

Diarienummer
2010/20039-1



Detaljplan för
Bäcklösa Genetikcentrum, Ultuna 2:23, Uppsala kommun
Enkelt planförfarande

LAGA KRAFT 2011-07-30



Översikt, planområdet markerat med svart linje.

Handläggare: Ulla-Britt Wickström, telefon: 018-727 46 77

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

BÄCKLÖSA GENETIKCENTRUM, ULTUNA 2:23, UPPSALA KOMMUN	1
PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	1
HANDLINGAR	1
<i>Planhandlingar.....</i>	<i>1</i>
<i>Övriga handlingar.....</i>	<i>1</i>
<i>Läshänvisningar</i>	<i>1</i>
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	1
PLANDATA	1
<i>Markägoförhållanden.....</i>	<i>2</i>
BEHOVSBEDÖMNING	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	3
<i>Översiktsplan.....</i>	<i>3</i>
<i>Program.....</i>	<i>3</i>
<i>Detaljplaner.....</i>	<i>3</i>
PLANENS INNEHÅLL	5
<i>Naturmiljö</i>	<i>5</i>
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>6</i>
<i>Trafik.....</i>	<i>9</i>
<i>Hälsa och säkerhet.....</i>	<i>9</i>
GENOMFÖRANDE	12
<i>Genomförandetid.....</i>	<i>12</i>
<i>Fastighetsrätt.....</i>	<i>12</i>
<i>Tekniska utredningar.....</i>	<i>12</i>
<i>Ansvarsfördelning.....</i>	<i>12</i>
<i>Tidplan</i>	<i>12</i>
MEDVERKANDE I PROJEKTET	12

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planen handläggs med enkelt planförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap. 28 §.

HANDLINGAR

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Samrådslista daterad 2011-04-20
- Fastighetsförteckning daterad 2011-04-15
- Miljöbedömning; Steg 1 – Behovsbedömning daterad 2011-01-27
- Ultuna 2:23, Uppsala – Genetikcentrum, Trafikbulerutredning för detaljplan, Rapport 563579 A, upprättad av ÅF-Infrastructure AB/Ingemansson daterad 2011-03-02

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t.ex. ska vara allmän platsmark, kvartermark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

Plan- och genomförandebeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär samt att vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Syftet med genomförandedelen av beskrivningen är att säkerställa ett genomförande av detaljplanen. Den tillämpas som stöd vid fastighetsbildning, avtalsskrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter med mera efter planens antagande.

