) tagits fram. Utredningarna biläggs planbeskrivningen.

Plansamråd

Plansamrådet har resulterat i bland annat följande ändringar och kompletteringar:

- Den västra plangränsen flyttas vilket innebär att cirka 800 kvadratmeter återgår till park.
- Utbyggnaden begränsas till två bostadshus. Antalet lägenheter minskar. Avståndet mellan bostäder och järnväg ökas.
- Mark reserveras för en nätstation i planområdets östra del.
- Ny bullerutredning bilägges planbeskrivningen.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden har 2006-04-11 givit stadsbyggnadskontoret i uppdrag, med stöd programsamrådsredogörelsen, upprätta detaljplan för Bergsbrunnaparken.

Behovsbedömning för ställningstagande till betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11

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

Nedan redovisas den samlade bedömningen och det motiverade ställningstagandet från behovsbedömningen.

SAMLAD BEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Ett genomförande av detaljplanen:

- står inte i överensstämmelse med intentionerna i översiktsplanen för Uppsala stad. Motivet för planförslaget är att det finns starka skäl och ett stort samhällsintresse för att tillåta bostadsbebyggelse inom området, bland annat är behovet stort av bostäder och det centrala läget nära resecentrum minskar trafikarbetet med bil jämfört med andra lokaliseringar. Bearbetning av planförslaget har skett sedan program- och plansamrådet genomfördes. Det har resulterat i en lokalisering som ger en förbättrad miljö och tar en mindre del av parkmarken i anspråk (cirka 800 kvadratmeter återgår till park).
- innebär en utveckling och förändring av stadsbilden som är anpassad till omgivande bebyggelse.
- påverkar inga skyddade kultur- och naturvärden internationellt, nationellt eller lokalt.
- innebär ingen negativ påverkan på mark och vatten.
- påverkar inga betydelsefulla natur- och samhällsresurser i negativ riktning. Ligger inom yttre skyddszon för vattenskyddsområdet (framgår av planbeskrivningen).
- innebär att avstegsfall enligt Boverkets riktlinjer för trafik- och tågbuller tillämpas. Särskilda bestämmelser avseende buller, tyst sida och bullerplank förs in på plankartan.
- innebär att bostadsområdet ligger närmare en förzinkningsindustri än det skyddsavstånd som rekommenderas av Boverket. Frågan har bearbetats i en utredning som bilagts planbeskrivningen. Dispenstiden för

verksamheten går ut vid årsskiftet. Utan tillstånd får därefter ingen miljöfarlig verksamhet förekomma. Det innebär med stor sannolikhet att högre krav på reningsåtgärder kommer att ställas på industriverksamheten.

- bedöms inte leda till några avsevärda ökning av trafiken.
- motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål. Förslaget att planera för bostäder centralt i Uppsala med goda och attraktiva alternativ (gångavstånd till resecentrum) till biltransporter bedöms ligga i linje med målet för god bebyggd miljö och i linje med Miljöprogrammet 2006-2009.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i ovanstående gör kommunen den bedömningen att ett genomförande av detaljplan för Bergsbrunnsparken inte medför någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 bedöms därmed inte behöva göras. Samråd har skett med länsstyrelsen.

FÖRUTSÄTT- NINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet består till största delen öppna gräsytor. Längs med banvallen finns en trädallé med lönnar. Närmast gång- och cykelvägen finns en rundel med pelarekar.

Geoteknik

Enligt jordartskartan vilar området på glacial lera. Lerans mäktighet är inte känd.

Planområdet ligger inom yttre skyddsområde för kommunens vattentäkt. Om djupare markarbeten skall genomföras krävs tillstånd av länsstyrelsen.

Kulturmiljö

Planområdet ingår i den del av Uppsala som är av riksintresse för kulturmiljövården. Bergsbrunnsparken gränsar till område C, Strandbodkilen som förklarats som särskild värdefull bebyggelsemiljö (kommunfullmäktigebeslut 1988-11-07).

