

Handläggare
Louise Granér
018-727 45 76

Diarienummer
PBN 2015-3255

Planbeskrivning

Detaljplan för Ekebyvallen

Standardförfarande

LAGA KRAFT 2017-04-20



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
Behovsbedömning enligt miljöbalken 6 kap	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan	5
Detaljplaner	5
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
Plandata	5
Allmän områdesbeskrivning	6
Landskapsbild, stadsbild	6
Kulturmiljö	6
Naturmiljö och rekreation	7
Bebyggelse och gestaltning	7
Tillgänglighet för funktionshindrade	8
Trafik och tillgänglighet	8
Hälsa och säkerhet	9
Teknisk försörjning	10
PLANENS GENOMFÖRANDE	11
Organisatoriska åtgärder	11
Tekniska åtgärder	11
Ekonomiska åtgärder	12
Fastighetsrättsliga åtgärder	12
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet	12
PLANENS KONSEKVENSER	13
Nollalternativ	13
Miljöaspekter	13
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN.....	13
Översiktsplan	13
Miljöbalken	13

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning
- Utlåtande

Läsanvisningar

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 stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och fastighetsägaren.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ny fastighetsbildning och bekräfta befintlig markanvändning.

Bakgrunden till planläggningen är att det kommunala bolaget *Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB* förvärvat mark där den tillåtna markanvändningen är *PARK*. När det kommunala bolaget ska äga marken behöver den vara planlagd som kvartersmark och få ett ändamål som stödjer den aktuella markanvändningen. Detta krävs för att bolaget ska kunna fastighetsbilda.

Planområdet består av fotbollsplaner med tillhörande föreningslokal samt parkering och kommer så att göra även efter detaljplanens genomförande. Viss möjlighet ges att uppföra ny bebyggelse som behövs för idrottsverksamheten men inga sådana förändringar är aktuella i dagsläget.

MILJÖBALKEN

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Detaljplanen har ingen negativ påverkan på riksintressen enl. 3 och 4 kap, eller miljökvalitetsnormerna enl. 5 kap. Planområdet ligger i anslutning till riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad C 40 A, men påverkar inte riksintresset.

Behovsbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Detaljplanen är huvudsakligen av administrativ karaktär och bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten. Detaljplanen strider inte mot några nationella regionala eller lokala mål, berör inga riksintressen, strider inte mot detaljplanen och bedöms inte medföra en betydande påverkan på människors hälsa och säkerhet. Planen anses inte heller leda till någon övrig samlad påverkan (samlade eller kumulativa effekter).

Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken (MB) 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 bedöms därmed inte behöva genomföras.

Länsstyrelsen delar uppfattningen att detaljplanen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan.

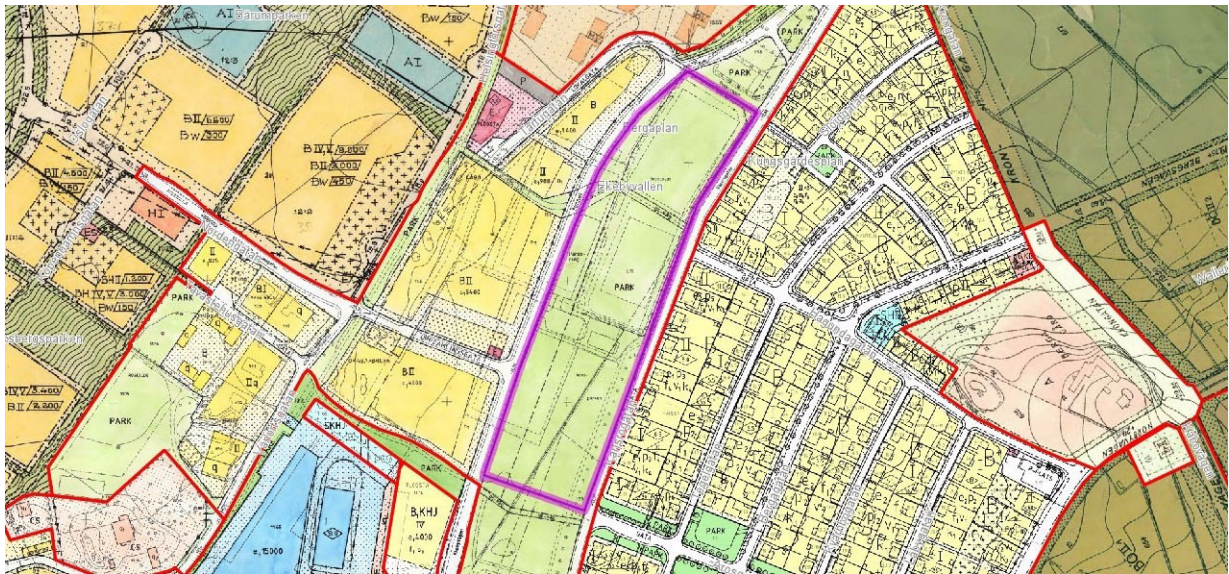
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planområdet ingår i det som i översiktsplan 2010 benämns Hågakilen. Kilen ska enligt översiktsplanen värnas eftersom den är en viktig del i den sammanhängande grönstrukturen och fyller en viktig funktion som spridningskorridor och rekreativsstråk.