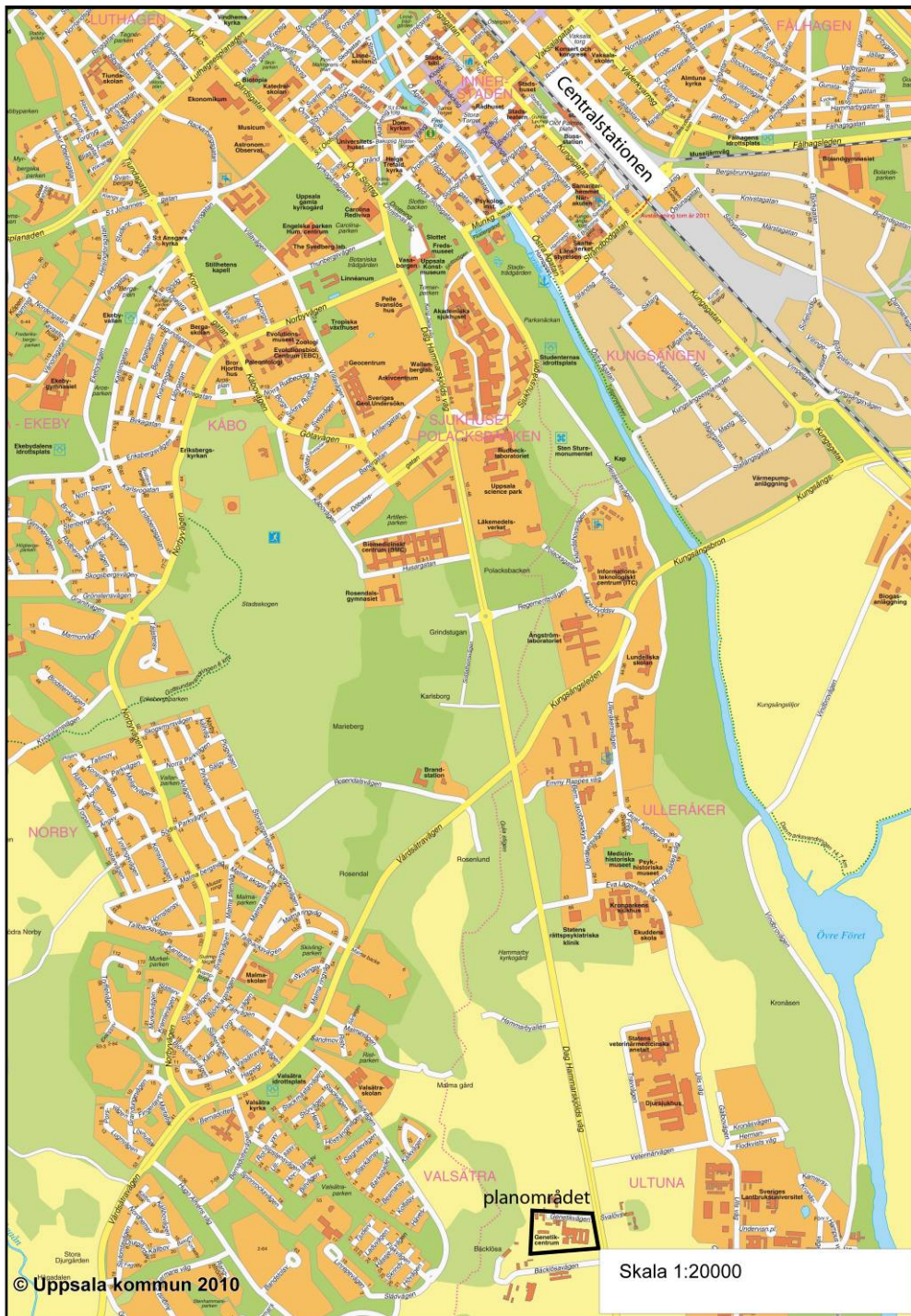
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra att de befintliga byggnaderna används till äldreboende, skola, laboratorier samt förskola. Idag tillhör byggnaderna Sveriges lantbruksuniversitet och inhyser genetikcentrum med undervisning samt forskning. Byggnaderna skall behållas och plats skall göras för skolgård, förskolegård samt att befintlig parkering ska behållas.

PLANDATA

Geografiskt läge

Planområdet ligger i Bäcklösa, Ultuna, nästan 5 km söder om Uppsalas centralstation. Planområdet gränsar till Dag Hammarskjölds väg i öster och Genetikvägen i norr.



Planområdets läge

Areal

Planområdet omfattar cirka 2 ha.

Markägoförhållanden

Bäcklösa 2:23 ägs idag av Akademiska Hus.

BEHOVSBEDÖMNING

Kriterierna för enkelt planförfarande är uppfyllda; planförslaget är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och är förenligt med översiktsplanen.

Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen den bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11- 6:18 bedöms därmed ej behöva genomföras. (se bilaga: Behovsbedömning för miljöbedömning).

Länsstyrelsen tar ställning till behovsbedömningen under samrådsskedet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I översiktsplanen från juni 2010 ingår planområdet som en del av ett nytt större utvecklingsområde och tillhör stadsväven.

Översiktsplanen uttrycker ett behov av fler bostäder samt lokaler för skola, utbildning, kontor och handel i hela kommunen men främst i stadsväven. Planområdet ingår i Dag Hammarskjöldsstråket som är ett utvecklingsområde enligt översiktsplanen. Området ingår i ett band av universitetsbyggnader och andra institutioner som bör kopplas samman genom tät stadsbebyggelse och parker, eftersom området bland annat utgör en barriär mellan flera stadsdelar. Utvecklingen bör läggas fast i ett eller flera områdesprogram eller en fördjupad översiktsplan.

