

Handläggare
Louise Granér
018-727 45 76

Diarienummer
PBN 2015-3238

Planbeskrivning

Detaljplan för Sunnerstaskolan

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
Behovsbedömning enligt miljöbalken 6 kap.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktsplan	4
Detaljplaner.....	4
Fastighetsindelningsbestämmelse	5
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
Plandata.....	5
Allmän områdesbeskrivning	6
Kulturarv.....	7
Bebyggelse, gestaltning och markanvändning.....	7
Naturmiljö och utemiljö	9
Friyta	10
Barnperspektiv	10
Vattenområden	10
Trafik och tillgänglighet	10
Hälsa och säkerhet	11
PLANENS GENOMFÖRANDE	12
Organisatoriska åtgärder	12
Tekniska åtgärder	12
Ekonomiska åtgärder	13
Fastighetsrättsliga åtgärder	13
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet	13
PLANENS KONSEKVENSER	14
Nollalternativ	14
Miljöaspekter	14
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN.	14
Översiktsplan	14
Miljöbalken	14

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 upphäva fastighetsindelningsbestämmelser samt fastställa befintlig markanvändning (idrott och skola) så att de nya markägarna, *Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter* och *Uppsala kommun Skolfastigheter*, ska kunna fastighetsbilda för den mark de förvärvat.

Detaljplanens genomförande innebär även att byggnadshöjden ändras för att fastställa de befintliga byggnadernas skala.

MILJÖBALKEN

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, beröringa riksintressen, strider inte mot översiktsplanen 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 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 bedöms därmed inte behöva genomföras.

Länsstyrelsen har via yttrande under samrådet framfört att de delar bedömningen att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I Uppsala kommun Översiktsplan 2010 finns ett mål att förskolor ska ha tillgång till närbelägen mark som är lämplig och stimulerande för barns utevistelse, lek och naturstudier.

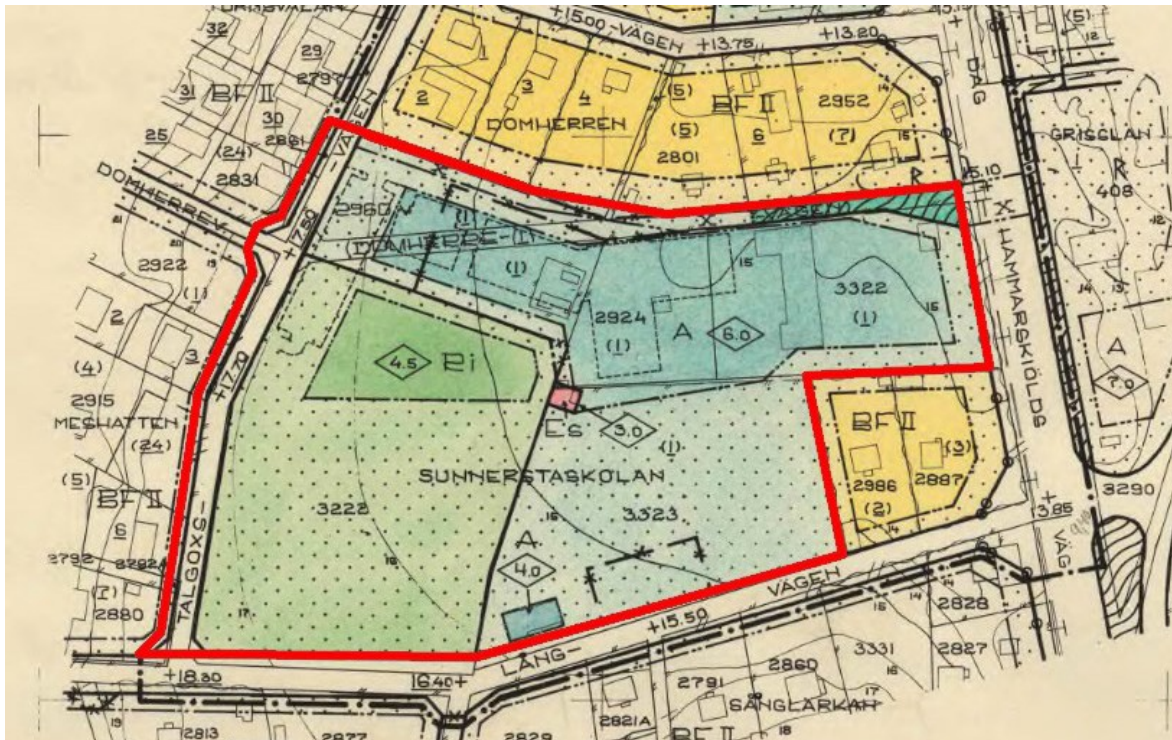
I översiktsplanen står också att idrotts- och föreningsliv bidrar till dialog, gemenskap och hembygdskänsla. Det finns en målsättning att alla tätorter ska ha rekreations- och idrottsytorsom svarar mot befolkningens behov.

