

Diarienummer
2012-20156



Detaljplan för Tryffelvägen, del av Norby 31:52

Normalt planförfarande

LAGA KRAFT 2015-06-02



Handläggare: Maija Tammela Arvidsson, telefon: 018-7274625, e-post: maija.tammela-arvidsson@ uppsala.se
Ida Larsson, telefon: 018-7274658, e-post: ida.larsson@ uppsala.se

Plan- och byggnadsnämnden
Postadress: Uppsala kommun, kontoret för samhällsutveckling, 753 75 UPPSALA
Besöksadress: Lokföraren, Stationsgatan 12
Telefon: +46 18 – 727 87 00 Fax: +46 18 727 87 10 E-post: plan-byggnadsnämnden@ uppsala.se
www. uppsala.se

PLANBESKRIVNING	1
HANDLINGAR	1
Antagandehandlingar	1
Övriga handlingar.....	1
Läshänvisningar	1
Medverkande	1
PLANENS SYFTE, HUVUDDRAG OCH BAKGRUND	2
MILJÖBALKEN (MB)	2
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap.....	2
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap.....	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	3
Översiktsplan.....	3
Gällande planer	3
STADSBYGGNADSVISION	4
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	4
Plandata	4
Allmän områdesbeskrivning och landskapsbild/stadsbild	5
Stadsbild.....	6
Naturmiljö	6
Bebyggelse och gestaltning.....	7
Offentlig och kommersiell service	10
Friytor.....	11
Trafik och tillgänglighet.....	11
Tillgänglighet för funktionshindrade	13
Mark och geoteknik.....	13
Hälsa och säkerhet.....	13
Teknisk försörjning	20
PLANENS GENOMFÖRANDE	22
Organisatoriska åtgärder	22
Tekniska åtgärder	22
Ekonomiska åtgärder.....	23
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	23
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet	24
PLANENS KONSEKVENSER	25
Nollalternativ.....	25
Andra alternativ	25
Miljöaspekter.....	25
Sociala aspekter.....	26
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN.....	27
Översiktsplan.....	27
Miljöbalken	27

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Utlåtande

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 - behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Bullerutredning
- Miljöteknisk markundersökning
- Solstudier (del av planbeskrivningen)
- Dagvattenutredning
- Samrådsredogörelse

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras mm.

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.

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

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av kontoret för samhällsutveckling i samarbete med andra kommunala förvaltningar och byggherren.

Planillustration, illustrationer och tekniska utredningar har gjorts av Kjellander + Sjöberg och Tengbom. Bullerutredning har tagits fram av Akustikbyrån.

PLANENS SYFTE, HUVUDDRAG OCH BAKGRUND

Planen innebär att vad som idag är planlagt som park- och naturmark kommer att ändras till bostadsändamål med möjlighet till inslag av vård- och verksamhet. En tätare bebyggelse tillåts närmast Norbyvägen medan området utmed Tryffelvägen får en lägre exploatering.

Planen möjliggör byggandet av 13 kedjehus/radhus och två flerbostadshus med totalt 50 lägenheter. Planområdet omfattar en cirka 17 000 kvadratmeter stor yta av en fastighet som är i Uppsala kommuns ägo, Norby 31:52.

Planförslaget har sin bakgrund i en markanvisning från 2007 från kommunen till den byggherre som också utgör sökande av planändringen. Planansökan har föregåtts av parallella uppdrag från markanvisad byggherre till arkitektkontor, för att utreda alternativa volymer för planområdet.

Planområdets goda läge inom stadsväven, stadsdelens goda tillgång på park och naturmark och närheten till Norbyvägens utpekade stomlinjestråk gör området lämpligt för intensivare markanvändning.

Tidigare påbörjat planarbete

2004-04-14 inkom en ansökan för det aktuella området för att möjliggöra bebyggande av småhustomter. Bakgrunden till det påbörjade program- och planarbetet var brist på småhustomter i Uppsala. Programmet resulterade i ett beslut att upprätta detaljplan med en föreslagen bebyggelse i två våningar med sammanlagt 15-25 lägenheter. Detaljplanen har sedan varit vilande.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Detaljplanen berör inte riksintressen enl. 3 och 4 kap, eller miljö kvalitetsnormerna enl. 5 kap.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Miljöbalken 6:11- 6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. En behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2012-01-12, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att planen inte berör dokumenterade värden för stadsbild/landskapsbild, kulturarv, miljöbelastning eller transport och kommunikationer. Planområdet ligger inom huvudavrinningsområde för Hågaån men ett genomförande bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. Planen innebär en omvandling av park och naturmark till kvartersmark. Planen innebär att marginellt mer trafik kommer att belasta Tryffelvägen men planens genom-

förändring bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan avseende olycksrisk eller bulleralstring. Ett genomförande av planen ska ta hänsyn till bullersituationen från biltrafik i anslutning till planområdet och bevaka trafik-säkerhetsrisker.