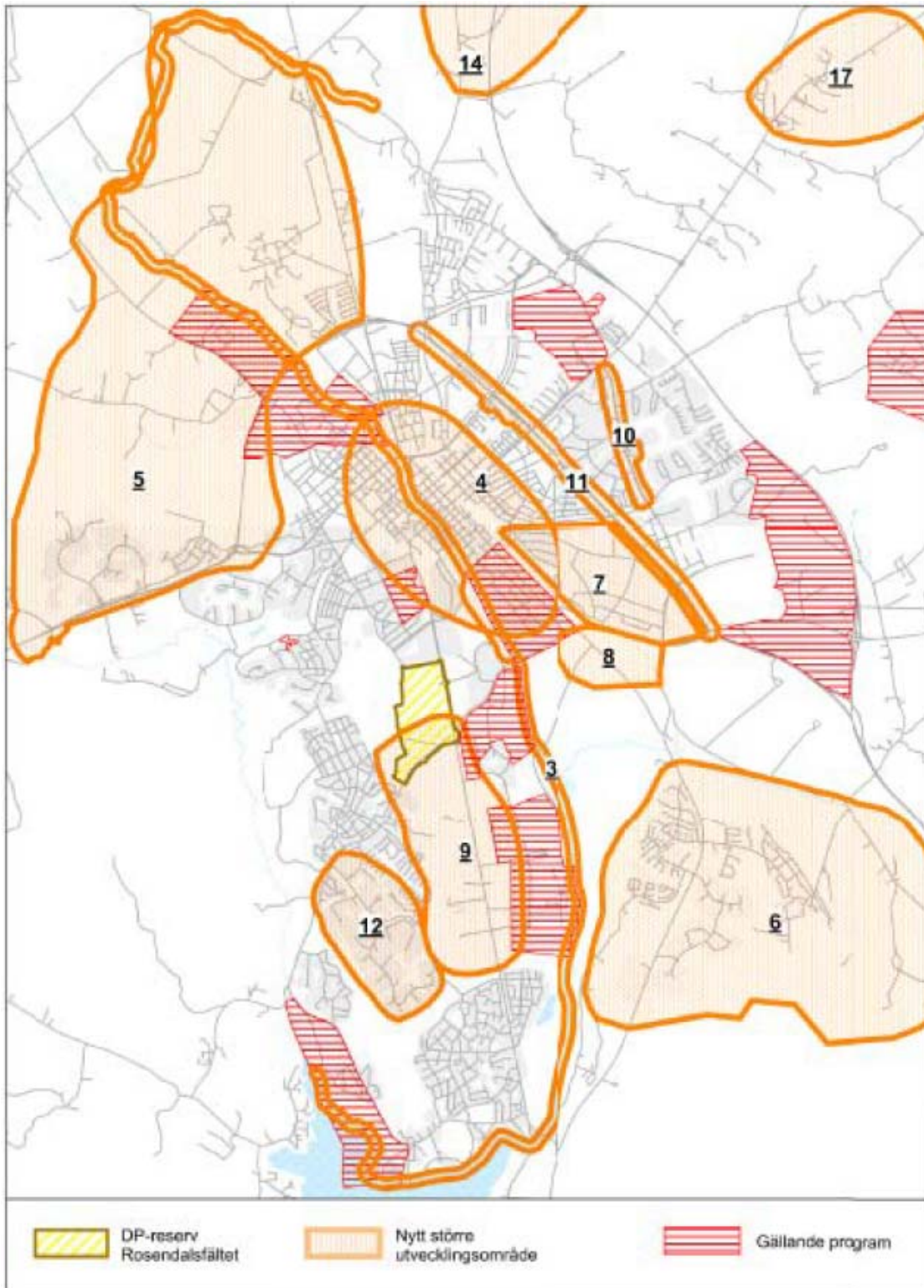
Strax söder om planområdet planeras för Gottsunda allé som skall binda ihop Ultuna med Gottsunda.

Program

Ett program för Ultunaområdet antogs 2006-09-21 av byggnadsnämnden. Genom den nya översiktsplanen är programmet till vissa delar inaktuellt. I programmet föreslås vissa åtgärder på Dag Hammarskjölds väg. Eftersom ingen tillbyggnad planeras inom planområdet och den planerade användningen av bebyggelsen inte medför ökad belastning på Dag Hammarskjölds väg påverkas inte de framtida möjligheterna att förändra vägen.

Detaljplaner

Området är ej detaljplanelagt.



Karta från Översiktsplanen som visar utvecklingsområden. Område nummer 9 är Dag Hammarskjöldsstråket där Genetikcentrum ingår.

PLANENS INNEHÅLL

Naturmiljö

Landskapet präglas av öppen samt flack åkermark blandat med glesa skogspartier. Bebyggelsen på området omges av gräsytor, gångvägar samt träd i en parkmiljö. Sveriges lantbruksuniversitet (SLU) kommer att flytta värdefulla träd som idag finns inom planområdet.