Detaljplaner

För området gällde tidigare stadsplan för *kv Sunnerstaskolan m fl*, fastställd 1971. I denna plan är området planlagt för *Allmänt ändamål* samt *Idrottsändamål*.

Inom den tidigare detaljplanen finns även en yta planlagd som teknisk anläggning, men som idag saknar denna funktion eftersom den tekniska anläggningen är borttagen. Vidare stämmer inte avgränsningen för idrottsändamål samman med den yta som fotbollsplanen ianspråktar.

Bebyggelsen är i detaljplanen begränsad till en maximal byggnadshöjd på sex meter.



Bilden visar den tidigare detaljplanen för området (från 1971). Röd gräns visar denna detaljplans angränsning.

Fastighetsindelningsbestämmelse

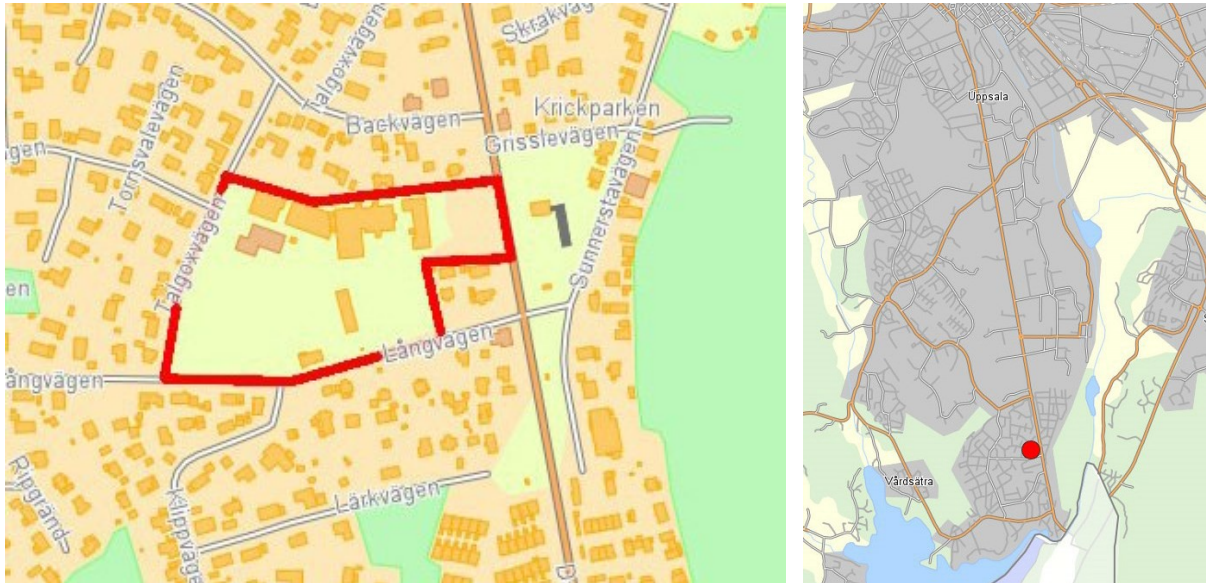
Från 1971 finns även en fastighetsindelningsbestämmelse, fastställd som tomtindelning, som reglerar fastigheternas gränser. Denna fastighetsindelningsbestämmelse upphävs för att ny fastighetsbildning ska kunna genomföras.

OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet ligger i stadsdelen Sunnersta och omfattas av Sunnerstaskolan, Talgoxens förskola samt en fotbollsplan. Området ligger intill Dag Hammarskjöldsvägen, Långvägen samt Talgoxvägen.



