

Handläggare
Tamara Pavlovic

Diarienummer
PBN 2015-003258

Planbeskrivning

Detaljplan för Fålhagen IP

Standardförfarande

LAGA KRAFT 2019-12-19



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Handling.....	3
Antagandehandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läsanvisningar	4
Medverkande.....	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
MILJÖBALKEN.....	5
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan	5
Detaljplaner.....	6
OMRÅDES FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Plandata.....	6
Allmän områdesbeskrivning	7
Kulturmiljö	7
Naturmiljö, rekreation och friluftsliv	7
Bebyggelse och utformning	8
Stadsbild	10
Tillgänglighet för funktionsnedsatta	11
Trafik och tillgänglighet.....	11
Hälsa och säkerhet.....	11
Teknisk försörjning	13
PLANENS GENOMFÖRANDE	15
Organisatoriska åtgärder	15
Tekniska åtgärder	15
Ekonomiska åtgärder.....	16
Fastighetsrättsliga åtgärder	16
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.....	17
PLANENS KONSEKVENSER	17
Nollalternativ	17
Miljöaspekter	17
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	18
Översiktsplan	18
Miljöbalken.....	19

HANDLING

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2016-01-27

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Utlåtande och samrådsredogörelse, webbversion

Utlåtande och samrådsredogörelse, fullständig version*

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:
Fastighetsförteckning*

Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmänplats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m.m. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

För beskrivning av planprocessen och var i denna process man befinner sig hänvisas till processpilen på följebrevets baksida.

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* har 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. Att ändra användningen krävs för att bolaget ska kunna fastighetsbilda.

Detaljplanen ska även ge förutsättningar utveckla idrottsplatsen, t.ex. med omklädningsrum.

MILJÖBALKEN

Behovsbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Syftet med detaljplanen är att fastighetsägaren ska kunna fastighetsbilda för den mark som de förvärvat. Planområdet består av en fotbollsplan med tillhörande föreningslokaler och kommer så att göra även efter detaljplanens genomförande. Planen möjliggör att en ny lokal för omklädningsrum/förråd i två plan kan byggas i anslutning till den befintliga fotbollsplanen, i övrigt tillförs inga byggrätter eller bestämmelser som förändrar platsen.

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 översiktsplanen och bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan på människors hälsa och säkerhet. Detaljplanen bedöms inte heller leda till någon övrig samlad miljöpåverkan (samlade eller kumulativa effekter).

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

Länsstyrelsen delar bedömningen att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

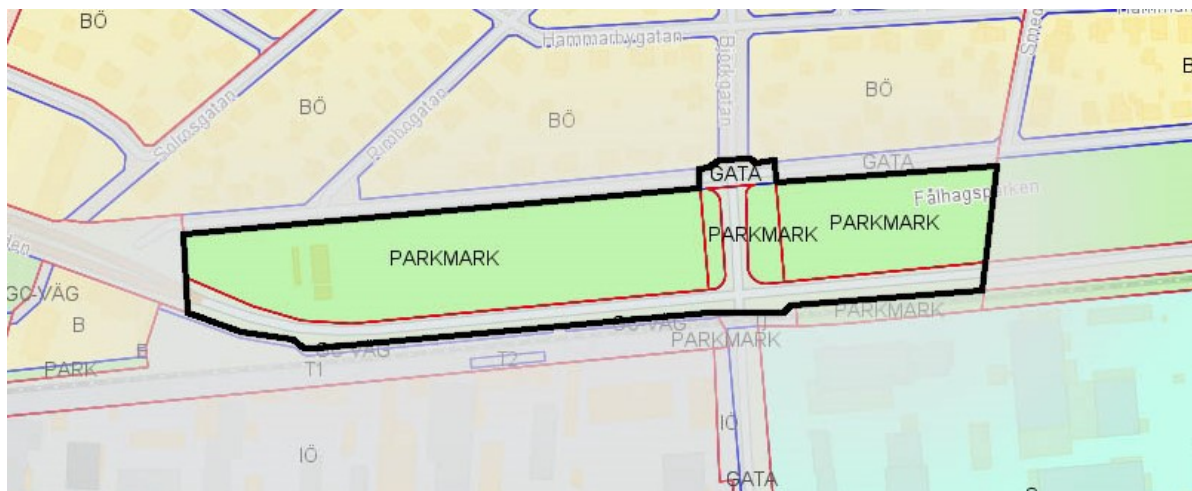
I gällande översiktsplan anges att idrottsutrymmen och idrottsfunktioner ska beaktas för att täcka närområdets behov över tid. Att planlägga området för Idrottsanläggning bedöms således vara i linje med översiktsplanens intentioner.