Detaljplaner

Tidigare gällande detaljplan för området är *Ekebydalen delplan 2*, fastställd 1990. I denna detaljplan är området i huvudsak planlagt som allmän plats, park.



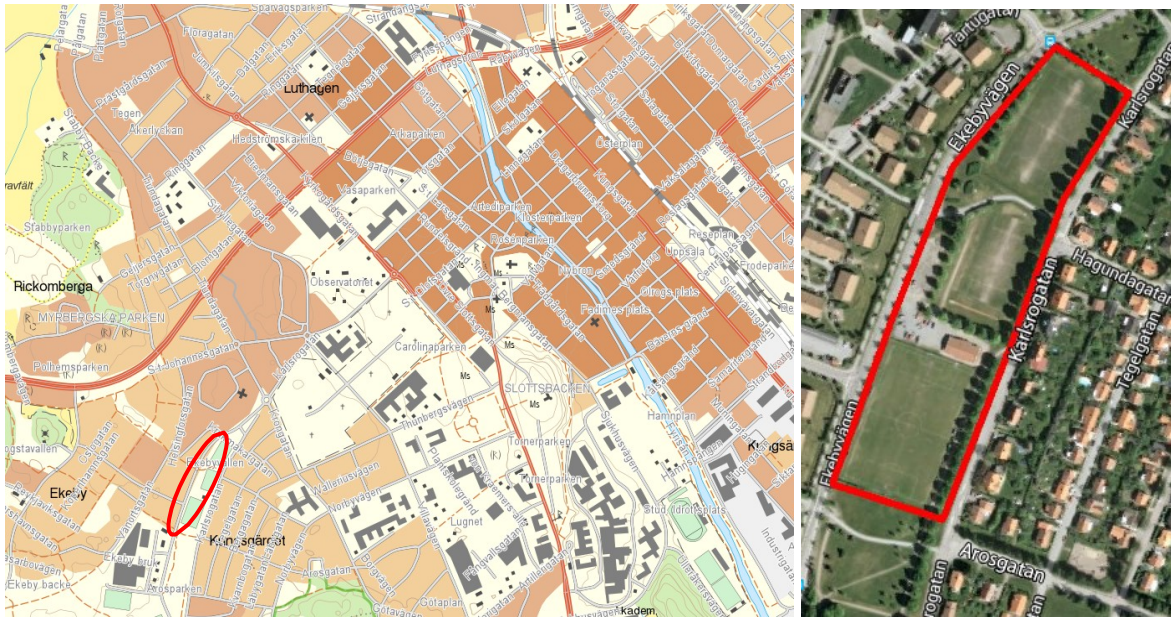
Bilden visar ett utsnitt från de detaljplaner som finns i området (planmosaik). Det aktuella planområdet är markerat med en lila linje och är planlagt som park.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet ligger inom Arosparken i Ekeby och omfattas av Ekebyvallen samt ytterligare två mindre fotbollsplaner. Avståndet till Stora torget är ca 2 km.



Röd cirkel i vänstra kartbilden visar planområdets läge i staden. Till höger illustreras ungefärlig avgränsning för planområdet.

Areal

Planområdet är ca 3 hektar.

Markägoförhållanden

Uppsala kommun är lagfaren ägare för Kåbo 1:1 samt Flogsta 11:8, Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter har förvärvat den aktuella marken genom köpekontrakt.