Bilderna visar planområdets geografiska läge i staden.

Areal

Planområdets totala area är cirka 4 ha.

Markägförhållanden

- Sunnersta 51:61, ägs av Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter.
- Sunnersta 80:1, Uppsala kommun är lagfaren ägare, Uppsala Skolfastigheter har förvärvat den aktuella marken genom köpekontrakt.
- Sunnersta 80:7, Uppsala kommun är lagfaren ägare, Uppsala Skolfastigheter har förvärvat den aktuella mark genom köpekontrakt.
- Sunnersta 51:26, ägs av Uppsala kommun.

Genomförandetid

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

Allmän områdesbeskrivning

Platsen ligger i stadsdelen Sunnersta i ett område med mycket villabebyggelse.

Inom planområdet finns en skola för elever från förskoleklass till femteklass, sammanlagt går ca 570 elever på skolan. Detaljplanen omfattas även av en fotbollsplan för 11-mannaspel som används för föreningsverksamhet. Vidare finns även gång- och cykelvägar som sträcker sig genom kvarteret.



Bilderna visar den gång- och cykelväg, skola samt fotbollsplan som finns inom planområdet.

Kulturmiljö

Planområdet ligger i anslutning till riksintresset för kulturmiljövården, *Uppsala stad C40*. Riksintresset motiveras av ”stadslandskap, sedan medeltiden präglad av kyrkans, centralmaktens och universitetets monumentala byggnader, med rutnätsplan och raka tillfartsvägar från 1600-talet”. Detaljplanens genomförande påverkar inte riksintresset och dess värden.

Planområdet ligger även i direkt anslutning till kommunal kulturmiljö enligt inventering från 1970- och 1980-talet.

Den äldre skolbyggnaden i området är från 1920-talet och har i en kulturhistorisk inventering från 2001 bedömts ha detaljer av kulturhistoriskt/estetiskt värde. Se *Bebyggelse och gestaltning*.

Vid norra planområdet finns fornlämningar i form av stensättningar och högar. Fornlämningarna är skyddade enligt kulturmiljölagen och kommer inte att påverkas av denna detaljplan.

Bebyggelse, gestaltning och markanvändning

Förutsättningar

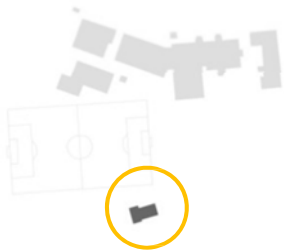
Inom planområdet finns skolbyggnader och en mindre föreningslokal i anslutning till fotbollsplanen.



Den äldre skolbyggnaden på platsen är från 1924 och ritad av Victor Holmberg. Tillbyggnader finns från 1930. Skolan är byggd i två plan och har gula slätputsade fasader. I en kulturhistorisk bedömning från 2001 (Skolhus i Uppsala kommun, Dellbeck) har byggnaden, trots flertalet ombyggnader, kulturhistoriska kvaliteter. Kvaliteterna ligger i dess karaktär av nationalromantik och 20-talsklassicism. Värdefulla byggnadsdetaljer bedöms i den nämnda inventeringen vara fasadputsen, takkupor, enkupiga taktegelpannor, stentrappor vid gårdsentréerna trapphus med samt kalkstensgolv.



Den nyare skolbyggnaden är från 1970-talet och består av flera byggnadsdelar i en till två våningar. Fasaden utgörs av vit kalksandsten (mexitegel).



I södra delen av planområdet finns föreningslokalen som är en envåningsbyggnad med tegelfasader.



I förgrunden visas hur delar av gårdsmiljön används vintertid, i bakgrunden syns områdets skolbyggnader.

Förändringar

I dagsläget finns inga planer på att uppföra någon ny byggnad eller ändra platsen. Bestämmelser införs huvudsakligen för att fastställa befintlig markanvändning och befintliga byggnadshöjder. De bestämmelser som finns med i detaljplanen presenteras närmare nedan.

S *Skola.* Detaljplanen medger skoländamål för den yta som används för skolverksamhet. Byggrätterna anpassas för att stämma överens med var byggnader faktiskt ligger.