Lennabanan

Planområdet ligger i nära anslutning till Lennabanan som i gällande översiktsplan är utpekad som järnvägsreservat. Syftet med reservatet är att möjliggöra spårbunden kollektivtrafik längs Lennabanan. Då planområdet och Lennabanan avgränsas av Fålhagsleden bedöms inte reservatet påverkas av planläggningen.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av *stadsplan för Södra Kvarngärdet*, fastställd 1937, *detaljplan för Sofielund m.m.* fastställd 1948 samt del av *stadsplan för Fålhagsleden* fastställd 1970. Området är idag planlagt som parkmark samt gatumark.



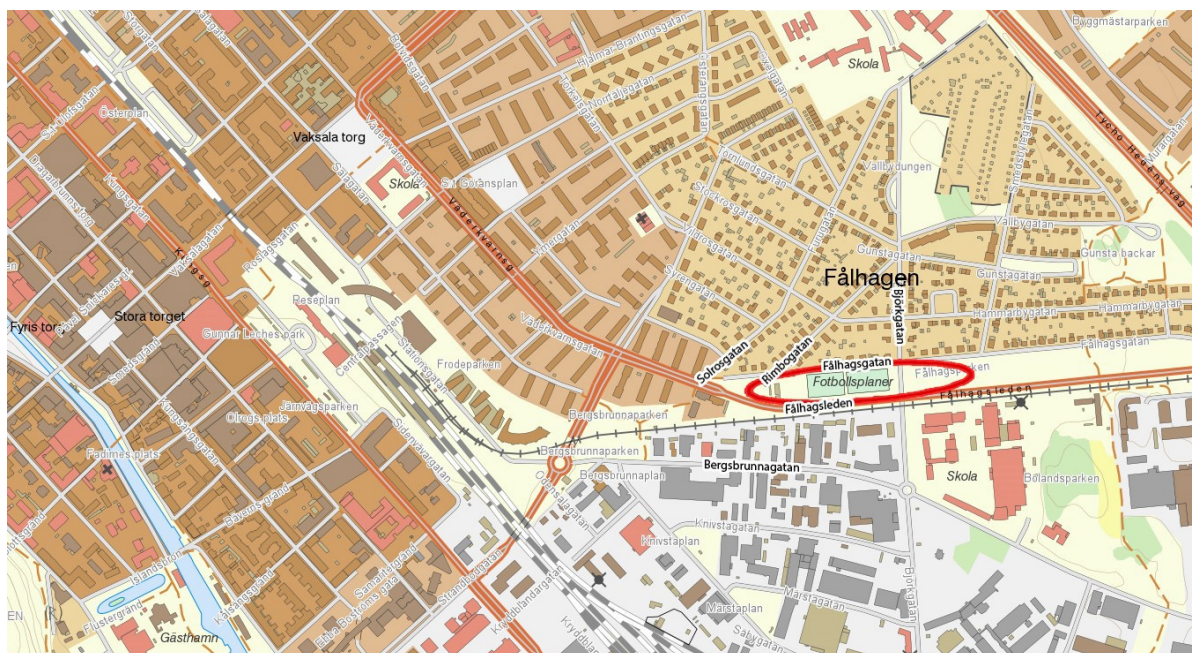
Bilden visar ett utsnitt från Uppsala kommuns planmosaik där befintlig planläggning redovisas. Planområdet markerat med svart linje.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet ligger i södra delen av Fålhagen mellan Fålhagsleden och Fålhagsgatan. Avståndet till Uppsala Resecentrum är mindre än en kilometer.



Röd oval markerar planrådets läge i staden.

Areal

Planområdets totala area är cirka tre hektar.

Markägo förhållanden

- Fålhagen 1:32 - Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter har förvärvat berörda delar av fastigheten genom köpebrev däremot är Uppsala kommun lagfaren ägare tills avstyckning kan genomföras.
- Fålhagen 1:34 - Uppsala kommun är lagfaren ägare.

Genomförandetid

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

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger som en del av det större grönområdet, Fålhagsparken, och består huvudsakligen av en större grusyta som används för fotboll och som isbana. Det finns även två mindre byggnader som används till idrottsverksamheten, huvudsakligen som förråd.

I närområdet finns villabebyggelse med särskilda kulturmiljövården, parkytor samt verksamhetsbyggnader som avgränsas av ett järnvägsspår. Även flera gymnasieskolor och förskolor finns i närheten.