(Behovsbedömningen i sin helhet samt länsstyrelsens yttrande finns att ta del av på kommuninformation och på Uppsala kommuns webbsida)

Plan - och byggnadsnämnden har tagit ställning till om detaljplanen kan antas leda till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om plansamråd.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för Norby 31:52 inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2012-03-19 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

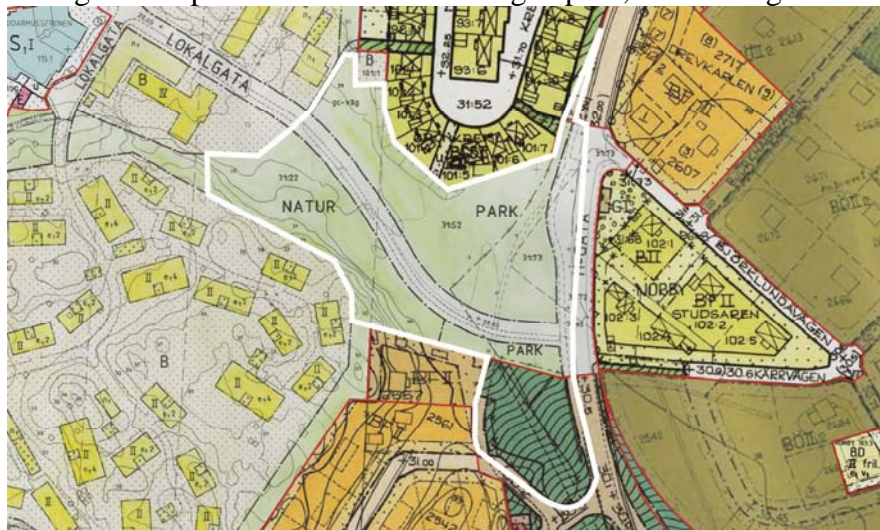
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Enligt översiktsplan 2010 för Uppsala kommun ligger planområdet inom stadsväven, där utvecklingen ska gå mot en intensivare markanvändning. Planområdet består av park- och naturmark men är inte utpekad som grönstruktur med sociala och/eller ekologiska värden. Norbyvägen är utpekad som ett stomlinjestråk med god kollektivtrafikförsörjning. På ömse sidor om de utpekade stomlinjestråken (cirka 200 meter på vardera sida) ska intensivare markanvändning med inslag av verksamheter prioriteras.

Gällande planer

I området gäller PL 79 F, fastställd 1989-11-09 och Pl 84, fastställd 1971-04-19. I gällande planer är markanvändningen park, natur och gatumark.



Karta som visar gällande detaljplaner. Planområdet markerat med heldragen vit linje.

Tidigare påbörjat plan- och programarbete

Byggnadsnämnden genomförde under 2004 ett programsamråd. Bakgrunden till det påbörjade program- och planarbetet var brist på småhustomter i Uppsala och det var angeläget för kommunen att genom planläggning åstadkomma nya tomter för småhusbebyggelse. Planarbetet inleddes med ett kortfattat program som var på samråd mellan 2004-09-27 och 2004-11-10. Programmet redovisade planeringsförutsättningarna för området och en föreslagen bebyggelse i två våningar med sammanlagt 15-25 lägenheter. Programsamrådsredogörelsen godkändes av byggnadsnämnden 2005-02-17 som beslutade att upprätta detaljplan med utgångspunkt i slutsatserna från programmet. Detaljplanearbetet har sedan varit vilande.

Nytt planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2011-05-19 om ett nytt planuppdrag för området. Detta utgår från programmet men prövar en ökad variation av boendeformer vilket skulle bidra med ökade sociala kvaliteter och mångfald. Bakgrunden var en omvärdering av förutsättningarna som visade på ett högre befolkningstryck och att området blivit utpekad som stomlinjestråk i översiktsplanen. Sammanlagt föreslogs i uppdraget ett vårdboende, tio villor, ett flerbostadshus med cirka 30 lägenheter och en förskola.