R₁ *Idrottsanläggning.* Den yta som används för fotbollsverksamhet planläggs som idrottsanläggning. En byggrätt införs där föreningslokalen finns, i övrigt förses ytan med prickmark, vilket innebär att den inte får bebyggas.

E *Teknisk anläggning.* Inom planområdet finns en elstation samt en mast för mobiltelefoni som skyddas genom att planläggas för teknisk anläggning (se *Teknisk försörjning*).

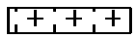


Maximal byggnadshöjd i meter. Skolbyggnadernas maximala byggnadshöjd styrs till tio meter. Detta följer den skala som idag finns på platsen och ger möjlighet för fastighetsägaren att bygga om eller bygga till befintliga byggnader. Då byggrätten begränsas till den yta som idag till stor del redan är bebyggd så finns dock begränsade möjligheter att uppföra nya byggnader inom planområdet. Huvudsyftet med den

ändrade bestämmelsen är därför att fastighetsägaren ska kunna göra förändringar på befintliga byggnader.

Den maximala byggnadshöjden för föreningslokalen styrs till fyra meter, precis som i tidigare gällande detaljplan. Inte heller här är någon ny bebyggelse aktuell.

e_{2xx} *Största byggnadsarea i kvadratmeter.* Byggnadsarean regleras för att det ska finnas möjlighet att bygga vissa mindre byggnader, såsom förråd, skärmtak och omklädningsrum. För idrottsytan får maximalt 800 kvm bebyggas och på den öppna delen av skolgården får maximalt 400 kvm bebyggas. Att ytorna endast tillåts bebyggas sparsamt är viktigt för att friytorna ska vara tillräckliga inom området.

 *Komplementbyggnader i en våning och fristående skärmtak får uppföras.* Avgränsningen för ytan följer i stort den avgränsning som i stadsplan för kv Sunnerstaskolan m fl betecknats som prickmark. Det bedöms nu lämpligt att fortsatt säkra den öppna karaktären på denna plats men tillåta att vissa mindre byggnader, såsom förråd, uppförs.

 *Byggnad får inte uppföras.* Mot gatan och intill angränsande fastigheter samt där viktiga stråk finns ska området hållas öppet och ingen byggnad får uppföras i dessa lägen. Avgränsningen är gjord för att följa de avgränsningar som finns vid intilliggande bebyggelse och därigenom få en enhetlig gräns mot gata, samt för att säkra att inga byggnader uppförs direkt mot gata.

k_l *Kultuhistoriskt och miljömässigt värdefull byggnad som ska bibehålla sin karaktär med avseende på volym, proportioner, fasadmateriell och detaljeringsnivå.* Skolan har en karaktär av nationalromantik och 20-talsklassicism och har ett miljövärde i området som ska bevaras. Värdena har i inventering (Dellbeck 2011) bedömts ligga i byggnadens fasadputs, takkupor, enkupiga taktegelpannor, stentrappor vid gårdsentréerna samt trapphus med kalkstensgolv. Vid förändringar av byggnaden ska de karaktärsskapande detaljerna bibehållas. Vidare ska ny- eller ombyggnationer präglas av byggnadens ursprungliga karaktär och urformning.

Naturmiljö och utemiljö

Inga utpekade naturvärden finns inom planområdet. Dock finns uppvuxna träd inom området som bidrar med miljövärden och gårdskvaliteter till platsen. Träden bidrar också med skugga på gården vilket är positivt eftersom det på skolgårdar behöver finnas tillgång till både soliga och skuggiga miljöer.

På skolgården finns en grusplan som vintertid spolats och används för parkisbana. Det finns också en lekplats med lekredskap.

I direkt anslutning till skolområdet finns en fotbollsplan som huvudsakligen används till föreningsverksamheter och som är hemmaplan för Sunnersta AIF.



Friyta

Skolgårdens yta motsvarar cirka 20 kvm utemiljö per skolelev, utöver detta finns en fotbollsplan i direkt anslutning till skolgården. För kommunen finns riktlinjer kring att friytan för nya skolor bör vara minst 40 kvm per förskolebarn och minst 30 kvm per grundskolebarn. Enligt riktlinjerna kan dock gårdsytan minskas till 20 kvm per grundskolebarn om lämplig park eller grönområden finns i närheten.