Gångväg i planområdets sydvästra del.



Trädallén längs med Dag Hammarskjöldsväg

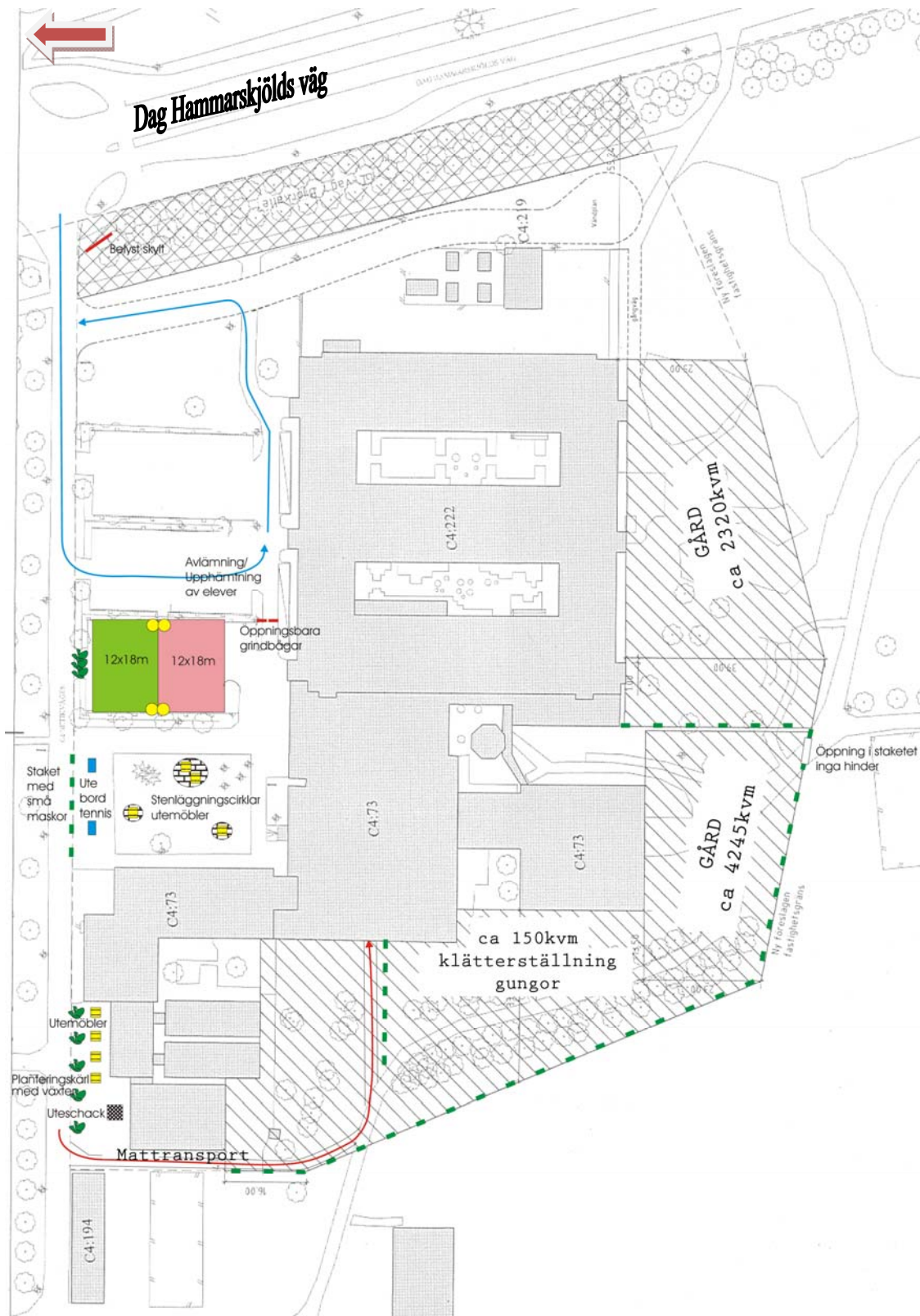
Bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet består till största delen av flera sammanbyggda hus med en till tre våningar. Husen är av varierad arkitektonisk karaktär. Största delen av byggnaderna är byggda 1990 och är i gott skick. Resterande hus är av varierande ålder och skick. Det mindre trähuset som står på parkeringsplatsen rivs.

