

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PLA 2012-020217

Handläggare:
Andreas af Trolle 018-727 42 14

Planbeskrivning Detaljplan för Stjälksömmen (f.d. Sävja tennisklubb)

Normalt planförfarande

LAGA KRAFT 2022-01-19



Bild 1 Orienteringsbild med planområdets ungefärliga läge markerat med en svart streckad linje.

Innehåll

Handlingar	4
Antagandehandlingar	4
Läsanvisningar	4
Medverkande.....	4
Planens syfte och huvuddrag	5
Miljöbalken.....	5
Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel	5
Miljöbalken 7 kapitel	5
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	6
Tidigare ställningstagande	6
Översiktsplan	6
Detaljplaner	7
Områdesförutsättningar och förändringar	7
Plandata.....	7
Allmän områdesbeskrivning	8
Landskapsbild, stadsbild	10
Naturmiljö.....	10
Bebyggelse och gestaltning.....	10
Offentlig och kommersiell service	14
Friytor	14
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	14
Mark och geoteknik	15
Vattenskyddsområde	15
Trafik och tillgänglighet	15
Hälsa och säkerhet	17
Teknisk försörjning	21
Planens genomförande	25
Organisatoriska åtgärder	25
Tekniska åtgärder	25
Ekonomiska åtgärder	26
Fastighetsrättsliga åtgärder	27
Planens konsekvenser	29
Nollalternativ.....	29
Detaljplanen	29
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken.....	31
Översiktsplanen	31

Miljöbalken31

Handlingar

Detaljplanen har handlagts med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2012-10-09.

Antagandehandlingar

A light blue speech bubble with a white border, containing the text "Den läser du nu!".

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning.
- PM Sävja 2:8 och 8:17, Bullerutredning för prognosår 2040, 2021-03-02.
- PM Geoteknik – översiktlig utredning, upprättad 2020-06-10.
- PM Miljö – översiktlig miljöteknisk markundersökning, reviderad 2020-08-20
- DP Sävja tennisklubb – Dagvattenutredning, upprättad 2020-05-29

Läsanvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

Planbeskrivningen är till för att redogöra för planens syfte och att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planens genomförande innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar samt fastighetsägaren och Götenehus.

Götenehus har tagit fram illustrationer till projektet. Sweco har gjort bullerberäkningar och en dagvattenutredning.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Enligt plan- och bygglagen 4:34 ska bestämmelserna i miljöbalken 6:12 och 6:13 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning.

Plan- och byggnadsnämnden gav 2012-10-09, genom ett delegationsbeslut i arbetsutskottet, i uppdrag åt kontoret för samhällsutveckling att påbörja detaljplaneläggning med enkelt planförfarande för Sävja 2:8 med flera.

Länsstyrelsen hade under samrådstiden synpunkter på planen, och behövde kompletteringar i ärendet för att kunna ta ställning till om planen medför risk för betydande miljöpåverkan. Planhandlingarna har nu kompletterats med uppgifter och utredningar enligt länsstyrelsens önskemål, bland annat avseende buller, dagvatten och miljökvalitetsnormer.

I och med synpunkterna från länsstyrelsen i samrådsskedet övergår planprocessen till att hanteras med normalt planförfarande.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och är av relativt begränsad betydelse. Planen innebär en komplettering av villabebyggelse med liknande förutsättningar som den på andra sidan Källarbäcksvägen, och medför därför ingen betydande påverkan på omgivningen. Platsen är redan ianspråktagen av tennisbanor och olika typer av byggnader.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i ovanstående är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för kvarteret Stjälksömmen (f.d. Sävja tennisklubb) inte medför betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 4:34 och att en miljöbedömning enligt miljöbalken 6:12–6:13 inte krävs. Plan- och byggnadsnämnden tog beslut om att ett genomförande av aktuell detaljplan inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan 2017-12-19.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i ett samrådsyttrande daterat 2018-12-19.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Planområdet ingår i ett utvecklingsområde som kallas de Sydöstra stadsdelarna. Enligt översiktsplanen är det ett område som på olika sätt kan spela en större roll i stadens utveckling.

Detaljplaneområdet ligger i anslutning till väg 255 som ingår i stadsstråket Sävjastråket. Där är syftet en sammanlänkning av staden med prioritering av stomlinjer för kollektivtrafik samt med särskilt fokus kring hållplatser och andra strategiska

platser. Inom stadsstråksområden förväntas även en hög koncentration av bebyggelse med främst bostäder och en kontinuitet av stadslivskvaliteter och verksamheter.

Detaljplaner

Den detaljplan som tidigare gällde för planområdet var detaljplan Pl 101 E, stadsplan för del av Vilan, fastställd 1981. Planen anger att området ska användas för idrottsändamål. Norra delen av planområdet har en byggrätt med en högsta byggnadshöjd på 4 meter. Övrig del av området är ”prickmark”, det vill säga mark som inte får bebyggas. Mellan planområdet och väg 255 finns en parkremsa som används för cykelbana.

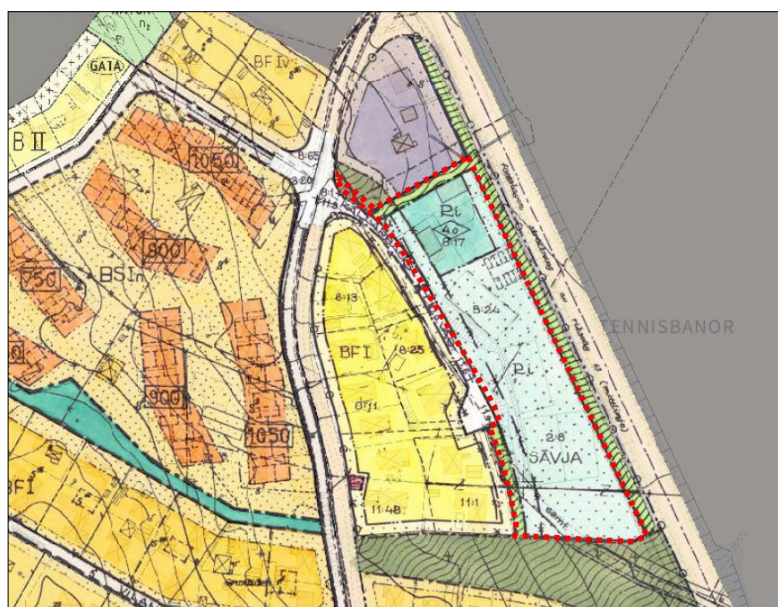


Bild 3 Tidigare detaljplaner med planområdet markerat med streckad röd linje.

Områdesförutsättningar och förändringar

Plandata

Geografiskt läge och areal

Planområdet omfattar cirka 11 000 m² och ligger i området Vilan, mellan Källarbäcksvägen och väg 255 i stadsdelen Sävja.



Bild 4 Ortofoto med planområdet markerat med röd streckad linje.

Markägoförhållanden

I planområdet ingår fastigheterna Sävja 2:8 som ägs av Götenehus AB, Sävja 8:17 (delområde 1), som ägs av Uppsala Kommuns Förvaltningsfastigheter AB, två remsor av Sävja 11:1, som ägs av Uppsala kommun, samt Sävja 8:18 som är i privat ägo.

Genomförandetid

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

Allmän områdesbeskrivning

Inom planområdet finns fyra tennisbanor och ett klubbhus. I norra delen av planområdet på fastigheten Sävja 8:17 (delområde 1) finns en cykelverkstad. Norr om, men utanför planområdet, finns på fastigheten Sävja 8:18 ett bullerplank av trä utmed väg 255. Detta plank sträcker sig söderut och även en bit in på fastigheten Sävja 8:17.