Bebyggelse

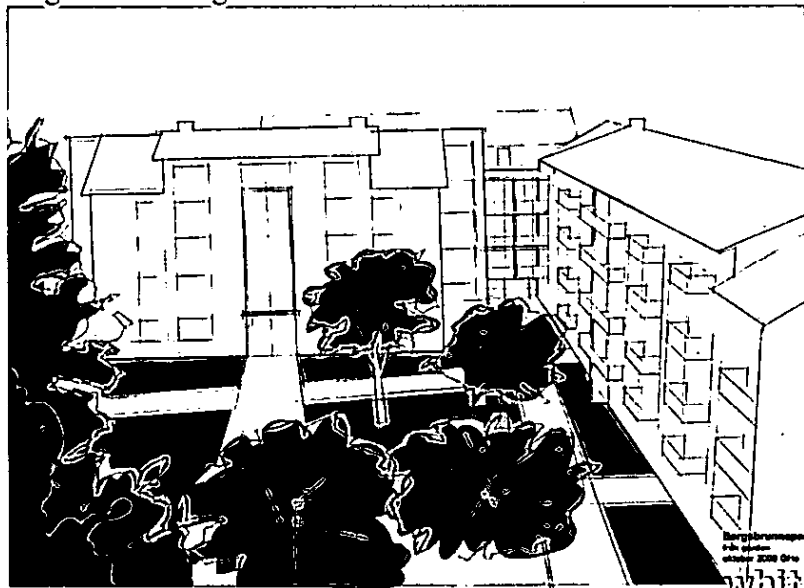
Inom planområdet finns för närvarande ingen bebyggelse.



Volymskiss i ett fotomontage som visar den nya bebyggelsen sett från Strandbodkilen. Skissen upprättad av White arkitekter AB.

Inom planområdet föreslås två bostadshus. Längs med Fålhagsleden uppförs ett lamellhus i fyra våningar samt en central våningsdel i fem våningar (se volymskissen ovan). Vinklat mot denna byggnad och med gaveln mot museijärnvägen föreslås ett bostadshus med motsvarande våningshöjd. Byggnaderna skall ha genomgående lägenheter vilket garanterar en tyst sida mot gården. Bostadshusen kopplas samman med glasad del som kan användas som balkong. Husen skall ges en utformning och skala som anpassas till befintlig bebyggelse kring Strandbodkilen.

Enligt de skisser som tagits fram kan området totalt komma att innehålla cirka 55 lägenheter varav cirka 40 lägenheter i byggnaden längs med Fålhagsleden.



Perspektiv från gården (från öster). Upprättat av White arkitekter AB

I närheten av områdets infart föreslås en byggnadskropp med förråd, cykelförråd och soprum uppföras. I sydöstra delen av tomten reserveras mark för en elnätstation.

Sociala förhållanden

Lägenheterna planeras att upplåtas med hyresrätt. Eftersom Fålhagen domineras av bostadsrätter bör det vara positivt att andelen hyresrätter ökar.

Trygghet och Säkerhet

Det är angeläget att utforma byggnader och parkeringsytor etc med hänsyn till trygghets- och säkerhetsaspekter. Detta gäller även utformning och placering av belysningsarmatur.

Barn

I ett barnperspektiv finns goda möjligheter att iordningställa närlekplatser på tomtmark.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Det förutsätts att den nya bebyggelsen följer de bestämmelser som gäller för nybyggnad och tillgänglighet. Vid utformningen av entréytor och parkering bör även de synskadades behov uppmärksammas. Byggnaderna kommer att förses med hiss. Det är angeläget att även studera tillgängligheten för gårdsmiljön allmänt (entréytor, lekplats, parkering etc). Detta underlättas av att marken inom planområdet är plan.

Dessa frågor prövas i detalj i bygglov- och byggsamrådsskedet.

Offentlig service

Vaksalaskolan och Boländernas förskola finns inom ett avstånd av cirka 600-800 meter från planområdet.

Kommersiell service

I närområdet finns viss service vid Strandbodkilen. Vid Vaksala Torg –cirka 800 meter från planområdet- finns ett större utbud av service.

Friytor

Park, lek och rekreation

Väster om planområdet finns en park som kommer ha koppling till Frodeparken väster om Strandbodgatan när resecentrum och en bro för gång- och cykeltrafik färdigstälts. Norr om Fålhagsleden finns ett långsträckt parkstråk som innehåller bland annat en mindre idrottsplats.