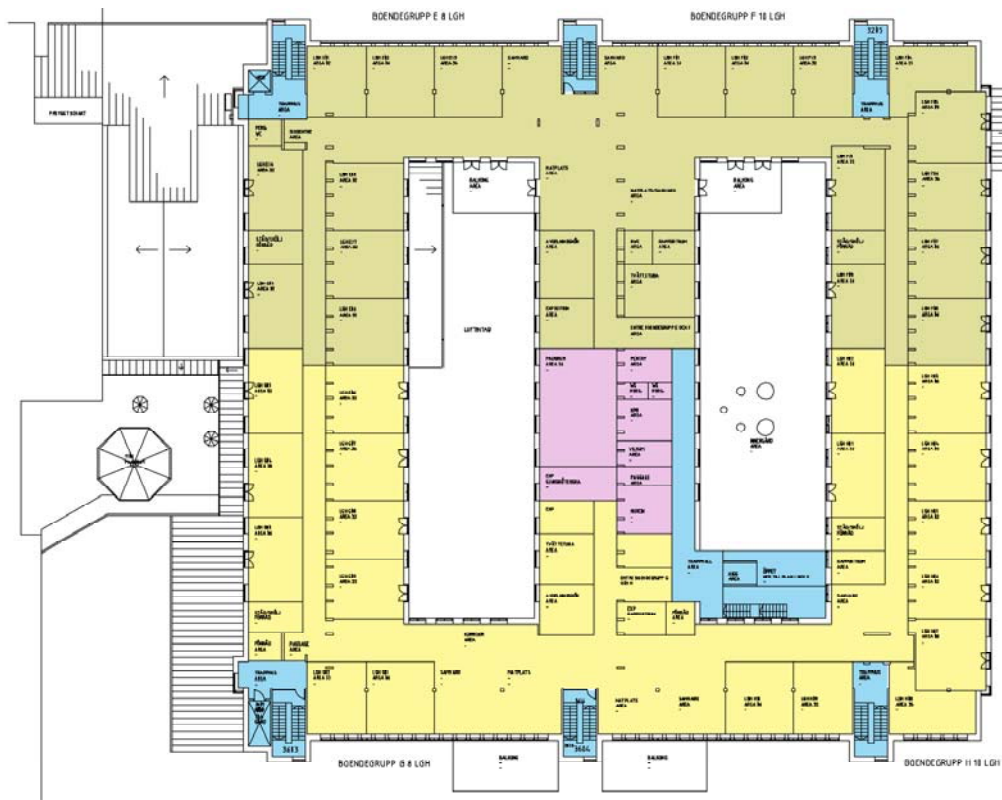
Befintliga hus byggs om för att anpassas till skola, vårdboende, kontor, laboratorie och förskola. Utomhus skall plats skapas för skolgård, uteplats till vårdboende alternativt förskolegård samt behålls befintlig parkering. Skolgård och förskolegård ska utformas så att det finns 20 kvm utomhusyta per barn.



Flygfoto över området samt bilder på bebyggelsen



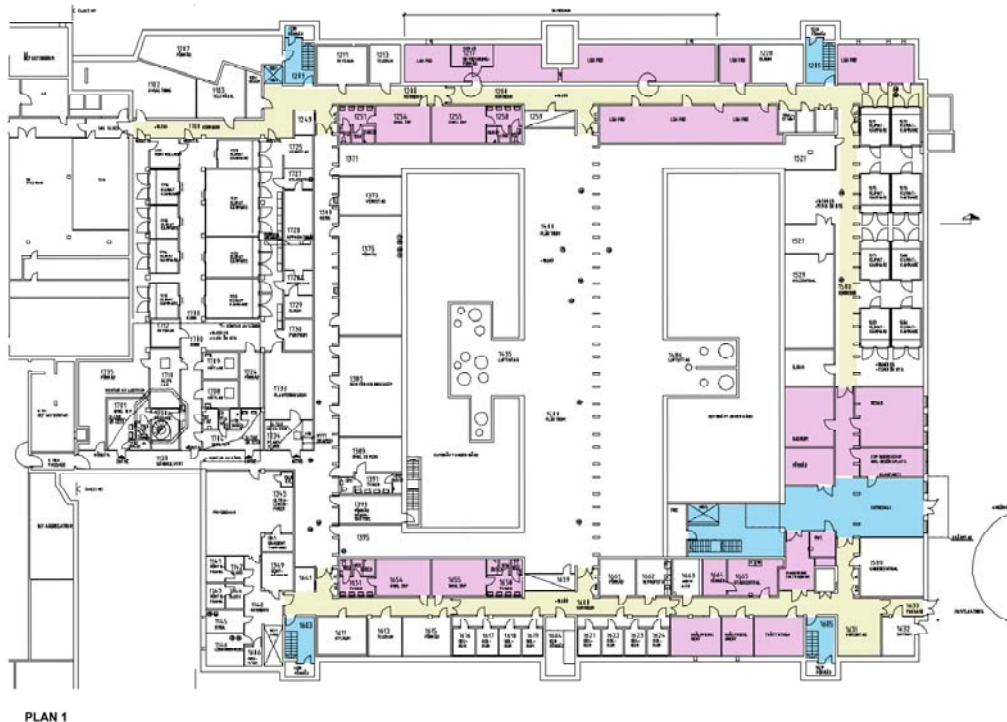
Förslag på situationsplan som visar gårdar, lektytor, parkering och angöring.