Området nås via Källarbäcksvägen som på den västra sidan är bebyggd med enbostadshus i en våning. Tennisbanorna ligger på en lägre marknivå, 2–3 meter lägre än Källarbäcksvägen, vilket gör det lämpligt med bebyggelse i suterräng.



Bild 5 Foto som visar det befintliga klubbhuset.



Bild 6 Foto som visar de befintliga tennisbanorna.



Bild 7 Foto som visar cykelverkstaden på fastigheten Sävja 8:17.

Landskapsbild, stadsbild

Planområdet ligger 2–3 meter lägre än Källarbäcksvägen, men ligger på samma marknivå som jordbruksmarken och väg 255 öster om planområdet. Planområdet ligger i direkt anslutning till villabebyggelse i en våning vid Källarbäcksvägen. Området är delvis dolt från väg 255 av en vegetationsridå.

Naturmiljö

Inom planområdet finns två cirka 6 meter breda remsor av naturmark. Den ena remsan ligger i sydväst i förlängningen av Källarbäcksvägen och den andra längst i norr.

Remsan längst i norr, mellan Sävja 8:17 och Sävja 8:18, används idag som tillfartsväg till fastigheten Sävja 8:17. Remsan kommer att omvandlas till tomtmark för bostadsändamål.

Remsan i sydväst, som ligger i förlängningen av Källarbäcksvägen kommer att omvandlas till gatemark för att möjliggöra tillfart till några av de nya tomterna. Inom gatemark, närmast fastigheterna Sävja 11:49 och 11:50, kommer en ridå av befintlig grönska med träd och buskar att behållas samt kompletteras för att visuellt skärma av mot tennisbanorna och för att ta upp höjdskillnader.

Förlängningen av Källarbäcksvägens i söder kommer att göra det enklare att nå parkmarken/grön-ytorna söder om planområdet.

Bebyggelse och gestaltning

Bestämmelserna för den nya bostadsbebyggelsen syftar till att ge en god anpassning till den befintliga villabebyggelsen, nivåförhållanden och den befintliga bullersituationen på platsen.



Bild 8 Illustration som visar hur tänkt bebyggelse kan komma att utformas (Götenehus).

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****B***Bostäder*

Området får bebyggas med enbostadshus i motsvarande en våning mot Källarbäcksvägen och med suterrängvåning inåt tomten, mot väg 255. Höjdskillnaden mellan Källarbäcksvägen och merparten av respektive tomt gör att suterränghus är lämpligt i denna del av planområdet. Parhuset i söder får byggas i två fullvärdiga våningar.

e₁*Största byggnadsarea per fastighet är 180 m².*

De föreslagna husen på illustrationen har inte utnyttjat byggrätten helt och hållet.

e₂*Inom fastigheten får endast en huvudbyggnad uppföras.*

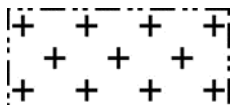
Detta för att möjliggöra en bra anpassning till den befintliga bebyggelsen.

d₁*Minsta fastighetsstorlek är 700 m².*

Fastighetsstorleken bedöms vara rimlig i sitt sammanhang och kunna rymma den föreslagna exploateringen.

Marken får inte förses med byggnad.

Mot Källarbäcksvägen finns en remsa med 6 meter bred prickmark. Motivet till bredden på prickmarken är att garage eller carport ska placeras med sin angöringssida minst 6 meter från tomtgräns mot gata och utfartsväg. Detta syftar till att ge god sikt vid utfart och möjliggöra uppställningsplats framför garage.

Endast komplementbyggnader får placeras.

Syftet med korsmarken är att huvudbyggnad inte placeras för nära väg 255. Komplementbyggnader och trädäck får dock uppföras inom detta område.

p₁*Del av huvudbyggnad som inte är sammanbyggd i gemensam fastighetsgräns ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.*

Motivet med ett visst avstånd mellan huvudbyggnaderna är att ordna siktlinjer mot jordbruksmarken. För den fastighet som gränsar mot det allmänna ledningsområdet säkerställs ett längre avstånd till fastighetsgräns. Detta då området kommer att övergå till kvartersmark och prickmarken begränsar bebyggandet av tomten. Huvudbyggnad kan som närmast placeras i byggrättsgräns mot det allmänna ledningsområdet.

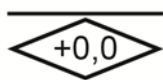
Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

Fristående komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.

Komplementbyggnadernas placering styrs för att säkra att utrymmet mellan de olika byggnaderna inte blir för trångt. Avståndbestämmelsen säkrar möjligheten att underhålla de egna byggnaderna inom fastigheten.

Högsta nockhöjd är +17,0 meter över angivet nollplan.

På grund av höjdskillnaden mellan Källarbäcksvägen och bostadstomterna är det lämpligt att reglera nockhöjden som en plushöjd över nollplanet. Nocken på huvudbyggnaderna får inte överstiga plushöjden +17,0 meter. Höjdbestämmelserna är satta för att motsvara huvudbyggnader i en våning mot Källarbäcksvägen och två våningar inåt tomten, mot väg 255. För att undvika byggnader med platta tak som kan upplevas som för stora kompletteras höjdbestämmelsen med en bestämmelse om minsta takvinkel.

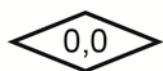


Högsta nockhöjd är 8,0 meter.

I det södra planområdet kommer parhus i två fullvärdiga våningar att få uppföras. Nockhöjden för huvudbyggnad får inte överskrida 8 meter. Markförutsättningarna skiljer sig från övriga området, vilket gör att suterrängvåning inte är lämplig då detta skulle medföra stora markuppfyllnader. Nockhöjden sätts i relation till medelmarknivån vid tomten då markförhållandena är mer regelbundna i detta område.

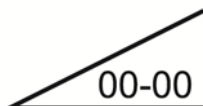


Högsta byggnadshöjd för fristående komplementbyggnad är 3,0 meter.



Takvinkeln får vara 15–30 grader.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra en bra anpassning till bebyggelsen i området. Befintliga byggnader längs Källarbäcksvägen har inte särskilt branta taklutningar, vilket är ett karaktärsdrag som ny bebyggelse lämpligen ansluter sig till. För att undvika att taken blir allt för flacka, och att ny bebyggelse därmed upplevs som allt för stor, så sätts en bestämmelse om minsta takvinkel.



f₁

Endast parhus.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett ändamålsenligt bebyggande av området. Tomterna

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

som föreslås är långa men inte särskilt breda, vilket gör att sammanbyggda enbostadshus lämpar sig på platsen. Syftet med att endast parhus får uppföras, och inte kedjehus eller radhus, är att skapa siktlinjer mot jordbruksmarken.

f₂

Huvudbyggnad ska utformas med suterrängvåning.

För att på bästa sätt ta vara på områdets terräng tillåts endast parhus utformade med suterrängvåning. Detta ger en god anpassning till markförutsättningarna, då tomterna sluttar kraftigt ned från Källarbäcksvägen.

f₃

Minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ska orienteras mot ljuddämpad sida.

Se förklarande beskrivning under rubrik "Hälsa och säkerhet – Buller".

f₄

Varje bostad ska förses med uteplats mot ljuddämpad sida.

Se förklarande beskrivning under rubrik "Hälsa och säkerhet – Buller".