Kulturmiljö

Planområdet ingår i riksintresset för kulturmiljövården (*C 40 A Uppsala stad*). Den berörda ytan ligger i riksintressets ytterområde och saknar byggnader och utemiljöer som ger uttryck för riksintresset men är en del i den stadsstruktur som ingår i riksintresset. Området ingår också i det som i inventeringar från 1970-talet och 1980-talet bedömts som kommunal kulturmiljö.

Den angränsande villabebyggelsen har i KF-beslut från 1988 bedömts som särskilt värdefull. Några av de angränsande byggnaderna har ritats av Gunnar Leche. För Almtuna Egnahemsområde, som ligger direkt norr om Fålhagsgatan, ligger värdet i att området ger en god samlad bild av egnahemsbyggandet i staden med varierade exempel från första halvan av 1900-talet.

Villabebyggelsen nordväst om planområdet är uppförd mellan 1938 och 1952 och rymmer bådettill innehåll och utförande en för tiden karaktäristisk och karaktärsfull bebyggelse med småhus, parhus och mindre flerfamiljshus som svarar mot högt ställda bostadssociala, gestaltningsmässiga och arkitektoniska ambitioner. Villabebyggelsen är av arkitektoniskt och stadsplanemässigt intresse.

Riksintresset för kulturmiljövården och övriga kulturmiljövården bedöms inte påverkas av detaljplanen eftersom strukturen och funktionen på platsen bibehålls. En ny byggnad bör dock uppföras med hänsyn till riksintresset och få en karaktär som fungerar väl i sammanhanget med riksintresset och de angränsande villorna.

Naturmiljö, rekreation och friluftsliv

Då området i första hand utgörs av grusytor är de ekologiska värdena begränsade, dock har platsen tydliga sociala värden. Idrottsytan används i första hand för fotboll och vintersport (aktiviteter kopplade till isbanan). Det tätortsnära läget samt närheten till gymnasieskolor och förskolor höjer det rekreativa värdet vilket gör att platsen fyller en viktig funktion i området.

Platsen kommer även fortsatt att användas för idrott och rekreation. Fotbollsplanen och isbanan kommer att bibehållas. Dock planeras konstgräs på ena fotbollsytan och ytor för basket, boule och gym planeras också (se förslagsskiss på sid 8). Vilka funktioner inom begreppet "idrottsplats" som ska rymmas på ytan regleras inte i detaljplanen men de föreslagna åtgärderna bedöms stärka platsens sociala och rekreativa värde eftersom det förväntas göra platsen mer attraktiv.

Bebyggelse och utformning

Förutsättningar

Inom planområdet finns småskaliga träbyggnader i ett plan.

I närområdet finns villabebyggelse samt en småskalig industrimiljö. Industriebbyggelsen avgränsas dock av ett järnvägsspår och ligger därmed inte i direkt anslutning till planområdet.



Den övre bilden visar de grusade fotbollsplaner som finns inom planområdet. Nedre bilden till vänster visas planområdets byggnader (envåningshusen) och till höger syns en mindre gräsyta som också inryms i planområdet.

Förändringar

Det kommunala bolaget planerar att utveckla platsen för att bli en mångfunktionell idrottsplats som kan nå en bredare målgrupp än idag. Bolaget planerar att platsen både ska rymma utegym, boulebanor, konstgräsplan för fotboll samt en plan för volleyboll/basket/innebandy. Dessa åtgärder förväntas bidra till en mer frekvent användning av platsen vilket bidrar till att öka områdets attraktivitet. Detta medför