Då den aktuella skolan inte är nybyggd saknas kommunala riktlinjer för utemiljön. Målet bör dock vara att utemiljöerna inte ska minskas.

Barnperspektiv

Det finns i dag en fritidslokal i skolbyggnaden och, som tidigare nämnts, en utemiljö som innefattar varierade lekmiljöer samt grusplan/parkisbana. Detaljplanen innebär inga förändringar av miljön varför barnperspektivet inte påverkas. Eventuella framtida förändringar i miljön bör dock göras för att stärka platsens kvaliteter som en trygg och stimulerande vardagsmiljö för barn som uppmuntrar till lek och fysisk aktivitet.

Vattenområden

Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde för Uppsala-Vattholmaåsarna. Gällande skyddsföreskrifter ska beaktas. Skyddsföreskrifterna innebär bland annat att täktverksamhet eller markarbeten inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta.

Enligt kartering framtagen av SGU ligger delar av planområdet inom ett område med högsårbarhet. Det här betyder att risken är förhållandevis hög att ett farligt ämne når grundvattnet. Den höga sårbarheten hänger samman med att området ligger i anslutning till en ås. Eftersom åsar är viktiga grundvattenmagasin med god dränering är de extra sårbara.

Trafik och tillgänglighet

Parkering och angöring

Parkering för skolans personal finns intill Talgoxevägen och det är också därifrån angöringen sker. Angöring till skolan kan dock även ske direkt via Dag Hammarskölds väg, på den väg som egentligen är en gång- och cykelväg och som delvis är planlagd som parkmark. För idrottsplatsen sker angöring via Långvägen och parkeringsplatser finns i anslutning till föreningslokalen.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns inom 200 meter från planområdet och turtätheten är god.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelvägar finns intill Dag Hammarskjölds väg och knyter samman området med centrala Uppsala. Även genom kvarteret, i planområdets norra del, finns en gång- och cykelväg. I den tidigare gällande detaljplanen är delar av stråket planlagt som park och delar av det är planlagt som kvartersmark men med bestämmelsen att stråket ska vara allmänt tillgängligt. Hela stråket planläggs nu som kvartersmark eftersom det inte bedöms vara av intresse för allmänheten.



Bilden visar det gång- och cykelstråk som skär genom kvarteret och som finns i planområdets norra del. Stråket används även som angöringsväg till Sunnerstaskolan.

Hälsa och säkerhet

Luftkvalitet

Luftkvaliteten är enligt beräkningar från 2010 god i området med värden under miljömålen och miljökvalitetsnormerna.

Buller

Enligt bulleranalys från 2011 (Ramböll) ligger de ekvivalenta bullernivåerna huvudsakligen under 50 dBA. Närmast vägområdena finns värden upp till 60 dBA ekvivalent nivå men detta gäller mycket begränsade ytor och ingen bebyggelse finns i dessa lägen. Ljudmiljön i området bedöms därför vara god.

Solinstrålning

Planområdet omfattas både av större öppna ytor med mycket solljus och mer slutna platser med mer skugga. Det finns också ett flertal större träd som ger skugga på gårdsmiljöerna. Dessa förutsättningar ses som goda eftersom det är värdefullt för en skolgård att ha både skuggiga och soliga vistelseytor.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten, vatten och avlopp. Då byggnader redan finns på platsen är teknisk försörjning redan utbyggd.

u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. För att skydda ledningar av allmänt intresse betecknas ledningsområden med *u*. Inom detta område får inga nya byggnader uppföras.

E *Teknisk anläggning* En mast för mobiltelefoni samt en nätstation finns inom området och planläggs som E, teknisk anläggning. För nätstationen gäller att ett avstånd om 5 meter ska gälla mellan nätstationen och närmaste brännbara byggnadsdel.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Köpekontrakt

De kommunala bolagen har förvärvat mark av Uppsala kommun genom köpekontrakt.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för eventuella framtida bygglovsprövningar.

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart om byggnation blir aktuell. Den bekostas av byggherren. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i byggherrens eget intresse att vidta åtgärder mot byggreglaterade skador.