Bild 9 Lägg till beskrivning och alternativtext



Bild 10 Lägg till beskrivning och alternativtext

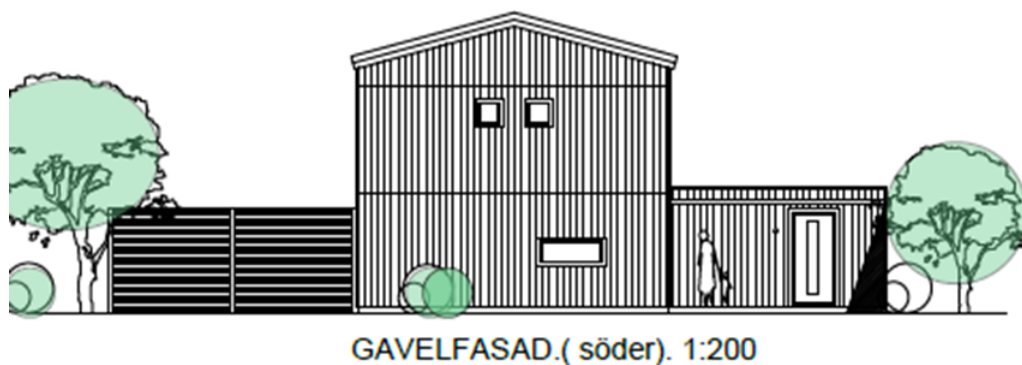


Bild 11 Lägg till beskrivning och alternativtext

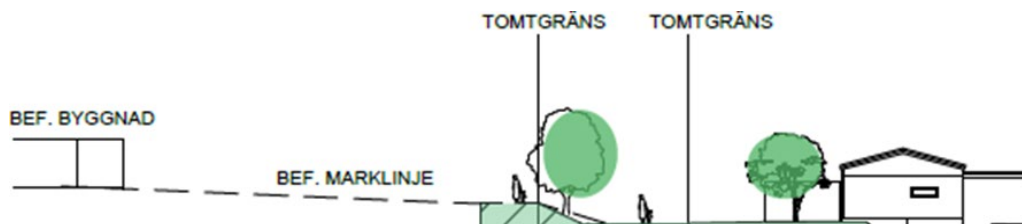


Bild 12 Illustrationerna ovan är exempel på hur den nya bebyggelsen kan utformas och anpassas till platsen (Götenehus).

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger inom ett område med villabebyggelse, och ingen ny kommersiell eller offentlig service planeras inom området.

Det finns en livsmedelsbutik cirka 600 meter söder om området. Nåntunaskolan respektive Uppsävjaskolan ligger cirka 1 kilometer sydväst respektive sydöst om planområdet. Deras verksamhetsintervall sträcker sig mellan förskoleklass och årskurs 5.

Friytor

Söder om och i direkt anslutning till planområdet finns parkmark och grönytor där man fritt kan röra sig. Lilla Djurgården, ett befintligt tätortsnära friluftsområde, ligger cirka 200 meter nordväst om planområdet. Där finns bland annat ett upplyst motionsspår.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Ny byggnad ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Tillgängligheten prövas i detalj under

bygglovsprocessen och inför startbesked. Utformning av allmän plats ska följa tillämpliga bestämmelser enligt lag så personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga kan använda dem.

Mark och geoteknik

Marken består till viss del av sandig morän, men merparten består av postglacial lera och glacial lera.

Vattenskyddsområde

Området ligger inom yttre zon för vattenskyddsområdet Uppsala- och Vattholmaåsarna, och särskilda bestämmelser gäller för utsläpp av dagvatten. Gällande vattenskyddsföreskrifter ska beaktas. Dispens ska sökas hos länsstyrelsen för markarbeten djupare än en meter ovan högsta grundvattennivå.

Trafik och tillgänglighet

Angöring till de enskilda tomterna i planområdet sker via Källarbäcksvägen, som i denna del är en återvändsgata. Källarbäcksvägen är i sin tur sammanlänkad med Nántunavägen och väg 255.

Källarbäcksvägen kommer att förlängas med cirka 60 meter söderut för att tillgängliggöra de tomter som ligger längst söderut inom planområdet. Med denna förlängning av Källarbäcksvägen kommer det även att ges möjlighet att koppla ihop detta planområde med den gång- och cykelväg som ska anläggas mellan väg 255 och Nántunavägen (se nedan).

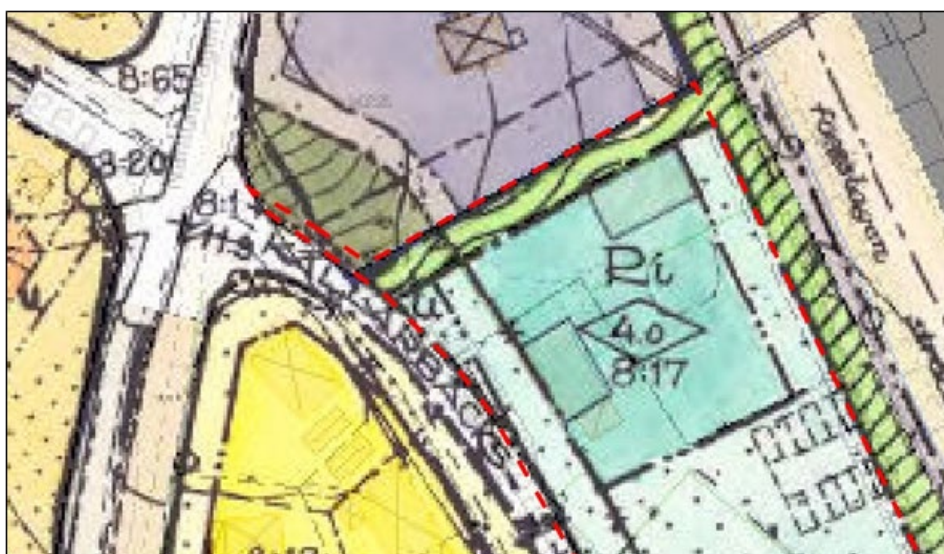


Bild 13 Röd streckad linje visar ungefärligt planområde (för exakta linjer se plankarta). Mörkgrönt streckat område är planlagt som parkmark och en mindre del planläggs istället som gata.

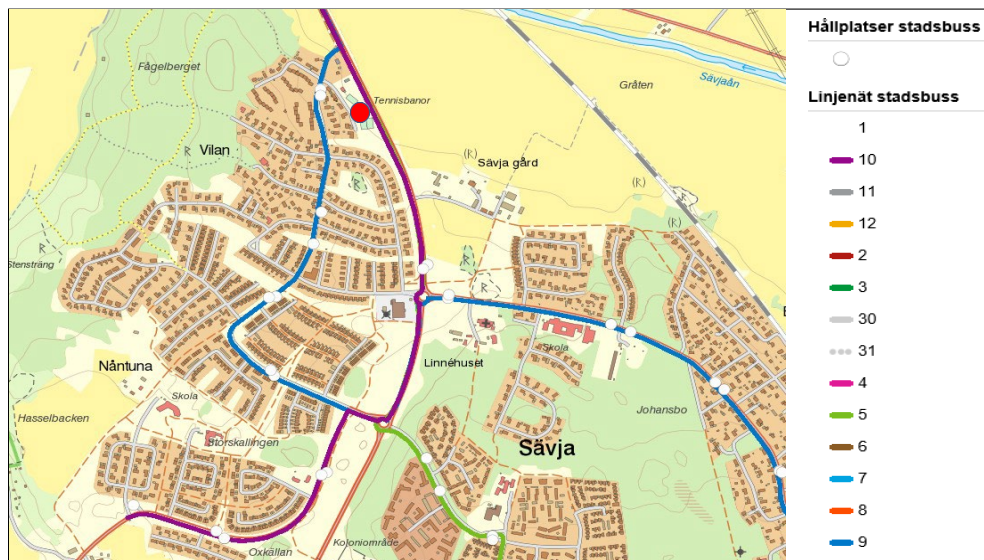


Bild 14 Kartan visar linjenätet för stadsbussarna. Planområdet markerat med en röd punkt.



Bild 15 Röda linjer visar huvudcykelnätet och de rosa-lila linjerna visar cykelbana/cykelväg. Planområdet markerat med en röd punkt.

Söder om planområdet kommer det att anläggas en ny gång- och cykelväg i ost-västlig riktning för att binda ihop Källarbäcksvägen med gång- och cykelvägen utefter väg 255 och Nåntunavägen. En koppling till Källarbäcksvägen även att anläggas, som planläggs som parkmark.