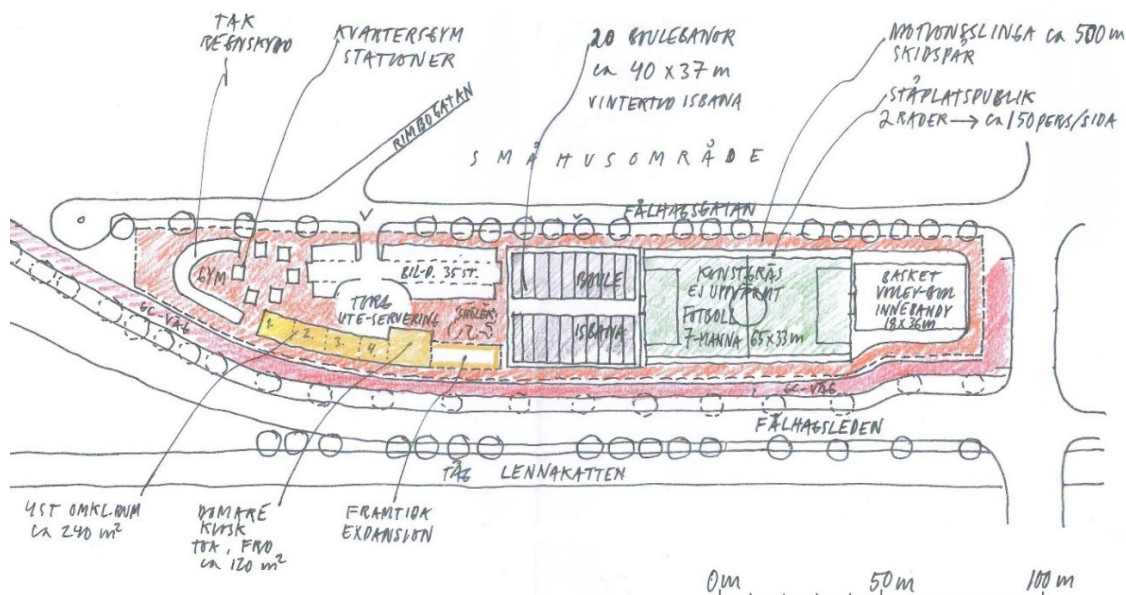
i sin tur ett större behov av omklädningsrum, vilket detaljplanen möjliggör. Vidare planeras en kiosk med tillhörande servering.

Skisserna nedan visar att bebyggelsen planeras i områdets södra läge, vilket är positivt eftersom det innebär att området fortfarande hålls öppet så att sikten till parken i öster fortfarande bevaras. Föreslagna placeringen av bebyggelse, längs Fålhagsleden, ger ett mer inramat gaturum och en öppenhet mot villabebyggelse och bedöms därmed som en lämplig placering.

En något högre byggnadshöjd i området bedöms positivt eftersom det ger en mer effektiv markanvändning, vilket innebär att fler idrottsfunktioner kan rymmas. Skalan passar också väl samman med befintlig villabebyggelse. Med tanke på att byggrätten ligger i ett riksintresseområde och kommer att användas till en föreningslokal som förväntas få en ganska enkel utformning bedöms det dock inte lämpligt med en skala som är högre än omgivande bebyggelse.

Med hänsyn till omgivningen, riksintresset och närområdets kulturmiljövärden bör den nya byggnaden ges en diskret färgsättning och utformning som passar väl in på platsen.

I skissen nedan illustreras en lång byggnadskropp som ligger mot Fålhagsleden och som bryter öppenheten i nordsydlig riktning. Skissen är framtagen av Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter och ska huvudsakligen ses som en strukturstudie som visar vilka volymer och placering nya byggnader planeras att få. Eftersom det i dagsläget inte är aktuellt med någon ny byggnad på platsen saknas ritningar och illustrationer för hur den kommande byggnaden ska se ut. Gestaltningen behöver dock bearbetas i bygglovsskedet för att anpassas till riksintresset samt för att få en god utformning som fungerar väl på platsen. Gestaltningen ska också förhålla sig till Uppsala kommuns arkitekturpolicy. För att inte upplevas för storskalig på platsen bör byggnadskroppen brytas upp och det är också viktigt med omsorg om detaljerna så att byggnaden bidrar till stadsbilden och gaturummet.



Bilden visar ett exempel på hur området kan komma att utvecklas inom ramen för planbestämmelserna. Utformningen av idrottsytor kan t.ex. bli annorlunda och ändras över tid. Skissen är framtagen av J Berg, Vinterdagen, viss bearbetning av skissen har gjorts av Uppsala kommun.

Följande bestämmelser införs:



Högsta byggnadshöjd i meter. Den högsta byggnadshöjden begränsas till 8,0 meter, vilket möjliggör att ny bebyggelse kan uppföras i motsvarande två våningar. Då omgivande villabebyggelse är mellan 1,5 till 2,5 våningar så förhåller sig byggnadshöjden väl till den omgivande skalan.

p₁

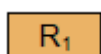
Byggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns. Denna bestämmelse införs för att området kring omgivande stråk/gaturum ska hållas öppet och så att sikten bibehålls.

e₁

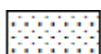
Maximal byggnadsarean i kvadratmeter. Maximal byggnadsarea i området är 500 kvadratmeter. Befintliga byggnader i området planeras att rivas och istället planeras nya byggnader som rymmer omklädningsrum, kiosk, förråd och dylikt.