Plan 3. Förslag på planlösning efter ombyggnation till vårdhem. Grönt och gult visar olika avdelningar, blått är kommunikation och rosa är personalutrymmen. I söder illustreras gemensamma balkonger.



Plan 2, entréplan. Förslag på planlösning efter ombyggnation till vårdhem. Grönt, turkost och gult visar olika avdelningar och blått är kommunikation. I söder illustreras gemensamma balkonger och i mitten finns möjligheten att gå ut på markplan.



PLAN 1
Plan 1, källarplan. Förslag på planlösning efter ombyggnation. Lila visar serviceutrymmen till vårdhemmet, blått och gult är kommunikation och de vita områdena är laboratorielokaler som inte förändras.

Trafik

Planområdet angörs via Genetikvägen till fots, cykel och bil. Fastigheterna väster om planområdet angörs även de via Genetikvägen. Det finns även möjlighet att angöra Genetikcentrum via Bäcklösavägen. Det diskuteras dock om en framtida stängning av Bäcklösavägen. Inga nya vägar öppnas mot Dag Hammarskjöldsväg.

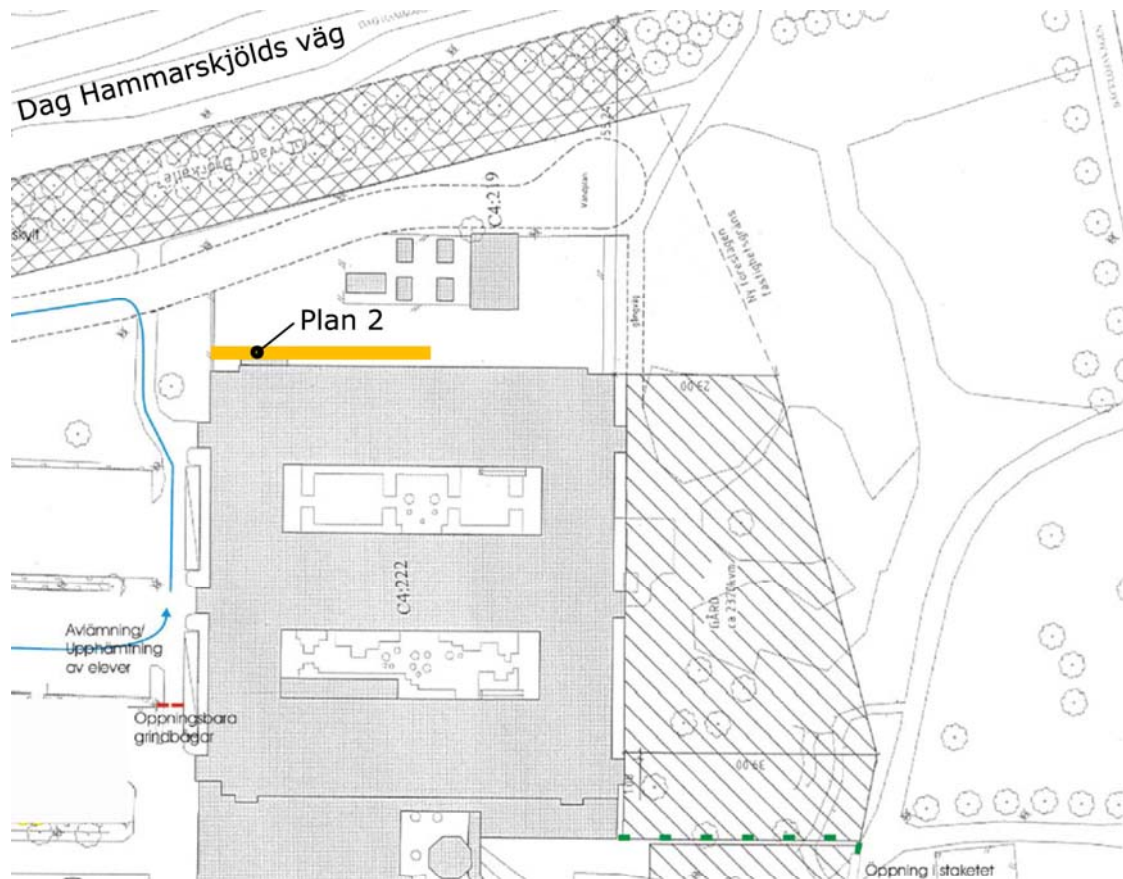
Bussar går utmed Dag Hammarskjöldsväg och stannar inom 400 meter från planområdet.