Bild 16 Rosa linje visar befintligt cykelnät. Den röda linjen visar ungefär hur dragningen av den nya gång- och cykelvägen kommer att se ut. Blå linje illustrerar den nya gatan som kommer att anläggas för de boende i planområdets södra del.

För att reglera kravet på parkeringsplatser finns ”Parkeringsstal för Uppsala”. Huvudsyftet med dokumentet är att säkerställa att fastighetsägare löser sitt parkeringsbehov på kvartersmark och inte på allmän plats (allmän gata). Parkeringsplatser för fastighetens behov ska med andra ord lösas inom den egna fastigheten. Sammanfattningsvis bedöms parkeringsbehovet kunna uppfyllas i denna plan. I samband med bygglovsprocessen kommer behovet av parkering för bilar och cyklar att prövas mot gällande riktlinjer.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet är bullerutsatt från väg 255. I speciellt bullerutsatta miljöer bör byggnader vara orienterade och utformade på ett sådant sätt att de vänder sig mot den tysta eller ljuddämpade sidan. Även vistelseytor, entréer och bostadsrum bör konsekvent orienteras mot den tysta eller ljuddämpade sidan.

Med hänsyn till detta gäller följande förutsättningar för bostadsbebyggelsen i planområdet:

- Möjligheten att uppfylla riktvärdet om högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad.
- Möjligheten att uppfylla kravet på en ljuddämpad sida där ekvivalent nivå är högst 50 dB(A) för minst hälften av bostadsrummen i en bostad.
- Möjligheten att erhålla uteplats med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Med ”ljuddämpad sida” menas ekvivalenta bullernivåer som ligger på högst 45–50 dB(A). Bullernivåer under 45 dB(A) räknas som tyst sida.

I begreppet ”bostadsrum” inräknas inte utrymmen som man vistas i tillfälligt, exempelvis kök eller hygienrum. Endast rum man vistas i mer än tillfälligt räknas som bostadsrum sett till bullerkraven.

Mängden trafik förväntas öka på väg 255, liksom andelen tung trafik. Däremot kommer hastighetsbegränsningen att minska från 70 km/h till 60 km/h till 2040. Öster om planområdet, som närmast cirka 500 meter, går idag två järnvägsspår som förväntas byggas ut till fyra spår innan år 2040.

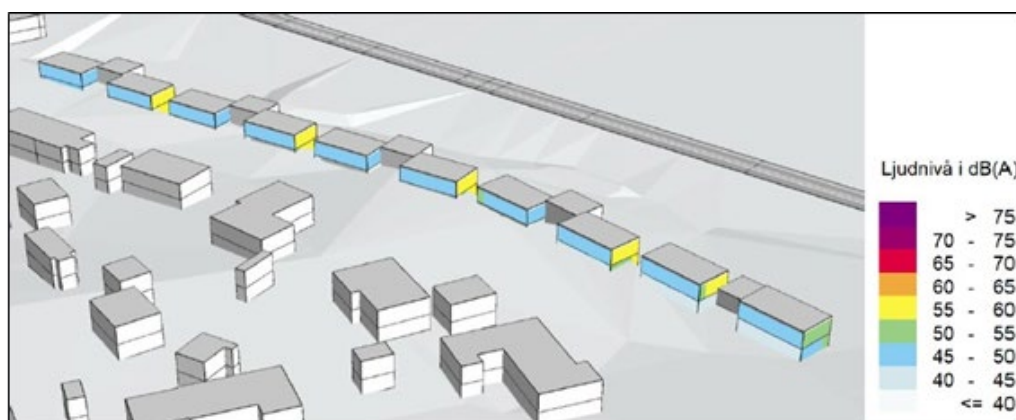
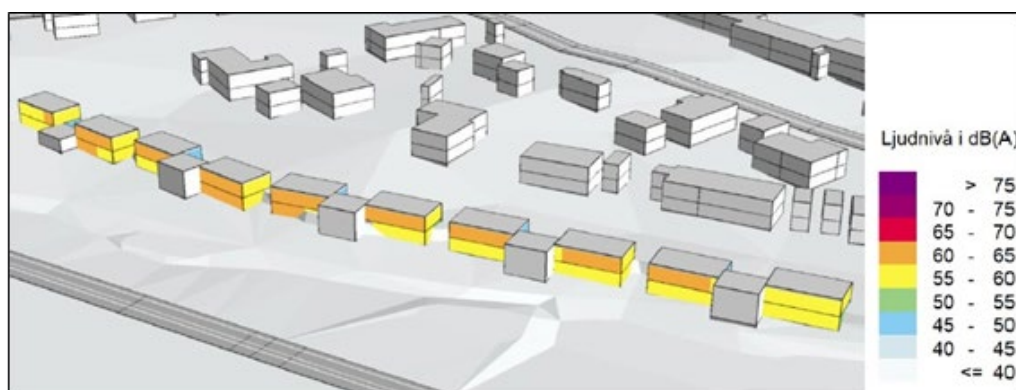


Bild 19 Ekvivalent ljudnivå vid fasad, vy från sydväst. Den sjunde huvudbyggnaden, räknat från början på Källarbäcksvägen, har en liten del av fasaden som överskrider riktvärdet på 50 dB(A).

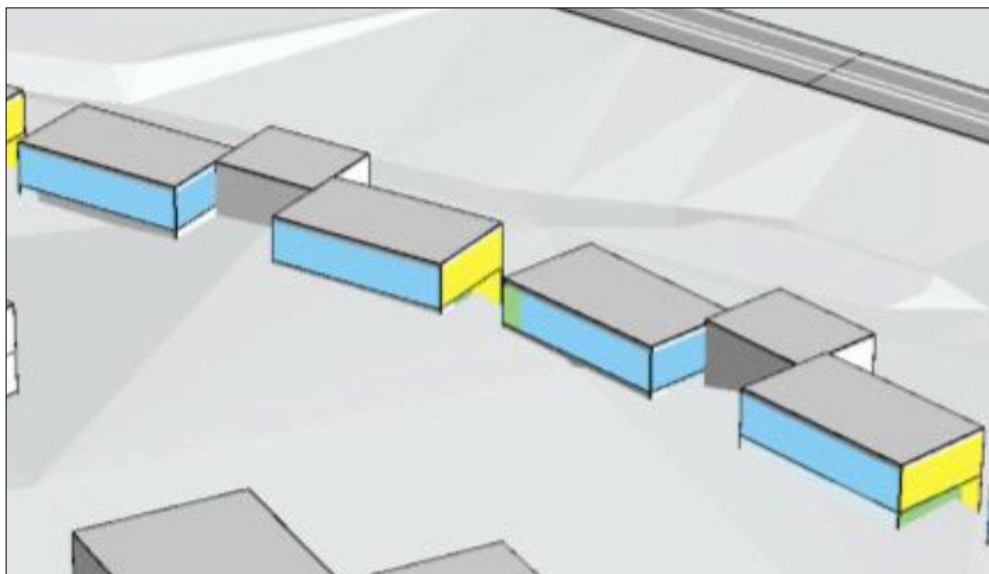


Bild 20 Ekvivalent ljudnivå vid fasad, vy från sydväst. Den del av fasaden som är grönmarkerad visar ekvivalenta ljudnivåer på 50-55 dB(A).

Om en bullerskärm med 2 meters höjd och 6 meters längd uppförs i anslutning till denna byggnads gavelfasad blir den ekvivalenta ljudnivån 50 dB(A) på hela långfasaden mot Källarbäcksvägen. Ett annat sätt att uppfylla bullerkraven är att ett bostadsrum inte placeras i anslutning till just denna del av fasaden. Då byggnadens långfasad huvudsakligen uppnår ekvivalenta ljudnivåer på 50 dB(A), samt dess gavelsida som skärmas av garagedelen, finns goda förutsättningar att placera minst hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida. En bullerskärm bedöms inte behövas med hänsyn till att bullerkraven säkerställs med bestämmelse f_3 .