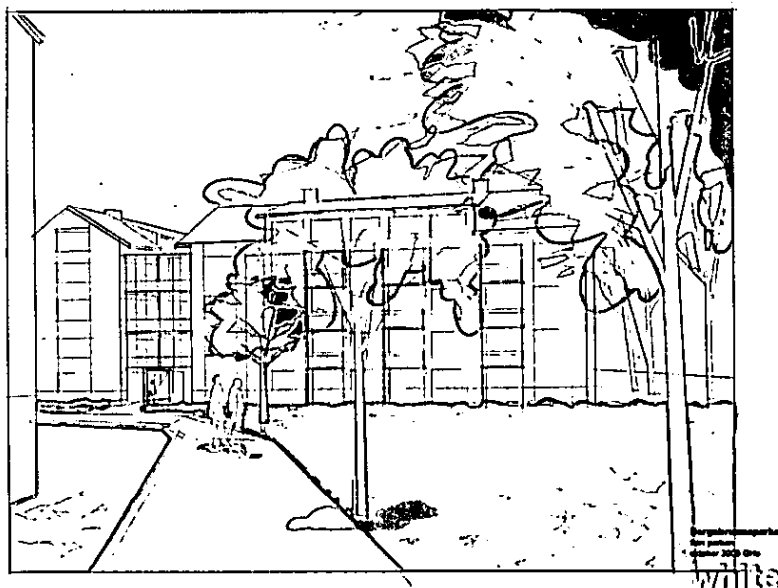
En mindre lekplats kan anläggas på tomtmark.



Lönnallén längs museijärnvägen sett från öster (foto från 2005 – innan utbyggnaden av driftbangården påbörjades).

Parkmiljö och vegetation

De nuvarande kvaliteterna inom planområdet skall så långt möjligt bevaras. Lönnallén längs museijärnvägen skall även fortsättningsvis ligga inom parkmark.



Perspektiv från parken och befintlig gång- och cykelväg (från väster). Upprättat av White arkitekter AB.

Bortfallet av parkmark och vegetation skall kompenseras med en allmän kvalitetshöjning inom parken väster om bebyggelsen och

området nordöst om Fålhagsleden. Det kan exempelvis bestå av nyplantering av buskar och träd.

Trafik och trafiksäkerhet

Gatutrafik

Trafiken till bostadsområdet ansluts mot Fålhagsleden i planområdets östra del. Fålhagsleden kommer att byggas om i detta avsnitt (avsmalningar etc i syfte att öka trafiksäkerheten vid korsningen med gc-vägen).

Trafikflöden

Enligt översiktsplanen för Uppsala stad uppgår biltrafiken till 9000 fordon under ett veckomedeldygn (år 1999) på denna del av Fålhagsleden. Trafikmängden beräknas år 2020 till cirka 12 000 fordon per veckomedeldygn på motsvarande gatuavsnitt (ny E4 samt Bärbyleden 3 har tillkommit).

Gång- och cykeltrafik samt skolvägar

Befintligt gång- och cykelstråk förbinder Fålhagen/Årsta med resecentrums kommande södra entré och city. När ombyggnaden av Uppsala bangård är genomförd kommer det även att finnas en gc-förbindelse, som bland annat leder trafiken till Centralpassagen (via bro över Strandbodgatan) vid resecentrum. Denna förbindelse kan även på ett trafiksäkert sätt fungera som skolväg till Vaksalaskolan.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik i form av järnväg och bussar finns vid och intill Uppsala Central. När resecentrum står helt färdigt år 2011 kommer en entré till järnvägsstationens perronger att finnas vid Strandbodgatan på ett avstånd av cirka 400 m från planområdet. Busslinjer trafikerar såväl Fålhagsleden som Bergsbrunnagatan. Närmaste busshållplats finns på Fålhagsleden intill planområdet.

Parkering

Parkering skall anläggas inom tomten. Planen möjliggör att undermarksparkering anläggs. Läget i omedelbar närhet till city och resecentrum gör att parkeringsnormen för zon 1 bör kunna tillämpas.

Järnvägstrafik på museijärnvägen

Trafiken på Lännabanan uppskattas till cirka 1200 fordonsrörelser per år (mellan perioden april-november). Söder och öster om planområdet pågår utbyggnaden av en driftbangård. I öster kommer en lokvändskiva att anläggas. Under ombyggnaden av bangården vid Uppsala Central kommer museijärnvägen även ha en temporär (cirka 3-4 år) personbangård inom driftbangårdens område.