Genomförandetid

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

Allmän områdesbeskrivning

Detaljplanen omfattar tre fotbollsplaner: en 11-mannaplan och två mindre planer. Dessa fotbollsplaner är till stora delar omgärdade med stängsel i olika höjder. Inom området finns också en föreningslokal, parkeringsytor, trädrader samt gång- och cykelvägar.

Landskapsbild, stadsbild

Planområdet innehåller öppna gräsytor som används för idrott. Öppenheten ger variation och ”rymd” i stadsstrukturen och har i och med detta vissa stadsbildsvärden.

Kulturmiljö

Planområdet ligger i direkt anslutning till riksintresset för kulturmiljövården *Uppsala stad C 40 A*, och är i översiktsplanen utpekad som kommunal kulturmiljö. Öster om området finns ett område som i ÖP 2002 pekats ut som särskilt värdefull kulturmiljö.

Riksintresset definieras av centralmakt, kyrka och lärdomsinstitutioner från medeltid till idag. Värdet finns i byggnader som hör samman med funktionen som residens-, förvaltnings- och regementsstad från 1600-talet till 1900-talet liksom gatumönster med medeltida drag och strukturer och funktioner som visar stadens uppkomst och utveckling.

Naturmiljö och rekreation

Planområdet ingår i en grön kil som ska värnas (Hågakilen). I Översiktsplan 2010 bedöms området vara ett särskilt bevarandevärt grönt område. Dock utgör de stora gräsytor till stor del en monokultur med begränsade ekologiska värden.

Den förändring av platsen som kan vara aktuell är att en fotbollsplan anläggs med konstgräs. Detta regleras dock inte i detaljplanen.

Området kommer fortfarande att användas för fotboll. Att området planläggas som kvartersmark istället för allmän plats kan innebära att förutsättningarna för spontanidrott försämrats. Bolagets avsikt är emellertid att de båda fotbollsplanerna ska vara tillgängliga för allmänheten på samma sätt som idag.

Flera alléer finns inom planområdet, dessa omfattas av det generella biotopskyddet (7 kap 11§ miljöbalken). För biotopskyddet gäller att träden inte får tas ner samt att åtgärder inte får göras som innebär rot- eller stamskador. Dispens kan ges om särskilda skäl finns men eftersom träden är karaktärsskapande och ramar in området med grönska samt eftersom inga förändringar av miljön är aktuella, så planeras träden att vara kvar.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Inom planområdet finns idag en mindre byggnad som används som omklädningsrum och förråd. Byggnaden är uppförd i en våning och med gula träfasader.



Bilden visar den byggnad som finns inom planområdet samt delar av den inhägnade 11-mannaplanen.

Förändringar

Syftet med detaljplanen är inte att förändra platsen utan endast att ändra ändamål så att nuvarande användning och ägandeskap ska stödjas i planen. För att platsen ska fungera väl som idrottsplats hindrar dock inte planen att små byggnationer, såsom mindre förråd, ny läktare eller dylikt, byggs inom området. Eventuell ny byggnation ska uppföras med hänsyn till det intilliggande riksintresset och för att få en god gestaltning som fungerar väl med närmiljön. Byggnaden kan dock, i egenskap av föreningslokal, komma att få en enkel gestaltning om den byggs om eller till. Höjd och skalaregleras för att byggnaden inte ska få för framträdande roll i stadsbilden.

<i>R</i> ₁	<i>Idrottsanläggning.</i> Området planläggs som idrott för att fastställa den markanvändning som idag är på platsen.
<i>PARK</i>	<i>Anlagd park.</i> Den gång- och cykelväg som korsar planområdet är av allmänt intresse och planläggs därför som allmän plats, park. Området inkluderar även trädrader och gräsytor.
<i>e</i> ₁ 700 <i>e</i> ₁ 50	<i>Maximal byggnadsarea i kvadratmeter.</i> Maximal byggnadsarea för den större idrottsytan är 700 kvm, för den mindre ytan tillåts upp till 50 kvm av marken att bebyggas. Genom detta finns möjlighet att utveckla idrottsområdet genom att bygga om/bygga till befintlig föreningslokal eller uppföra någon ny mindre byggnad. Inga förändringar av platsen är dock aktuella i dagsläget. Begränsningen av byggrätten görs för att områdets öppna karaktär inte ska skadas.
	<i>Högsta byggnadshöjd i meter.</i> Byggnadshöjden styrs till maximalt 5 meter. Detta följer den skala som idag finns på platsen och ger möjlighet för fastighetsägaren att bygga om befintlig byggnad.
<i>p</i> ₁	<i>Byggnader ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.</i> Att säkra att ingen bebyggelse får ske alltför nära fastighetsgräns är ett sätt att skydda öppenheten runt omgivande stråk och träd.
<i>u</i>	<i>Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.</i> En ledning finns som korsar kvartersmarken, denna yta får inte bebyggas.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Planområdet är flackt och goda möjligheter finns att parkera nära fotbollsplanerna och föreningslokalen.