Bild 21 Maximala ljudnivåer. Observera att figuren är roterad.

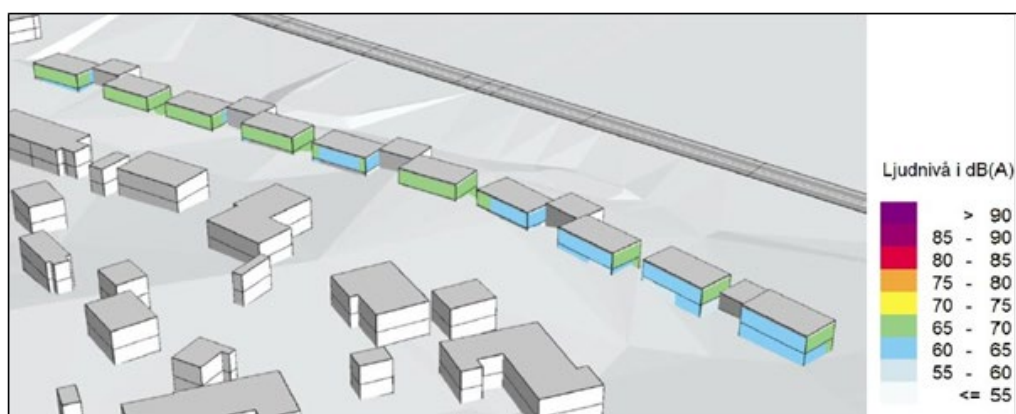
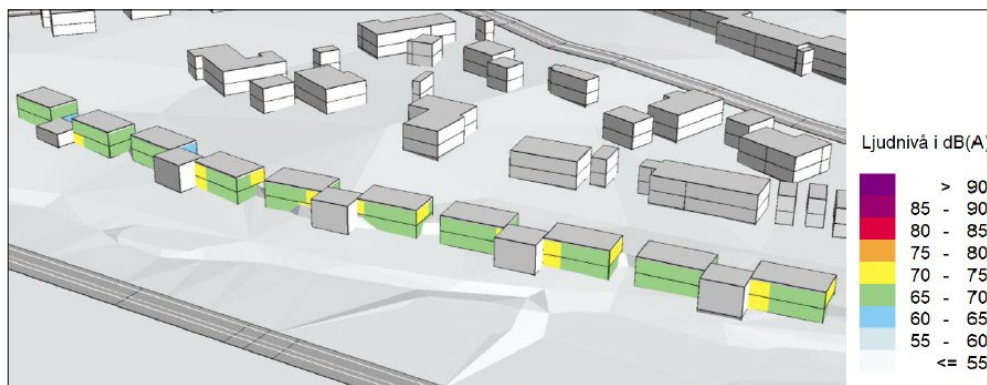


Bild 23 Maximal ljudnivå vid fasad, vy från nordost.

Avseende bullernivåer på uteplats finns förutsättningar för att klara riktvärdena på ljuddämpad sida, det vill säga möjligheten att erhålla uteplats med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå. En bullerskyddad uteplats kan därmed placeras mot Källarbäcksvägen.

Sammanfattningsvis visar bullerutredningen att planområdet är bullerutsatt och att orientering mot ljuddämpad sida kommer att krävas för att uppnå en god ljudmiljö för bostadshusen. Med hänsyn till områdets bullerutsatta läge kompletteras plankartan med följande bestämmelser:

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

f₃

Minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ska orienteras mot ljuddämpad sida.

f₄

Varje bostad ska förses med uteplats mot ljuddämpad sida.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Miljö kvalitetsnormer syftar till att skydda människors hälsa och naturmiljön. Normerna är bindande nationella föreskrifter som har utarbetats i anslutning till miljöbalken. I plan- och bygglagen anges bland annat att planläggning inte får medverka till att en miljö kvalitetsnorm överträds.



Bild 24 Planområdet markerat med röd linje redovisar, i ett utdrag från kommunens kartinformationssystem, partikelhalt i luft 2010 (till vänster) respektive kvävedioxid i luft 2010 (till höger).

Uppsala kommun mäter samt redovisar luftkvaliteten och halterna av luftföroreningar i kommunens kartinformationssystem "Kartinfo". För både partikelhalt i luft (PM10) och kvävedioxidhalt (NO₂) är det dygnsmedelhalter som är beräknade eftersom denna norm är svårast att klara. Om man klarar att uppfylla normen för dygnsmedelvärdet så bedöms att man även kan klara övriga normer för ämnet.

Planområdet markerat med röd linje redovisar, i ett utdrag från kommunens kartinformationssystem, att partikelhalt i luft 2010 visar <math>< 20 \mu\text{g}/\text{m}^3</math> (vänstra bilden) respektive kvävedioxid i luft 2010 visar <math>< 24 \mu\text{g}/\text{m}^3</math> (högra bilden).

Markföroreningar

I planområdet har olika föroreningar påvisats i mark, bland annat arsenik och vanadin under den röda beläggningen inom några av tennisbanorna. Föroreningarnas halter ligger över Naturvårdsverkets tillämpliga generella riktvärden. Marken behöver således saneras för att utesluta risk för människors hälsa eller miljön. Startbesked får inte ges innan markens lämplighet för dess ändamål är säkerställd. En anmälan om efterbehandling ska upprättas i vilken planerade saneringsåtgärder (till exempel schaktsanering och deponering), åtgärds mål samt planerad miljökontroll beskrivs.

Planbestämmelse

a₁

Beskrivning och motiv

Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markförorening har åtgärdats.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

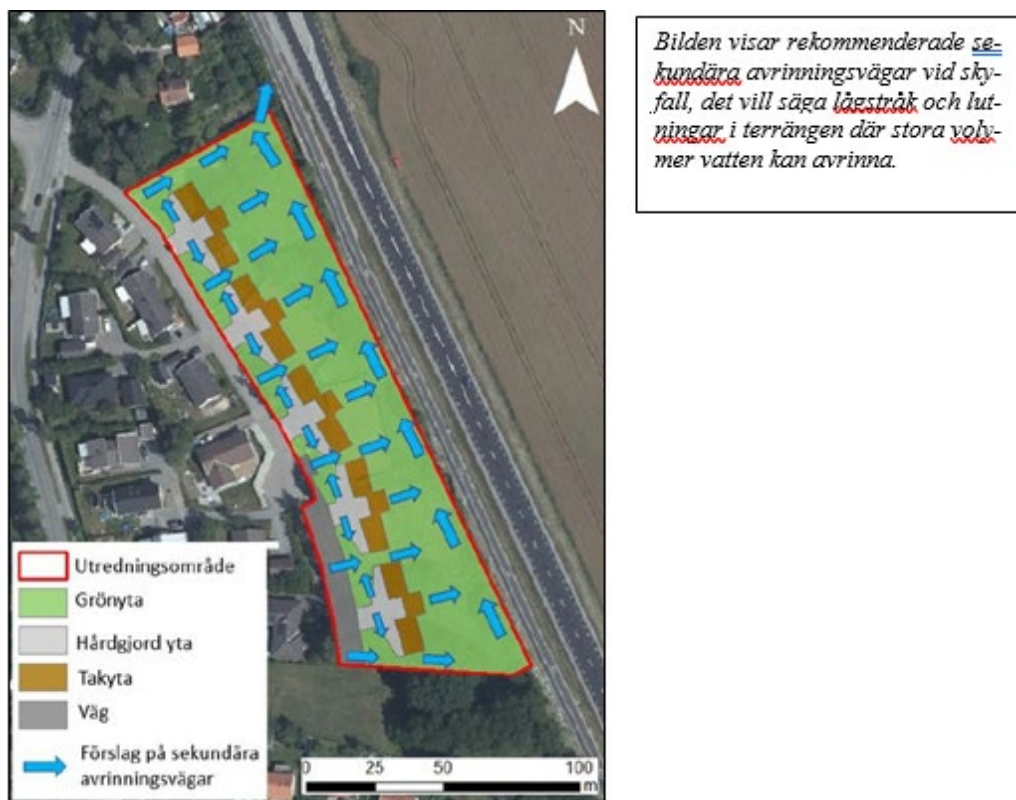
Planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten.