Ledningar

Följande ledningsägare hade ledningar inom planområdet vid ledningskoll februari 2016:

- Borderlight – Borderlight AB
- IP-Only Networks AB – IP-Only Kabelanvisning
- Skaonova Geomatikk Kundmottagning
- Uppsala kommun, belysning
- Uppsala kommun, trafiksignaler
- Uppsala Vatten och Avfall AB
- Vattenfall AB Heat Nordic – Vattenfall Värme Uppsala
- Vattenfall Eldistribution

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.

Avfall

Vid eventuell ny-, om-, eller tillbyggnad ska det säkerställas att avfallsfordon fortsatt kan angöra byggnader utan backningsrörelser. Dragningen för avfallsskär från uppställningsplats för fordonet till avfallsutrymme ska vara maximalt 10 meter, hårdgjord och utan nivåskillnader.

Ekonomiska åtgärder

Planeekonomi

Detaljplanen innebär inget ekonomiskt åtagande för kommunen och bedöms därmed vara ekonomiskt genomförbar.

Fastighetsrättsliga åtgärder

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

Fastighetsindelningsbestämmelser

Tidigare gällande fastighetsindelningsbestämmelse, tomtindelning Sunnerstaskolan Dnr13/SU80, upphävs genom att en administrativ bestämmelse införs på plankartan.

Servitut

De tekniska anläggningarna ligger utan anslutning till allmän plats och tillgången till dem behöver därför säkras genom servitut.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Nedan redovisas detaljplanens konsekvenser (främst fastighetsrättsliga) som i dagsläget kan bedömas för respektive fastighet. Beskrivningen är gjord av plan- och byggnadsnämnden och innebär inget ställningstagande från lantmäterimyndighetens sida.

Fastighet	Åtgärd
<i>Sunnersta 80:1</i>	- Fastigheten avskrivs. Marken föreslås överföras till intilliggande fastigheter, ca 100 kvm föreslås överföras till Sunnersta 80:7 och ca 10 kvm till Sunnersta 51:61. - Fastighetsindelningsbestämmelser upphävs.
<i>Sunnersta 51:61</i>	- Genom fastighetsreglering överförs ca 2 400 kvm till fastigheten från Sunnersta 80:7 och ca 10 kvm föreslås överföras från Sunnersta 80:1. - Ca 2 900 kvm överförs från fastigheten till Sunnersta 80:7. - Fastigheten blir kvartersmark och planläggs som idrottsändamål. - Fastighetsindelningsbestämmelser upphävs.
<i>Sunnersta 80:7</i>	- Genom fastighetsreglering överförs ca 2 900 kvm till fastigheten från Sunnersta 51:61 och ca 500 kvm från Sunnersta 51:26. - Ca 2 400 kvm överförs från fastigheten till Sunnersta 51:61. - Fastigheten blir kvartersmark och planläggs som skoländamål. - Fastighetsindelningsbestämmelser upphävs.
<i>Sunnersta 51:26</i>	- Genom fastighetsreglering överförs ca 500 kvm från fastigheten till Sunnersta 80:7 - Fastighetsindelningsbestämmelser upphävs.



Bilden visar mark som övergår till kvartersmark samt vilka fastigheter som ingår i planområdet.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ utgör ett referensalternativ till det studerade planförslaget. I detta fall innebär nollalternativet att ingen detaljplan genomförs. Konsekvensen av nollalternativet blir då att ingen fastighetsbildning kan genomföras. Vidare skulle inte tillåtna byggnadshöjder och tillåten markanvändning i område ändras, vilket försvårar för fastighetsägaren att söka nya bygglov om förändringar ska genomföras.

Miljöaspekter

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

Gällande kulturmiljö så införs bestämmelser som ger visst skydd av de kulturmiljövärden som skolan besitter, detta bedöms positivt ur ett kulturmiljöperspektiv.

PLANENS FÖRENLIGHET 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 beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 4 (Mälaren med öar och strandområden) kapitel 5 (Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning) eller kapitel 7 (Skydd av områden).

Detaljplanen berör inte heller några riksintressen.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala 2017-03-01

Torsten Livion
Detaljplanechef

Louise Granér
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Samråd och granskning

2016-05-26

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:

2017-03-23

Laga kraft:

2017-04-20