Körbar förbindelse får inte anordnas. Mot Fålhagsleden och Björkgatan bedöms det inte lämpligt att anordna ny infart och utfartsförbud införs längs dessa sträckor.

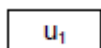


Kvartersmark. Idrottsplats, PBL 4 kap.5§1 st 3 p.



Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap.9§

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 g



Genomförandetid är 5 år, PBL 4 kap. 21 §

Stadsbild

Förutsättningar

Platsen karaktäriseras av en öppenhet och är en del av ett större grönområde. Den stora grusytan i området ger dock få visuella uttryck varför platsens stadsbildskvaliteter är svaga.

Byggnaderna i området är småskaliga och omges av en yta som upplevs något oordnad eftersom den delvis används för upplag och uppställningsyta för släp och dylikt.

Förändringar

En upprustning av området, med ny bebyggelse och fler funktioner bör leda till att området blir mer frekvent använt och får ett mer städad uttryck. Den effektivare användningen antas också innebära att det blir mindre ytor som används för uppställning och upplag.



Bilden visar planområdets bebyggelse och dess närmaste omgivning.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Förutsättningar

Planområdet är flackt och det finns goda möjligheter att parkera i området, med detta som bakgrund bedöms planområdet ha god tillgänglighet. Belysningen på platsen är dock någotsvag.

Förändringar

Inga planbestämmelser kommer att införas för att förändra tillgängligheten i området. Dock planerar det kommunala bolaget att förbättra belysningen på platsen vilket har en positiv påverkan på tillgängligheten.

Trafik och tillgänglighet

Angöring

Angöring till planområdet sker via Fålhagsgatan. Busshållplats finns vid Fålhagsleden mindre än 200 meter från planområdet, och turtätheten är god.

Parkering

Parkering för bil och cykel kan tillgodoses inom planområdet på den grusade ytan intill byggrätten.

Gång- och cykel

Framkomligheten för gång- och cykel i området har begränsad kapacitet. Cykling sker i körbanan på Fålhagsgatan, vilket bedöms som acceptabelt med tanke på den förhållandevis låga trafikmängd som finns på gatan. För gående finns en trottoar norr om Fålhagsgatan, även södra sidan av gatan används av gångtrafikanter, trots att det inte finns några anlagda gångtor där. I takt med att staden växer och utveckling av nya bostadsområdet sker, såsom Främre Boländerna, förväntas gång- och cykeltrafiken i området öka. För att möjliggöra en framtida utveckling av gång- och cykelstråken bibehålls mark i anslutning till gatuområdena i kommunal ägo och planläggs som allmän plats.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet ligger i nära anslutning till två större vägar och även ganska nära ett järnvägsspår. Det närmsta järnvägsspåret är museijärnväg med begränsad trafik. Dock finns även Ostkustbanan cirka 500 meter från planområdet vilket gör att bullernivåerna påverkas av järnvägstrafiken. Beträffande vägtrafik så finns stora trafikflöden framförallt på Fålhagsleden.

I gällande bullerkartering (från 2017) anges att de ekvivalenta bullernivåerna från vägtrafiken hamnar på upp till ca 60–65 dBA inom kvartersmarken. Centralt i området blir dock bullernivåerna något lägre.



Bilden visar ekvivalenta bullernivåer från järnvägstrafik, enligt bullerkartering från 2017. Planområdet markerat med svartlinje.



Bilden visar ekvivalenta bullernivåer från vägtrafik, enligt bullerkartering från 2017. Planområdet markerat med svart linje.

En mer frekvent användning av idrottsplatsen kan innebära något mer trafik till platsen. Detta bedöms dock vara en mycket marginell ökning som inte ger någon påvisbar ökning av bullernivåerna vid kringliggande bostäder. För idrottsplatser finns inga riktlinjer för buller men ljudmiljön bedöms vara acceptabel för markanvändningen.

Mer människor som visas på platsen kan innebära att det blir något mer ljud från själva idrottsplatsen. Om det blir mer ljud från platsen än idag är dock svårt att bedöma. Verksamhetsutövaren har ett

ansvar att se till att besökare eller närboende inte utsätts för skadliga ljudnivåer i enlighet med miljöbalken, men detta är en generell bestämmelse och hanteras inte inom ramen för detaljplanen.