Vatten- och avloppsledningar finns i Källarbäcksvägen. Marknivån inom planområdet ligger lägre än ledningarna, vilket innebär att fastigheterna inte kan ansluta till dessa ledningar med självfall. Anslutning till dessa ledningar behöver istället ske genom pumpning av spillvattnet, vilket åligger fastighetsägarna. Fastighetsägarna kan ombesörja pumpningen separat för varje fastighet. Respektive fastighet meddelas då en förbindelsepunkt i fastighetens omedelbara närhet. Alternativt kan fastigheterna ha en gemensam spillvattenhantering och dela förbindelsepunkt till den allmänna vatten- och avloppsanläggningen. Om flera fastigheter ska dela förbindelsepunkt till den allmänna vatten- och avloppsanläggningen krävs att anslutningen sker genom en gemensamhetsanläggning. Anslutning till den allmänna anläggningen kan ske först när gemensamhetsanläggningen och en samfällighetsförening som förvaltar denna har bildats och ett avtal är tecknat mellan Uppsala Vatten och samfällighetsföreningen.

Dagvatten och dagvattenrecipient

Cirka en fjärdedel av utredningsområdet, i den västra delen av planen, består av sandig morän, vilket är en jordart där infiltration är möjlig. Moränområdet bedöms dock vara beläget under fem av de planerade husen, och avrinning inom utredningsområdet sker österut. Detta föranleder en rekommendation att hantera dagvatten i den östra delen av området där marken består av lera.

Dagvatten ska hållas kvar och renas innan det släpps till det allmänna dagvattennätet. Dagvattenanläggningen har utformats så att 20 mm regn kan fördröjas (avtappas) under minst 12 timmar innan det når dagvattennätet. Fördröjningen medför också att dagvattnet renas. Den totala fördröjningsvolymen har beräknats till 68 m³. Fördröjningsvolymen föreslås hanteras gemensamt för planområdet, antingen i ett svackdike längs planområdets östra gräns eller i ett fördröjningsmagasin under jord i planområdets nordöstra hörn. Avledning av vatten inom planen föreslås ske i de lågstråk som bildas mellan hustomterna.



Bilden visar rekommenderade sekundära avrinningsvägar vid skyfall, det vill säga lågstråk och lutningar i terrängen där stora volymer vatten kan avrinna.

Bild 25 Lägg till beskrivning och alternativtext

I alternativ svackdike leds vatten via lågstråken direkt till diket. I alternativ underjordiskt fördröjningsmagasin leds vattnet vidare till magasinet via ledning med anslutande dagvattenbrunn i varje lågstråks slut. Även dagvatten från den samfällida vägen ansluts i detta alternativ via brunn och ledning. Exakt anslutningspunkt till det kommunala dagvattenätet har inte anvisats, men två anslutningspunkter finns i närheten av planområdets norra gräns. Avledning av skyfall föreslås hanteras via nyss nämnda lågstråk mellan hustomterna samt de lågstråk som av samma anledning bildas längs plangränserna.

Utsläppspunkt för det lokala dagvattennätet ligger i Sävjaån. Sävjaån ingår i Natura 2000-området Sävjaån-Funbosjön som är ett skyddat område mot bakgrund av Art- och habitatdirektivet. Denna del av Sävjaån ingår också i det kommunala naturreservatet Årike Fyris. Planområdets utsläpp av renat dagvatten bedöms inte påverka Natura 2000-området negativt eller stå i motsatsförhållande till de punkter som listar hur naturreservatets syfte ska uppnås.

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

n₁

Marken ska vara tillgänglig för fördröjning och rening av dagvatten.

Natura 2000

Natura 2000 heter det nätverk av skyddsvärda områden som alla EU:s medlemsländer ska bidra till att skapa. Sävjaån ingår i Natura 2000-området Funbosjön-Sävjaån.

I detta sjösystem finns utter och de sällsynta fiskarna asp, nissöga och stensimpa. Sävjaån med biflöden är en av de få åarna i Uppland utan vandringshinder för fisk, och det är en av anledningarna till att ån är en lämplig biotop för dessa arter. Det

övergripande målet för Natura 2000-området är att de ingående naturtyperna och arterna har gynnsam bevarandestatus. Detta innebär framför allt att näringshalten i vattnet inte får öka och att alla vandringsvägar hålls öppna.

Utsläpp av dagvatten i Sävjaån (från planområdet) sker i en punkt cirka 2 kilometer uppströms vid Övre Föret, och ingen av de kända lekplatserna berörs av detta. Således kommer detta eventuella utsläpp inte att bidra till en ökad eutrofiering med försämrade bottenförhållanden som följd vid lekplatserna.

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten (Sävjaån)

Planområdet ligger inom Sävjaåns avrinningsområde som omfattas av miljö kvalitetsnormer. Det innebär att en detaljplaneläggning inte får försvåra att de fastlagda miljö kvalitetsnormerna följs.

Miljö kvalitetsnormen innebär att Sävjaån ska uppnå god ekologisk status till år 2027 samt god kemisk ytvattenstatus ”till år 2015”.

Sävjaåns ekologiska status bedöms som måttlig i nuläget. De rådande miljöproblemen i Sävjaån är övergödning och hydromorfologisk påverkan.

I nuläget uppnår Sävjaån inte god kemisk status med avseende på polybromerade difenyletrar (PBDE). Halterna av PBDE bedöms överskrida gränsvärdet i fisk i samtliga vattenförekomster. Problemet beror främst på påverkan från långväga luftburna föroreningar, och bedöms ha en sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda det. De nuvarande halterna av PBDE (december 2015) får dock inte öka.

Vattenförekomsten uppnår i nuläget inte god kemisk status med avseende på kvicksilver och kvicksilverföreningar. Samtliga vattenförekomster i Sverige anses överskrida detta gränsvärde. Ett undantag i form av mindre strängt krav har satts för kvicksilver (Hg) avseende ytvattenstatus. Skälet för undantaget är att det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna av kvicksilver till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. De nuvarande halterna av kvicksilver (december 2015) får dock inte öka.

Den planerade exploateringen kommer endast att marginellt öka dagvattenflödet till recipienten. Exploateringen bedöms därför inte medföra att föroreningshalterna i dagvattnet överstiger riktvärdet för föroreningar. Ett genomförande av detaljplanen kommer inte att bidra till en ökad risk att recipienten Sävjaån inte uppnår eller uppfyller miljö kvalitetskraven (god kemisk och ekologisk status) till ovan nämnda årtal. Sammantaget medför förändringen att dagvattenavrinningen ökar ytterst marginellt i förhållande till områdets totala dagvatten. Mot bakgrund av detta bedöms därför inte avledningen till recipienterna att öka.

Avfall

Hämtställe för avfall ska ordnas inom kvartersmark, nås utan backningsrörelse samt överensstämmer med Arbetsmiljöverkets föreskrifter. Dragvägen för kärl ska vara hårdgjord, utan nivåskillnader och vara maximalt 10 meter lång.

Ett gemensamt hämtställe för avfall krävs för att lösa sophantering för några av de sydligaste fastigheterna inom planområdet. Hämtstället placeras på kvartersmark i direkt anslutning till Källarbäcksvägens vändplan i söder. Detta regleras med hjälp av ett servitut eller en gemensamhetsanläggning.