Under arbetet med planförslaget har bland annat lokalbehovet utretts och behovet av förskola och vårdboende i området bedöms vara litet. Arbetet har resulterat i ett samrådsförslag som främst tillåter bostäder.

STADSBYGGNADSVISION

Visionen är att skapa en varierad bebyggelse i Norby som kopplar samman stadsdelen genom att utnyttja entrézonen till Trädgårdsstaden. Närmast det blivande stomlinjestråket Norbyvägen skapas en tätare bebyggelse bestående av två flerbostadshus, vilket ger en ny front mot gatan. Inom området utmed Tryffelvägen blir bebyggelsen lägre, i form av kedjehus och radhus. Den nya bebyggelsen ska ha en skala som har koppling till platsen.

OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

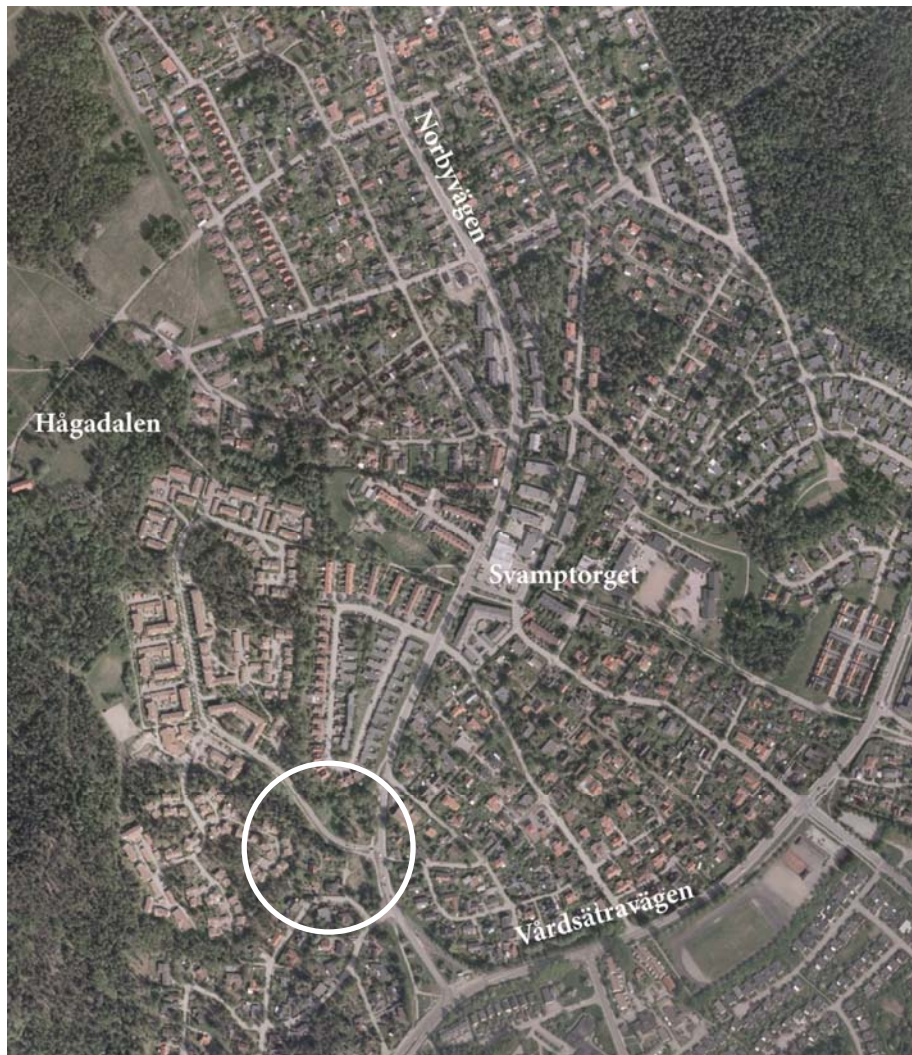
Plandata

Geografiskt läge

Planområdet ligger i stadsdelen Norby cirka 4 kilometer sydväst om Uppsalas centralaste delar. Närmaste bebyggelse är bostäder på planområdets samtliga sidor. I norr och söder gränsar planområdet mot befintliga småhusområden. I öster gränsar området mot Norbyvägen och i nordväst mot Trädgårdsstaden med flerfamiljsbostäder.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar en cirka 17 000 kvadratmeter stor yta av fastigheten Norby 31:52, som är i Uppsala kommuns ägo.



Orienteringskarta med planområdet illustrerat med vit markering.