Trafik och tillgänglighet

Angöring bil

Angöring till platsen med bil sker via Ekebyvägen.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns i direkt anslutning till planområdet och cirka 200 meter från föreningslokalen, turtätheten är god.

Parkering

En grusad parkeringsyta finns som bedöms täcka det behov som finns. Den grusade ytan rymmer också plats för cykelparkering, men cykelställ saknas idag på platsen.



Bilden visar områdets infart och parkeringsytor.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelväg finns både längs Ekebyvägen och goda förbindelser finns mot centrum och till kringliggande stadsdelar. Tyvärr saknas idag en förbindelse mellan gång- och cykelvägen och planområdet. För att ta sig till platsen med cykel måste man idag cykla över en gräsyta och korsa en bilväg som saknar överfart. Dock är det förhållandevis begränsad trafikmängd på vägen.

Längs Karlsrogatan, öster om fotbollsplanerna, finns också en gång- och cykelväg. Denna väg ansluter till idrottsplatsen men blandas med biltrafik i sträckningen mot centrum.

Gång- och cykelstråk finns även som löper genom planområdet, mellan fotbollsplanerna. Dessa stråk är viktiga för tillgängligheten och för att grönområdet/fotbollsplanerna inte ska bli en barriär i området.

Hälsa och säkerhet

Buller och ljudstörningar

Trafikbuller

Enligt bulleranalys för vägar som upprättats 2011 ligger de ekvivalenta bullernivåerna i området kring 45–55 dBA. Inga riktvärden finns för buller på idrottsplatser, men en jämförelse kan göras med Boverkets publikation *Gör plats för barn och unga!* (2015) som ger följande riktlinje till skolgårdar:

På skolgårdar eller förskolegårdar är det önskvärt med högst 50 dBA ekvivalentnivå dagvärde på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. En målsättning kan vara att resten av ytorna ska ha högst 55 dBA.

Bullerriktlinjer för förskola kan inte appliceras på idrottsplatsen, men då bullernivåerna för platsen ligger i linje med de riktlinjer som finns för skolgårdar bör ljudnivån betraktas som god.

Ljud från idrottsanläggningen

Från idrottsanläggningen kan visst buller genererat av mänsklig aktivitet uppstå. Fotbollsplanerna används frekvent men ljudstörningen bedöms begränsad eftersom aktiviteter huvudsakligen sker kvällstid och huvudsakligen under sommarhalvåret. Då fotbollsplanerna redan finns på platsen och planeras att användas på samma sätt som idag så bedöms inte planläggningen påverka dagens ljudmiljöer.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten i området är enligt beräkningar från 2010 god och miljökvalitetsnormerna samt miljömålen för luft uppfylls. Beräkningarna omfattar dygnsmedelvärde av partiklar och kvävedioxidhalt.

Vattenkvalitet

Planläggningen bedöms inte påverka de vattendrag som avvattnas av området.

Översvämningsrisk och grundvatten

Enligt *Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps* kartering från 2013 beräknas det inte finnas någon påvisbar risk för översvämning i området. Däremot finns risk för salt grundvatten.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns i området. Dock kan den sydöstra delen av planområdet vara del av en tidigare slambassäng som användes mellan 1950 och 1970. I södra delen av planområdet finns även en nedlagd deponi. Om förorening påträffas ska tillsynsmyndigheten, Uppsala kommuns miljöförvaltning, underrättas. Den som skapar förutsättningar för att föroreningar sprids från ett område till ett annat, till exempel genom grävning, är också den som har ansvar för att göra åtgärder.

Teknisk försörjning

Området innefattas redan av en föreningslokal och teknisk försörjning är således redan utbyggd. Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, spill och dagvatten.

Dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten och utgörs till stor del av genomsläppliga gräsytor. Detaljplanens genomförande medför inga förändringar av platsen som kommer att påverka dagvattensituationen i området. Dock ersätts många fotbollsplaner idag med konstgräs och så kan också bli fallet inom planområdet. Fotbollsplanernas material regleras inte i detaljplanen men om konstgräs anläggs på platsen så bör det studeras hur dagvattensituationen påverkas. Förutom att infiltrationen försämras något med konstgräs så är det idag inte heller säkerställt hur underlaget kan orsaka att föroreningar sprids från konstgräsmattorna.

Ingen utbyggnad är aktuell men detaljplanen möjliggör viss utbyggnad av området om behovet förändras i framtiden. Om byggrätterna nyttjas fullt ut innebär det att andelen hårdgjorda ytor ökas, vilket påverkar dagvattensituationen. Om byggrätterna nyttjas fullt ut bör det därför studeras om behov finns av särskilda åtgärder för att hantera dagvatten. Då stora delar av planområdet består av genomsläppliga material, gräsytor, så finns goda förutsättningar för fördröjning och lokalt omhändertagande. Dagvattenhanteringen ska ske i enlighet med kommunens riktlinjer och ska vara ansvarsfull och inte bidra till att föroreningar eller partiklar sprids.

Ledningar

Ett u-område (område som säkrar att marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar) införs för att säkra ledningar av allmänt intresse inom kvartersmark.

Avfall

Vid eventuell framtida ny- och ombyggnad ska det säkerställas att avfallsfordon kan angöra byggnader utan backningsrörelser. Dragvägen för avfallsskär från uppställningsplats för fordonet till avfallsutrymmet ska vara maximalt 10 meter, hårdgjort samt utan nivåskillnad. Dialog kring avfallshantering bör ske med Uppsala Vatten och Avfall om förändringar planeras.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Ansvaret för uppförande och drift av anläggningar inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren. Fastighetsägarna har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Köpekontrakt

Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter har förvärvat mark av kommunen och ett köpebrev har upprättats.

Tekniska åtgärder

Ledningar

En ledningskontroll genomfördes i februari 2016. Följande ledningsägare har ledningar inom eller i nära anslutning till planområdet:

- IP-Only Networks AB – IP-Only Kabelanvisning
- Skanova – Geomatikk Kundmottagning
- Uppsala Kommun belysning – Bjerking AB
- Uppsala Vatten och Avfall AB – Uppsala Vatten

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.

Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören.

Dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattenhantering ska ske i linje med Uppsala kommuns dagvattenprogram.

Om någon fotbollsplan anläggs med konstgräs bör det studeras hur detta påverkar dagvattenhanteringen i området. Om byggrätterna nyttjas fullt ut bör det studeras om behov finns av åtgärder för att hantera dagvatten. Inriktningen är att flödet inte ska öka utan att vattnet ska hanteras inom fastigheten.

Ekonomiska åtgärder

Planeekonomi

Planen innebär inga ekonomiska åtaganden för kommunen och bedöms därmed vara ekonomiskt genomförbar.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

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

Fastigheterna Kåbo 1:1 samt Flogsta 11:8 ska genom fastighetsbildning avstyckas för att ägas av Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter. De fastighetsrättsliga åtgärderna hanteras av lantmäterimyndigheten. Se karta nedan.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

I illustrationen nedan visas hur fastighetsindelningen föreslås bli efter planens genomförande. Mark från kommunens fastigheter Kåbo 1:1 samt Flogsta 11:8 föreslås avstyckas så att en ny fastighet bildas.