El

Planområdet ligger inom Vattenfall Eldistribution AB verksamhetsområde, och de nya byggnaderna kan anslutas till befintligt elnät.

Värme

Fjärrvärme finns i anslutning till området och de nya byggnaderna kan ansluta till befintligt fjärrvärmenät.

Tele och Bredband

Ip-Only, Skanova och Stokab har ledningar i anslutning till området. Skanova önskar så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Gatubelysning

Uppsala kommun har ledningar till gatubelysning i anslutning till området.

Planens genomförande

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för åtgärder inom allmän plats. Byggherren ansvarar för åtgärder inom kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Avtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan Uppsala kommun och byggherren samt föreligga innan detaljplanen antas av plan- och byggnadsnämnden. Exploateringsavtalet ska bland annat omfatta marköverlåtelse och kostnader för allmänna anläggningar.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Ledningar

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

u

Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Befintliga ledningar finns inom planområdet. Följande ledningsägare har ledningar inom eller i närheten av planområdet enligt Ledningskollen 2013-03-22: Uppsala Vatten och Avfall AB, Skanova, Stokab AB, IP-Only, Uppsala kommun (Belysning och Trafiksignaler) och Vattenfall Eldistribution AB.

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

Ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar bildas i planområdets södra del, vilket ges en bredd på över 4 meter. Detta beror på att Vattenfall Eldistribution AB har kablar i området som går till en närliggande nätstation. Markreservatet är nödvändigt då markanvändningen ändras från allmän plats till kvartersmark.

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.

Dagvatten

I samband med bygglovsprövningen ska byggherren redovisa hur fördröjning och rening av dagvattnet, på ett lämpligt och för omgivningen anpassat sätt, ska klaras för de berörda fastigheterna. Den kommunala VA-huvudmannen måste godkänna den valda dagvattenlösningen innan bygglov kan beviljas. Vid uppdelning i flera tomter bör dagvattenhanteringen skötas gemensamt för de berörda fastigheterna. Om dagvattenhanteringen ska skötas gemensamt, och flera fastigheter ska dela förbindelsepunkt, gäller samma saker som beskrivs under rubrik vatten och avlopp.

Byggskedet

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

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Kostnader för utbyggnaden av allmänna anläggningar bekostas av byggherren.

Ledningar

Kostnaderna för eventuell flytt av ledningar regleras av separata avtal mellan fastighetsägaren och ledningsägaren. Om flytt av ledningar inte täcks av avtal, eller om avtal inte finns, åligger det byggherren att bekosta eventuell flytt.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Markförvärv

Byggherren förvärvar flera mindre delar av fastigheten Sävja 11:1, ägda av Uppsala kommun samt delområde 1 av fastigheten Sävja 8:17, ägd av Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB. Uppsala kommun förvärvar en mindre del av Sävja 2:8 som övergår till allmän plats. Uppsala kommun ska lösa in en liten del av den mark som är planlaggs som gata på fastigheten Sävja 8:18 för att möjliggöra en anslutning av gångbanan till Nåntunavägen. För detta krävs en förrättning, och Sävja 8:18 har rätt till ersättning för intrånget. I den tidigare detaljplanen var den marken planlagd som parkmark. Totalt rör det sig om 32 kvadratmeter.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning och servitut med mera

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Kvartersmarken för bostadsändamål kommer att delas in i flera fastigheter. Servitut eller gemensamhetsanläggning krävs för att lösa en gemensam sophantering för några av de sydligaste tomterna inom planområdet, respektive för att lösa hantering av spillvatten samt fördröjning och rening av dagvatten när planområdet delas upp i flera fastigheter. Förlängningen av Källarbäcksvägen efter vändplanen i den södra delen av planområdet kommer att bli kvartersmark, och en gemensamhetsanläggning kommer bildas för att förvalta gatan. Anledningen till att gatan kommer att bli kvartersmark istället för allmän plats är för att de som främst bedöms använda den är de fyra bostadshusen som kommer att ligga i anslutning till den delen av gatan. Inom detta område, nära gränsen till fastigheten Sävja 11:50, kommer en stödmur behöva uppföras. Ett område med cirka 4 meters bredd kommer behövas för stödmuren, och kommer gränsa till det närliggande markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar. Bara en avgränsad del av området kommer bli markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, men hela området kommer fungera som en gemensamhetsanläggning.

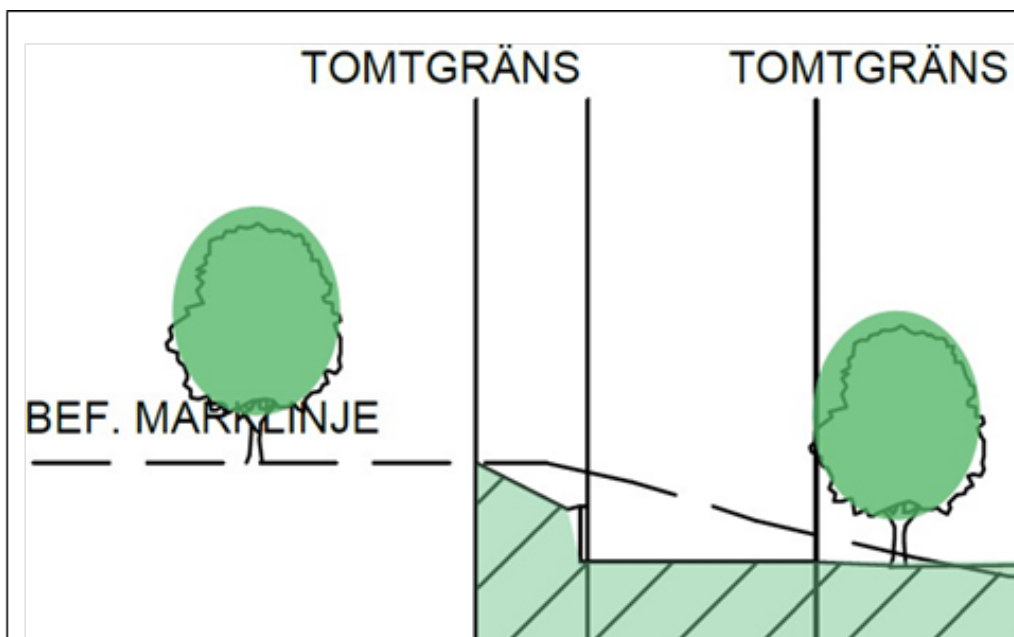
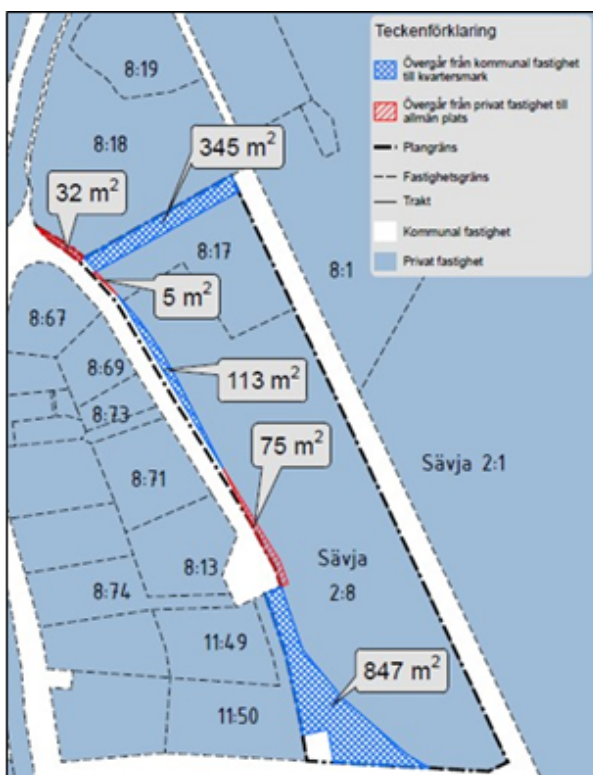


Bild 26 Exempel på hur stödmuren kan komma att utformas (Götenehus).