Luftkvalitet

Enligt beräkningar från 2015 är luftkvaliteten på platsen god, miljökvalitetsnormer och miljömål uppfylls. Ingen påvisbar förändring av luftkvaliteten bedöms ske till följd av detaljplanens genomförande.

Vattenkvalitet

Planområdet avvattnas mot Fyrisån inom Norrströms huvudavrinningsområde. Vattenförekomsten Fyrisåns har på berörd sträcka, Jumkilsån - Sävjaån (SE663992-160212), måttlig ekologisk status och undermålig kemisk status (enligt senaste bedömningen 2013). Målet är god kemisk status ska uppnås 2021 och god ekologisk status 2027.

Delar av planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Sävjaån - Samnan. Detta grundvatten har god kemisk status samt god kvantitativ status.

Detaljplanens genomförande får inte påverka vattenkvaliteten och dess genomförande bedöms inte heller ha någon påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten. Dock är det oklart hur bolagets planer på konstgräs i området kan komma att påverka miljön och vattenkvaliteten. Konstgräs är ett underlag som inte är biologiskt nedbrytbart och utgör därför ett miljömässigt sämre alternativ än naturgräs och grus. Vad som dräneras ut från konstgräs, som till exempel mikroplaster och tungmetaller, är idag inte klargjort. Markbeläggningen styrs inte heller i detaljplanen.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom yttre skyddszon för vattenskyddsområde för kommunens vattentäcker i Uppsala- och Vattholmaåsarna. Gällande skyddsföreskrifter ska följas.

Fastigheten ligger bredvid museijärnvägen Lennabanan. Det finns risk för järnvägsrelaterade föroreningar inom planområdet så som: slitage från hjul och bromsar, oljeläckage från lok, PAH från impregnering av stolpar och slipers och bekämpningsmedel från ogräsbekämpning. Fastigheten ligger inom tillrinningsområdet för Uppsala-Vattholmaåsarna, stadens huvudsakliga dricksvattentäkt. Enligt Uppsala kommuns utförda riskanalys som bland annat resulterat i en känslighetskarta, är det låg känslighet på platsen.

Eftersom fastigheten ligger inom tillrinningsområdet är det viktigt att i samband med grävarbeten inte riskera att spridning av eventuella markföroreningar sker. En översiktlig markundersökning inför grävarbeten behöver därför göras.

Översvämningar

I takt med att de hårdgjorda ytorna i staden ökar så blir det allt svårare att hantera stora skyfall och stora regn, dessutom kan klimatförändringar leda till att vi får fler och större regn i framtiden. För att staden ska stå rustad mot skyfall och klimatförändringar så bör översvämningar på olämpliga platser undvikas, exempelvis viktiga gatuområden och vid bebyggelse.

Planområdet ligger i en lågpunkt som saknar avrinningsvägar. Vid stora regn riskerar hela det instängda lågområdet, illustrerad i bilden på nästa sida, att svämmas över.

Idrottsplats (R₁) och PARK bedöms som lämpliga markanvändningar inom naturliga lågpunkter. Att använda fotbollsplaner och parkytor som översvämningssytor bedöms som en god lösning eftersom ytan endast mycket sällan kommer att svämmas över och att det vid dessa tillfällen ur ett samhällsperspektiv bedöms bättre att fotbollsplanerna svämmas över än att omgivande villatomter och gator svämmas över.



Bilden visar att planområdet är i ett instängt område som riskerar att översvämmas när det blir stora regn (planområde finns inom röd cirkel).

Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Då området redan är bebyggt är teknisk försörjning utbyggd.

Avfallshantering

Vid om- eller nybyggnation ska det säkerställas att avfallsfordon kan angöra byggnader utan backningsrörelser. Dragvägen för avfallskärl 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

Ansvar 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

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart/anläggning, vilket bekostas av byggherren. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i byggherrens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador. Inom planområdet ansvarar Uppsala Vatten för anläggning av underjordiskt magasin och fastighetsägaren för Fålhagen 1:32, Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter, ansvarar för eventuella byggnationer inom sin fastighet.

Ledningar

Följande ledningsägare hade ledningar inom planområdet 2016-02-12:

- Borderlight AB
- IP-Only Networks AB
- Skanova-Geomatikk Kundmottagning
- Uppsala kommun, belysning samt trafiksignaler
- Telenor Sverige AB – Geomatikk_backbone
- Uppsala Vatten och Avfall AB – Uppsala vatten
- Vattenfall AB Heat Nordic – Vattenfall Värme Uppsala
- Vattenfall Eldistribution – UPP Uppland

Det kan finnas ytterligare, av Stadsbyggnadsförvaltningen, okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Skanova AB yttrande innehåller önskan att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Vid behov av undanflyttningsåtgärder eller telefonkabelskydd ska åtgärder bekosta parten som initierar dem.