Tidplan

Tidplanen är att bebyggandet av bostäder ska kunna påbörjas snarast efter att detaljplanen vunnit laga kraft och bygglov beviljats vilket beräknas kunna ske under sista kvartalet 2013, förutsatt att planarbetet genomförs i sin helhet.

Genomförandetid

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

Allmän områdesbeskrivning och landskapsbild/stadsbild

Planområdet ligger i stadsdelen Norby och omgivningen karaktäriseras av en småskalig bostadsbebyggelse. I nordväst gränsar området till Trädgårdsstaden med flerfamiljsbostäder. Lokal service finns vid Svamptorget. Området har nära till rekreationsområden i form av både anlagd park och lekplatser i till exempel Murkelparken samt friluftsliv i naturreservatet Hågadalen-Nåsten. Området har god tillgänglighet till kollektivtrafik längs Norbyvägen och är lättillgängligt för såväl bilister såväl som för gång- och cykeltrafikanter.



Snedbild över planområde, vy från söder.. Plangräns markerad med vit heldragen linje. Norbyvägen till höger.

Stadsbild

Förutsättningar

Området består idag till största delen av ett grönområde som är bevuxet av blandskog. Tvärs genom området i öst-västlig riktning går en lokalgata, Tryffelvägen. Utmed områdets östra sida ligger Norbyvägen. Vid entrén till Tryffelvägen står en stensulptur, ”Stendösen”.

Förändringar

Stadsbilden kommer att förändras utmed delar av Norbyvägen och Tryffelvägen. Planens genomförande kommer att innebära att ny bostadsbebyggelse tillkommer på vad som idag är natur- och parkmark.

Naturmiljö

Förutsättningar

Planområdet består till största delen natur- och parkmark.

Förändringar

Planläggningen innebär att stora delar av det som idag är planlagt som natur- och parkmark kommer att ändras till bostadsändamål. Gröna, allmänna kopplingar genom området bevaras mellan busshållplatsen på Norbyvägen i öst och Tryffelvägen samt mellan småhusområdet väster om området och Tryffelvägen (**PARK**). Detta för att det även fortsatt ska vara möjligt att ta sig från och till omgivande bostadsbebyggelse, genom området, på allmänna gång- och cykelvägar.

PARK

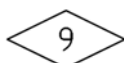
Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

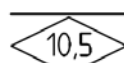
I planområdet finns idag ingen bebyggelse. Närmaste bebyggelse är bostäder på planområdet samtliga sidor. Norr, söder och väster om området finns idag befintliga småhusområden främst från 1960-talet. Nordväst om området ligger Trädgårdsstaden med flerbiljsbostäder från 1990-talet.

Förändringar

B Uppsala har ett högt befolkningstryck. Inriktningen på utbyggnaden av staden är enligt översiktsplanen att växa främst inom den befintliga stadsstrukturens gränser. Planområdet har närhet till god service, rekreationsytor och kollektivtrafikförsörjning har ofta goda förutsättningar för ny bostadbebyggelse (**B**). Det projekt som ligger till grund för planen innebär en gestaltning som utgår från kubiska former och de uppbrutna volymerna innebär en anpassning till skalan i området. Den byggrätt som planen medger innebär en tätare, något högre bebyggelse än den som redan finns i området. Med ett bebyggelsetillskott i detta läge kan området få en mer sammanhållen karaktär. Bebyggelsens volymer styrs med planbestämmelser för att hålla en god arkitektonisk kvalitet.



Flerbostadshus



v₂

Ny bebyggelse mot Norbyvägen skapar en ny front mot gatan och skyddar samtidigt de inre delarna av området från buller. Mot Norbyvägen tillåts byggnader uppföras till en högsta byggnadshöjd på 9 meter. Nockhöjden får inte överstiga 10,5 meter. Burspråk, förhöjda fönster eller takkupor tillåts på maximalt 20 % av fasadlängden, (v₂).



p₁

Inom marken närmast Norbyvägen och Tryffelvägen får byggnader inte uppföras (**prickmark**) och byggnader ska placeras minst två meter från fastighetsgräns (p₁). Byggnader får inte heller uppföras inom området mot befintliga tomter norr om planområdet (**prickmark**).

e₁1000
e₃100/200

Maximal byggnadsarea för vardera sida om entrén till Tryffelvägen är 1000 kvadratmeter (e₁1000). Utöver detta tillåts komplementbyggnader (förråd eller dylikt). På den norra sidan där tomten är större tillåts 200 kvadratmeter (e₃200) komplementbyggnader och på den södra tomten 100 kvm (e₃100). Flerbostadshusen rymmer cirka 50 lägenheter. Parkering ordnas i garage under mark samt i markplan.