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Ett genomförande av detaljplanen medför att nedan illustrerade fastigheter kommer att få annan markanvändning än tidigare. En fastighetsreglering kommer att ske för att få ändamålsenliga fastighetsbildningar.



Karta som visar fastighetspåverkan för fastigheterna Sävja 2:8, 8:17, 11:1 samt 8:18.

Bild 27 Lägg till beskrivning och alternativtext

Större delen av fastigheten Sävja 2:8, fastigheten Sävja 8:17 (delområde 1) och några delområden av fastigheten Sävja 11:1 kommer att bli kvartersmark för B, bostäder.

Ett delområde av fastigheten Sävja 11:1 samt en liten del av Sävja 2:8 kommer att bli allmän plats, GATA.

Planens konsekvenser

Nollalternativ

Ett nollalternativ ska utgöra ett referensalternativ till det studerade planförslaget. Ett nollalternativ innebär ett beskrivet scenario av vad som händer då planförslaget inte genomförs, till exempel om gällande plan fortsätter att verka eller om annan rimlig/trolig utveckling av området kan definieras. Planförslagets konsekvenser ska ställas mot ett nollalternativ för att tydliggöra graden av konsekvenserna.

Nollalternativet skulle i detta fall innebära att planområdet fortsätter att användas för tennisverksamhet. Inga nya bostäder tillkommer och ingen koppling sker till den planerade gång- och cykelvägen som planeras mellan väg 255 och Nåntunavägen.

Detaljplanen

Landskapsbild, stadsbild

Planområdet ligger 2–3 meter lägre än Källarbäcksvägen, men ligger på samma marknivå som jordbruksmarken och väg 255 öster om planområdet. Planområdet ligger i direkt anslutning till villabebyggelse i en våning vid Källarbäcksvägen. Området är delvis dolt från väg 255 av en vegetationsridå.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att stadsbilden kommer att förändras lokalt, främst från de befintliga husen på västra sidan om Källarbäcksvägen. Förändringen innebär att utsikten mot de befintliga tennisbanorna respektive klubbhus med mera byts ut till en utsikt mot ny villabebyggelse och trädgårdar. I den södra delen av planområdet behålls en remsa av träd och buskar mellan de befintliga villorna och den nya angöringsvägen till tennisklubbens banor. Från väg 255 blir förändringen marginell då byggnader respektive tennisklubbens banor till största delen redan idag döljs av en grön växtridå.

Naturmiljö

Naturmarksremsan i den norra delen av planområdet är i dag en grusad tillfartsväg till en av fastigheterna, men kommer att omvandlas till villaträdgård. Naturmarksremsan i söder kommer delvis att vara kvar som naturmark och delvis omvandlas till gatumark för att möjliggöra tillfart till några av de nya tomterna. Förlängningen av Källarbäcksvägen i söder kommer att göra det enklare att nå parkmarken/grönytorna söder om planområdet. Detaljplanens konsekvens för naturmiljön i närområdet bedöms vara mycket begränsad.

Friytor

Ett genomförande av detaljplanen bibehåller tillgängligheten till befintliga friytor runtomkring planområdet, och tillgängligheten förbättras till grönyrtorna söder om planområdet genom förlängningen av Källarbäcksvägen.

Mark och vatten

Ett genomförande av detaljplanen innebär att andelen hårdgjorda ytor kommer att öka. Ökade dagvattenflöden från planområdet och möjlig hantering av dagvattnet har utretts inom ramen för planarbetet. Planen reglerar så att dagvattnet kan fördröjas och renas inom planområdet innan det släpps på det kommunala nätet. Se avsnitt ”Teknisk försörjning”.

Den planerade exploateringen kommer endast att marginellt öka dagvattenflödet till recipienten, och ett genomförande av planen kommer inte att bidra till en ökad risk att recipienten Sävjaån inte uppnår eller uppfyller miljökraven god kemisk och ekologisk status.

Området ligger inom vattenskyddsområde för Uppsala- och Vattholmaåsarna, yttre zon, och särskilda bestämmelser gäller för utsläppande av dagvatten. Gällande vattenskyddsföreskrifter ska beaktas.

Resurshållning

Planområdet är välförsörjt med kollektivtrafik och har hållplatser på nära håll. Även gång- och cykelvägar finns på nära håll, en sträcker sig utmed Nåntunavägen och en utmed väg 255. Gång- och cykelvägen utefter väg 255 är i planeringsstadiet för att byggas om till en snabbcykelled.

Genom att förlänga Källarbäcksvägen söderut kommer man att kunna koppla ihop denna med den planerade gång- och cykelvägen, strax söder om planområdet, som ska förbinda Nåntunavägen med väg 255 och deras gång- och cykelvägar. Teknisk infrastruktur finns i området.

Hälsa och säkerhet

Den nya bebyggelsen ligger i ett bullerutsatt läge nära väg 255. De nya bostäderna har planerats och placerats för att åstadkomma tillgång till ljuddämpad sida och ljuddämpade uteplatser, så att de uppfyller gällande riktvärden för trafikbuller.

Luftkvaliteten inom planområdet är god.

Trygghet

En komplettering av bebyggelsen i enlighet med detaljplanen innebär att fler kommer att bo och röra sig i området, vilket i sin tur kan öka känslan av trygghet.

Tillgänglighet

Planområdet ligger i ett område med god tillgänglighet till kollektivtrafik och till gång- och cykelvägar.

Ny byggnad ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Tillgängligheten prövas i detalj under bygglovsprocessen.

Barn- och ungdomsperspektiv

Bedömningen är att det finns möjlighet till goda uppväxtmiljöer för barn och unga i området Vilan, stadsdelen Sävja. Här finns närhet till natur- och rekreationsmöjligheter, möjlighet till idrott samt närhet till skolor och kollektivtrafik. Ett väl utbyggt gång- och cykelnät underlättar för barn och ungdomar att själva transportera sig mellan olika målpunkter. Detaljplanen ger möjlighet till en god utemiljö med bullerskyddad del av villatomterna. Då nya bostäder möjliggörs och antalet boende i området ökar bör den upplevda tryggheten för barn- och ungdomar förbättras.

Mötesplatser och stadsliv

Inga nya mötesplatser eller kommersiell respektive offentlig service planeras inom området. Planen möjliggör dock inom ändamålet Bostad att bedriva annan verksamhet, till exempel inreda enstaka rum i en bostad till kontor. Verksamheten kan endast tillåtas om omgivningspåverkan inte är större än vad som kan förväntas av ett vanligt boende.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalkens 3 kapitel 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3.

Detaljplanen berör inte riksintressen inom området. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 4.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. Dagvatten- och bullerutredningar samt information om luftkvaliteten ligger till grund för utformningen av planen och dess bestämmelser. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7. Information om att planområdet ligger inom yttre skyddszon för grundvattentäkten Uppsala- och Vattholmaåsarnas vattenskyddsområde och hantering av detta har infogats i planbeskrivningen. Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7

Planområdet ligger inte inom ett Natura 2000-område men kan genom dagvattenavrinningen från området påverka Sävjaån som ligger inom ett Natura 2000-område. En dagvattenutredning har tagits fram under planarbetet som bland annat behandlar detta förhållande. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i mars 2021

Maija Tammela Arvidsson
detaljplanechef

Andreas af Trolle
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Uppdrag, samråd 2012-10-09
- Första granskningen 2017-12-19
- Andra granskningen 2020-11-26

Antagen av plan- och byggnadsnämnden: 2021-04-29

Laga kraft: 2022-01-19