Hälsa och säkerhet

Planområdet påverkas av buller från Dag Hammarskjöldsväg. Planen medger skola, kategori-bostäder, vårdlokaler, kontor, laboratorium samt förskoleverksamhet. Det innebär att olika riktvärden för trafikbuller ska övervägas. Trafikbullernivån är under Riksdagens riktvärden för ljudnivå för samtliga kategorier förutom bostäder.

Enligt Boverkets byggregler för vårdlokaler ska trafikbullernivån inomhus vara högst 30 dB(A), vilket motsvarar Ljudklass C. För vårdlokaler finns inga krav på bullertrafiknivåer utomhus.

Enligt en trafikbullerutredning som gjordes av ÅF Infrastructure AB/Ingemansson daterad 2011-03-02 kommer bullernivån att överstiga riktvärdet för bostäder i planområdets östra del. Bullerutredningen är baserad på beräknade trafiksiffror för år 2020. Eftersom det planeras enkelsidiga lägenheter mot vägen bör inte bullernivån vid fasaden överstiga 55 dB(A), vilket är Riksdagens riktvärde för bostäder. Utan åtgärder kommer de flesta lägenheterna att ligga under riktvärdena. Mindre än 10 % av lägenheterna kommer att få en ekvivalentljudnivå på 56-57 dB(A) vid fasaden. Inga lägenheter får över 57 dB(A) vid fasaden.



Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad

Frifältsvärde

56 – 57 dB(A)

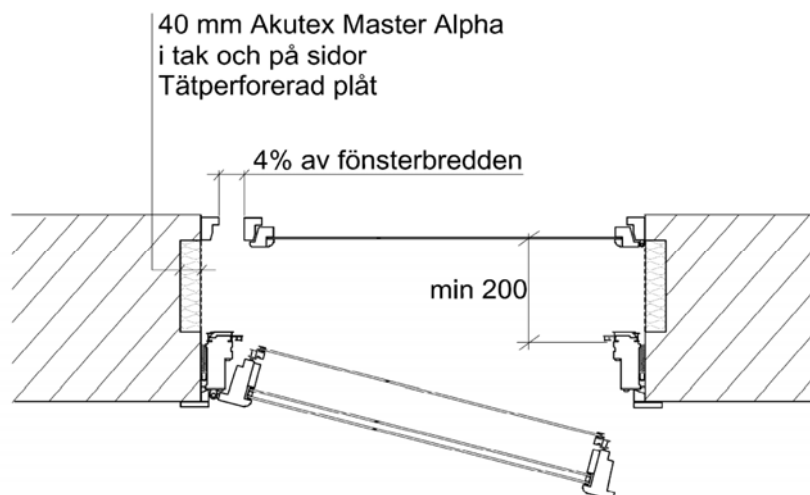
För omarkerade fasader: ≤ 55 dB(A)

Ekvivalent ljudnivå vid Genetikcentrum enligt bullerutredning 2011-03-02.