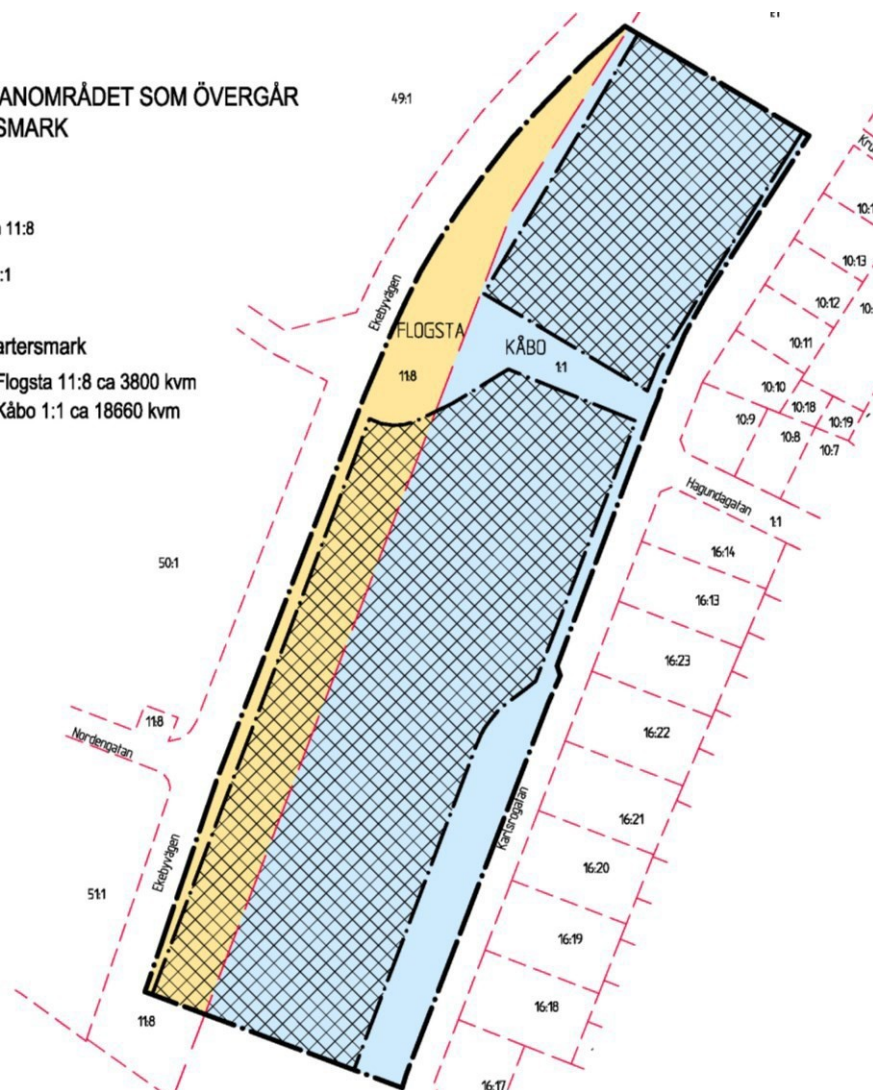
MARK INOM PLANOMRÅDET SOM ÖVERGÅR TILL KVARTERSMARK

Fastigheter

-  Flogsta 11:8
-  Kåbo 1:1

Föreslagen ny kvartersmark

-  - från Flogsta 11:8 ca 3800 kvm
-  - från Kåbo 1:1 ca 18660 kvm



Bilderna visar hur fastigheterna påverkas av detaljplanens genomförande.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ utgör ett referensalternativ till det studerade planförslaget. Nollalternativet innebär att platsen även fortsättningsvis blir planlagd som allmän plats, park. Med denna planläggning kan det kommunala bolaget inte fastighetsbilda och kan då inte heller fortsätta äga den mark de förvärvat.

Miljöaspekter

Planen ger inte upphov till några märkbara konsekvenser för landskapsbild, stadsbild, kulturarv, naturmiljö, rekreation och friluftsliv, mark och vatten. Inte heller blir det några märkbara konsekvenser när det gäller resurshushållning (transporter, kommunikation, teknisk försörjning, mark och vattenresurser, materiella tillgångar), hälsa och säkerhet (grad av påverkan som planen ger upphov till samt grad av påverkan som omgivningen ger upphov till på planen). Planen påverkar inte heller sociala aspekter, trygghet, säkerhet eller tillgänglighet på något avgörande sätt.

Sociala aspekter och tillgänglighet

Den enda konsekvens som detaljplanen medför är att mark som varit planlagd som allmän plats numera blir kvartersmark. Detta innebär att detaljplanen inte längre säkerställer att området ska vara tillgänglig för allmänheten. I praktiken kommer dock platsen att se ut och användas på samma sätt som idag, varför inga påvisbara effekter kan ses.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

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.

Detaljplanen berör inte riksintressen inom området.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden.

Detaljplanen berör inte miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5.

Planbeskrivning, Laga Kraft 2017-04-20
Detaljplan för Ekebyvallen
Diariennr. PBN 2015-3255

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala 2017-02-27

Torsten Livion
Detaljplanechef

Louise Granér
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- | | |
|--------------|------------|
| • Samråd | 2016-08-25 |
| • Granskning | 2016-08-25 |

Antagen av plan- och byggnadsnämnden
Laga kraft

2017-03-23
2017-04-20