Bostadsutbyggnaden inom planområdet förhindrar inte en framtida

pendeltågstrafik på Lännabanan (banområdet har i aktuellt avsnitt en bredd på cirka 20 meter).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området skall anslutas till kommunens vatten- och avlopps nät. Driftbangården förses med vatten via en ledning som ligger öster om planområdet.

Värmeförsörjning, el, tele och bredband

Området kan försörjas med fjärrvärme, el, tele och bredband. En elnätstation skall uppföras inom planområdet.

Avfall

I omedelbar närhet till områdets infart uppförs en byggnad för avfallshantering.

Miljöstörningar, hälsa och säkerhet

Buller

Bilagda bullerutredning visar att det är möjligt att uppfylla kraven för trafikbuller (under vissa förutsättningar som tät skärm mellan byggnaderna och på husens hörnbalkonger) och bedömningen är också att bullret från driftbangården (under förutsättning att en 2 meter hög bullerskärm uppförs mot järnvägen) och industriområdet inte överskrider riktvärdena. Planbestämmelserna ställer krav på balkongskärm respektive bullerskärm/plank mot bangården. En ombyggnad av Fålhagsleden i aktuellt avsnitt projekteras för närvarande. Det innebär en avsmalning av körfälten (för att göra korsningen med gång- och cykelvägen säkrare). Därmed kommer även hastigheten att dämpas på Fålhagsleden.

Luftkvalitet

I samband med planarbetet för driftbangården upprättades en miljökonsekvensbeskrivning. Resultatet tyder på att luftföroreningar och sot etc från tågtrafiken inte bör utgöra problem för omgivningen. Avståndet till närmaste balkong/uteplats understiger inte 20 meter. Lönnallén mellan bebyggelsen och museijärnvägen utgör också ett visst skydd.

Avstånd mellan järnväg och bebyggelse samt skyddsavstånd till industrianläggning

Enligt de bilagda riskutlåtandet bedöms sannolikheten för urspårning som låg. Ingen riskreducerande åtgärder behöver vidtas och avsteg från rekommenderade skyddsavstånd bedöms kunna göras. Utredningen om skyddsavstånd till förzinkningsindustrin

visar att industriverksamheten inte bör utgöra hinder utbyggnaden med bostäder.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN 3 OCH 4 KAP

Översiktsplan för staden
Planen anger park och närnatur för huvuddelen av området. Det finns starka skäl och ett stort samhällsintresse för att tillåta bostadsbebyggelse inom området, bland annat är behovet stort av bostäder och det centrala läget nära resecentrum minskar trafikarbetet med bil jämfört med andra lokaliseringar. Alternativ lokalisering bedöms inte möjlig i denna del av Fålhagen. Detta får vägas mot intrånget i parkmarken. Bortfallet av parkmark skall kompenseras med allmän kvalitetshöjning i omgivande parkområden.

Planförslaget berör inga intressen enligt Miljöbalken kap 3 och 4.

BARN- KONVENTIONEN

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksammats, inte minst i stadsbyggnadssammanhang. Behoven växlar över tiden i takt med barnens ålder och utveckling.

Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för att allsidigt tillgodose behoven men huvudsakligen formuleras förutsättningarna i detalj först vid genomförandet av planen.

PLANENS KONSEKVENSER

Rubrikerna placeras i varje plan i sådan ordning att den viktigaste konsekvensen kommer först etc.

Park och vegetation

Bebyggelsen tar i anspråk parkmark. Bortfaller av parkmark skall kompenseras med allmän kvalitetshöjning, som exempelvis träd och buskplanteringar, i omgivande parkmark.

Trafik

Biltrafiken i närområdet ökar i viss mån. I förhållande till nuvarande trafikflöde (cirka 9000 fordon/dygn) på Fålhagsleden bedöms ökningen vara av ringa betydelse.

Stadsbild och kulturmiljö

Stadsbilden förändras i och med att bebyggelsen uppförs. Byggnaderna skall ges en utformning som harmonierar med kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen vid Strandbodkilen.

Grundvatten

Planområdet ligger inom yttre skyddsområde för kommunens vattentäkt. Om djupare markarbeten skall genomföras krävs tillstånd av länsstyrelsen.