Enligt Boverkets rapport 2004 bör följande principer vara vägledande när avsteg från riktvärden för bostäder övervägs.

- Riktvärdena för ljudnivån inomhus får ej överstigas
- Ljudnivåer utomhus över 65 dB(A) bör undvikas
- Om ljudnivåerna överstiger 65 dB(A) utomhus ska bullerdämpande åtgärder vidtas
- Om ljudnivån överstiger 55 dB(A) på trafiksidan, så ska bostaden ha en tyst sida med ljudnivåer lägre än 50 dB(A) vid fasaden, helst under 45 dB(A).
- Om avsteg tas från riktvärdet 55dB(A) ska det vara minst Ljudklass B i bostaden.

Ljudnivån inomhus kan klaras genom olika byggnadstekniskalösningar, det finns flera typer att välja mellan. De tekniska lösningarna regleras dock inte i detaljplanen. Här visas ett exempel med specialfönster som skulle sänka trafikbullernivån inomhus till minst Ljudklass B för bostäder, utan att förändra fasaden påtagligt. Ljudklass B kan sägas ge 50 % högre ljudstandard än vad Boverkets byggregler kräver.



Exempel på specialfönster som dämpar trafikbuller inomhus.

Alla lägenheter planeras att ha en fransk balkong. En fransk balkong är en balkong där skyddsräcket går längsmed husfasaden, vilken görs tillgänglig genom en balkongdörr. Vid mindre än 10 % av balkongerna kommer ljudnivån att vara högre än riktvärdet för bostäder. Det planeras även stora gemensamma balkonger i bullerfritt läge som alla boende har tillgång till.

Boverkets allmänna råd ger ett stort utrymme för olika tolkningar och bedömningar från fall till fall. Det finns olika sätt att hantera bullersituationen för de planerade bostäderna. Ett exempel är stora bullerskyddsskärmar, detta skulle dock inte skapa en trevlig och trygg miljö. Det finns även möjlighet att disponera om planlösningen för att nå rekommenderade bullernivåer. Det skulle göra att det totalt blev färre lägenheter, samt färre lägenheter med utsikt mot väg och natur. Kommunen anser att det blir större brukarvärde med utsikt och en något försämrad ljudmiljö än med sämre möjligheter till utblickar och en något bättre ljudmiljö. Det är även viktigt att goda ljusförhållanden erhålles i bostäderna.

För att uteplatserna skall uppnå god ljudmiljö utan dämpning krävs att de placeras minst 30 meter från Dag Hammarsköldjs väg.

Dag Hammarsköldjs väg är inte rekommenderad väg för transport av farligt gods.

Laboratorier har sällan störande utsläpp. Lokaliseringen ger därför vanligen inte några olägenheter för omgivningen. Om ett nytt laboratorium som etableras inom fastigheten skulle ha stora utsläpp, får man ta ställning till lokaliseringen från fall till fall. Det kan bli aktuellt med filter eller annan rening av luft eller vatten före utsläpp.

GENOMFÖRANDE

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Fastighetsrätt

Planområdet avstyckas till en fastighet, som om behov finns senare kan uppdelas i två eller flera fastigheter enligt plankartans angivna markanvändning. Tillfart till fastigheten säkerställs i norr med servitut på Genetikvägen ut till Dag Hammarskjölds väg. Vid fortsatt planläggning norr om planområdet tas ställning till om Genetikvägen ska omformas till allmän gata.

Gemensamhetsanläggning för parkering kan inrättas om fastigheten på sikt uppdelas i två eller flera fastigheter.

E-området för transformatorstation och ledningar säkerställs med ledningsrätt. Tillfart till E-området säkerställs med servitut. Vattenfall har elanläggningar och markförlagda kablar i området som måste hållas tillgängliga och får ej byggas över. De kommer säkerställas genom u-område.

Planen möjliggör tredimensionell fastighetsbildning.

Tekniska utredningar

Bullerutredning har genomförts.

Genetikcentrum ska saneras innan byggnaden överläts till nya verksamheter.

Ansvarsfördelning

Markägaren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen skall bli antagen av byggnadsnämnden 2011-07-07. Under förutsättning att planen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor därefter.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadskontoret i samarbete WSP Stadsutveckling.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala, Juni 2011

Ulla-Britt Wickström
planchef

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2010-08-17

Antagen av byggnadsnämnden:

2011-07-07

Laga kraft:

2011-07-30