Vattenfall El önskar att Vattenfalls kundtjänst kontaktas i god tid före byggstart för nyanslutning och byggström. Ett antal 10kv kablar inom parkområdet måste sättas om innan eventuella schakt/grävarbeten påbörjas.

Vattenfall Värme önskar att eventuell flyttning/ombyggnad/rivning/deponering av befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av byggherren eller regleras via markavtal med Uppsala kommun. Befintliga fjärrvärmeledningar måste hållas tillgängliga för Vattenfall AB Heat Nordic under byggtiden som förutsätter att befintliga ledningar skyddas i enlighet med gällande markavtal med Uppsala kommun.

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

Dagvatten

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

Om grusytor anläggs med konstgräs bör det studeras hur detta påverkar dagvattenhanteringen i området.

Dagvattenledningen i Björkgatan avvattnar stora delar av Årsta, Sala Backe och Fålhagen. Avrinningsområdet är ett av de större i staden och belastningen på ledningen är stor. Uppsala vatten har identifierat behov av en bättre dagvattenhantering i området och planerar ett underjordiskt dagvattenmagasin i planområdet (öster om Björkgatan). Uppsala Vattens bedömning är att en yta på 40 meter * 30 meter kommer att behövas för magasinet. På berörd yta får inga byggnader, träd eller anläggningar med kraftigare betongfundament uppföras. Dock kan ytan användas som den gör idag, med öppna gräsytor för parkaktiviteter. Att dagvattenmagasin får uppföras på ytan öster om Björkgatan skrivs in i detaljplanen.

När anläggning av magasinet ska göras behöver samordning ske med berörda ledningsägare.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

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

Fastighetsrättsliga åtgärder

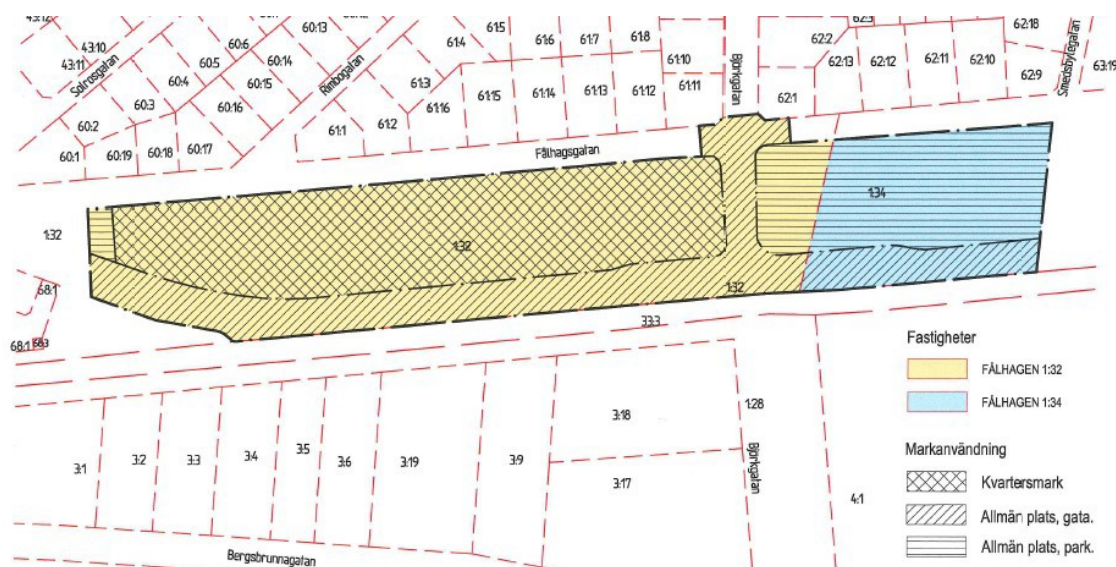
Fastighetsbildning

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

Fastigheten Fålhagen 1:32 kommer att avstyckas och ny fastighetsbildning kommer att genomföras. Den nya marken kommer i och med detaljplanens genomförande att planläggas som kvartersmark. Se karta nedan.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

På kartan nedan redovisas hur avgränsningen för den nya fastigheten som ska rymma idrottsanläggningen, föreslås formas. Cirka 12 500 kvadratmeter föreslås avstyckas från Fålhagen 1:32 och planläggas som kvartersmark.