Uppsala kommuns miljöprogram

Miljömål 1 -Hejda Växthuseffekten samt Miljömål 5 minska buller och luftföroreningar

Bergsbrunnsparken kan anslutas till fjärrvärme och har mycket god tillgång till kollektivtrafik samt ligger inom gång- och cykelavstånd från centrum.

Miljömål 12 - Bevara och utveckla särskilt värdefulla natur- och kulturlandskap.

Exploateringen minskar tillgången på parkmark i stadsdelen.

Miljömål 13 - Slut kretsloppen - minska avfallsmängden

Utrymmen för källsortering kommer att finnas för de nya husen.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

I planarbetet har det deltagit tjänstemän från stadsbyggnadskontoret, miljökontoret, gatu- och trafikkontoret, VA- och avfallskontoret, fatighetskontoret samt natur- och fritidskontoret. Dessutom har Besqab Projekt och Fastigheter AB samt arkitektkontoret White deltagit.

Underlag till planarbetet har gjorts av:

Ingemansson Technology AB (trafik- och industribuller)

Brandkonsulten AB (riskutlåtande för bebyggelse vid järnväg)

Bjerking AB (skyddsavstånd till förzinkningsindustri)

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i november 2006, reviderad i februari 2007

Margaretha Nilsson
planchef



Owe Gustafsson
planingenjör

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2006-04-11
- utställning 2006-11-16
- antagande 2007-02-22

Laga kraft:

2008-10-09

Detaljplan för
Bergsbrunnsparken
Fålhagen
Uppsala kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Samråds- och utställningsskedet beräknas vara avslutat omkring årsskiftet 2006/07. Planen kan förväntas bli antagen under januari/februari 2007. Under förutsättning att planen inte överklagas kan byggstart ske under våren 2007.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Byggherren ansvarar för utbyggnaden på kvartersmark inklusive bullerplank närmast driftbangården.

Byggherren ansvarar för att åtgärda uppkomna skador som uppstår på näraliggande fastigheter på grund av bygget.

Byggherren ansvarar för att kommande hyresgäster får en bred och tydlig information om störningar i närområdet. Gäller främst störningarna från museijärnvägen och driftbangården.

Huvudmannaskap

Uppsala kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Avtal

Detaljplaneförslaget förutsätter att kommunal mark överförs till kvartersmark. Köpeavtal som reglerar markfrågorna och ansvarsfördelning av exploateringskostnader, som bullerplank mot järnvägen och kompensationsåtgärder för bortfall av parkmark etc skall upprättas. Avtalet skall också reglera drift och skötsel av bullerplank, parkområdet mellan plank och tomtmark. Avtal mellan byggherren och Vattenfall Elddistribution kan krävas för åtkomst och drift av elnätstationen.

Markanvisning

Fastighetsnämnden har 2005-04-19 beslutat att anvisa marken inom planområdet för hyresrätter till Besqab AB

FASTIGHETS RÄTT **Fastighetsbildning**

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsbildningar som är en förutsättning för planens genomförande.

EKONOMI

Planekonomi

För att genomföra detaljplanen uppstår kostnader för olika åtgärder. Värdet av de byggrätter som tillskapas i planen bedöms dock vara betydligt högre, varför möjligheterna att genomföra detaljplanen bör vara goda.

Inlösen, ersättning

En mindre del av fastigheten Fålhagen 41:4 ingår i planområdet (del av gång- och cykelvägen). Området skall inlösas av kommunen. Detta skall regleras i ett avtal mellan kommunen och bostadsrättsföreningen HSB Trean.

UTREDNINGAR

Tekniska utredningar

Underlag till planarbetet har gjorts av:
Ingemansson Technology AB (trafik- och industribuller)
Brandkonsulten AB (riskutlåtande för bebyggelse vid järnväg)
Bjerking AB (skyddsavstånd till förzinkningsindustri)

**MEDVERKANDE I
PROJEKTET**

I planarbetet har det deltagit tjänstemän från stadsbyggnadskontoret, miljökontoret, gatu- och trafikkontoret, VA- och avfallskontoret, fatighetskontoret samt natur- och fritidskontoret. Dessutom har Besqab Projekt och Fastigheter AB samt arkitektkontoret White deltagit.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i november 2006



Margaretha Nilsson
planchef

Owe Gustafsson
planingenjör

Beslutsdatum:

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2006-04-11
- utställning 2006-11-16
- antagande 2007-02-22

Laga kraft: 2008-10-09