Bilden visar hur de fastigheter som ingår i planområdet kommer att påverkas av detaljplanens genomförande. Den del av Fålhagen 1:32 som planläggs som kvartersmark (rutigt mönster) föreslås avstyckas och bli en egen fastighet.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att platsen även fortsättningsvis blir planlagd som allmän plats, park. Med denna planläggning kan det kommunala bolaget inte fastighetsbilda.

Miljöaspekter

Planen bedöms inte medföra några betydande konsekvenser för området i jämförelse med gällande detaljplan.

Detaljplanen bedöms inte ge några förändrade konsekvenser på kulturarvet, naturmiljön, hälsa och säkerhet, resurshushållning eller stadsbild.

Rekreation och sociala aspekter

De extra funktionerna som konstgräsplan och gym etc., bedöms göra platsen mer attraktiv för både föreningsliv och för individer som utövar spontanidrott. Det är positivt att fler funktioner planeras inom ytan så att målgruppen breddas. Tillgången på funktionella och tillgängliga idrottsplatser är en

viktig del i att främja folkhälsan och stärka föreningslivet. Då det är stort tryck på fotbollsplaneri Uppsala, och inte minst på konstgräsplaner, är det positivt för förenings- och idrottslivet att detaljplanen säkrar dessa ändamål och samtidigt ger möjlighet för en utveckling av platsen.

Då flera förskolor och skolor finns i närområdet bör platsen ses som en plats som kan användas av barn och ungdomar både under skoltid och på deras fritid. Det är därför av stor vikt att platsen, även om den planläggs som kvartersmark, ska vara tillgänglig för allmänheten. Det är också positivt att platsen kan rustas upp så att barnen och ungdomarna får ett mer attraktivt besöksmål i sinnärmiljö.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan på hälsa och säkerhet. Det kommunala bolagets planer på att utveckla idrottsområdet kan ge en mer frekvent användning av platsen, vilket eventuellt kan generera mer trafik. Dock bedöms ökningen vara så pass marginell att luftkvalitet eller bullernivåer inte får någon påvisbar förändring. Det är heller inte helt klargjort hur bolagets planer att anlägga konstgräs i delar av området kan komma att påverka miljön och vattenkvaliteten.

Att stora delar av området inte längre planläggs som allmän plats innebär att kommunen inte längre har rådighet över marken. Med tanke på att området ligger i ett parkstråk samt i en lågpunkt som riskerar att översvämmas så kan detta vara en nackdel om dagvattenhanteringen och/eller de gröna värdena i området ska utvecklas. Dock kan dagvattensituationen förbättras även om marken planläggs som kvartersmark. Det är också positivt att planläggningen ger möjlighet att anlägga ett underjordiskt dagvattenmagasin så att en långsiktig och hållbar dagvattenhantering kan fås. Vidare bedöms det också vara av allmänt intresse att idrottsytorna utvecklas i staden.

Stadsliv, mötesplatser och trygghet

Detaljplanen påverkar inte stadslivet direkt. Indirekt kan dock möjligheten att bygga ut lokalerna i kombination med bolagets avsikt att anlägga fler idrottsfunktioner inom området leda till att området blir mer attraktivt och därmed genererar mer människor till platsen. Platsen kan då utvecklas som mötesplats både för de som är föreningsaktiva, spontanidrottare, åskådare eller använder platsen som rekreationsplats på annat sätt.

Fler människor i området kan öka trygghetskänslan när man rör sig i området eftersom platsen inte blir lika ödslig. En upprustning av platsen, med nya byggnader och en mer välordnad utemiljö kan också bidra till att platsen upplevs tryggare. Vidare kan bolagets avsikt att förbättra belysningen göra att platsen blir tryggare. Ljuset kan till viss del påverka omgivningen men denna påverkan bedöms bli liten eftersom ljuset planeras att riktas mot idrottsytorna.

PLANENS FÖRENKLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kap 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaflenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Detaljplanen berör riksintresse för kulturmiljövården för Uppsala stad. Dock skadas eller påverkas inte de värden som riksintresset inbegriper och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Detaljplanen berör inte miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 4, 5 eller 7 och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Uppsala 2019-11-04

Maija Tammela Arvidsson
detaljplanechef

Tamara Pavlovic
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Samråd, granskning

2016-08-25

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:

2019-11-21

Laga kraft:

2019-12-19