Illustrationsplan.



Illustration som visar flerbostadshusen sett från söder längs Norbyvägen.

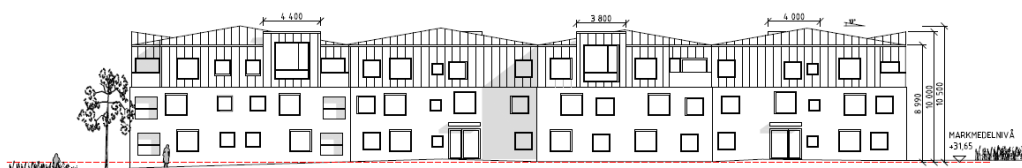
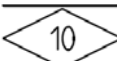


Illustration av flerbostadshusen längs Norbyvägen.



Illustration som visar kedjehusen till vänster, flerbostadshusen i fonden, sett från Tryffelvägen.

kedjehus/
radhus



V₁

Kedjehus/radhus

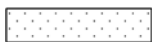
Innanför den tätare bebyggelsen mot Norbyvägen tillåts en mer småskalig bebyggelse i form av radhus och kedjehus längs Tryffelvägen (**kedjehus/radhus**). Radhusen och kedjehusen får uppföras till en högsta byggnadshöjd på 9 meter. Nockhöjden får inte överstiga 10 meter. Den tredje våningen på både kedjehus och radhus ska utformas som en volymmässigt individuell takvåning med hög arkitektonisk kvalitet, för att ge husen karaktär av skilda individuella enheter, (V₁). Illustrationerna nedan ger stöd för tolkning av planbestämmelserna. Den skala som illustreras nedan ska hållas med hjälp av bestämmelse för den tredje våningens utformning och maximal nockhöjd.



Fasad Tryffelvägen

Illustration av kedjehusen på norra sidan Tryffelvägen. Parkering ordnas på respektive fastighet.

e 290



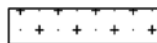
På norra sidan Tryffelvägen föreslås kedjehus med utrymme för garage/carport mellan husen. Byggnader får uppföras i 90 kvadratmeter byggnadsarea per enhet (**e₂₉₀**). På marken närmast Tryffelvägen får byggnader inte uppföras (**prickmark**) för att garantera en uppfart för bil. Parkering sker på egen tomt med utfarter direkt mot Tryffelvägen.



Fasad Tryffelvägen

Illustration av radhusen på södra sidan Tryffelvägen. Parkering löses samlat söder om Tryffelvägen.

e 270



På södra sidan Tryffelvägen föreslås radhus. Byggnader får uppföras i 70 kvadratmeter byggnadsarea per enhet (**e₂₇₀**). På marken närmast Tryffelvägen får byggnader inte uppföras (**prickmark**). Parkering är inte lämplig på respektive tomt eftersom varje utfart då måste korsa befintlig gång- och cykelbana. Markparkering ordnas istället samlat på egen tomt. En markparkering möjliggörs därför i anslutning till bostäderna söder om Tryffelvägen. Detta genom att markens bebyggande begränsas till att enbart tillåta uthus och garage i högst en våning (**korsmark**).



Parkering för kedjehusen löses på samlad yta (röd streckad markering).

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Inom planområdet finns idag ingen offentlig eller kommersiell service. I närområdet finns flera förskolor och några grundskolor. Lokal service finns vid närmast vid Svamptorget. Området har nära till rekreationsområdet i form av både anlagd park och lekplatser i till exempel Murkelparken och friluftsliv i naturreservatet Hågadalen-Nåsten. Området har god tillgänglighet till kollektivtrafik längs Norbyvägen och är lätt tillgängligt för såväl bilister såväl som för gång- och cykeltrafikanter.

BC
BCD

Förändringar

Planen ger möjlighet till att komplettera bostadsbebyggelsen med centrumverksamhet (C), exempelvis närbutik. I flerfamiljshusen ut mot Norbyvägen tillåts även vårdverksamhet i det goda läget vid stomlinjestråket (D).

Friytor

Förutsättningar

I dag består planområdet till stor del av park- och naturmark. Norby har god tillgång på fria ytor för rekreation. Planområdet är inte utpekade som grönsstruktur i ÖP 2010 och har enligt kartering 2010 få sociotopvärden.

Förändringar

n₁

Friytor påverkas genom att park- och naturmarken omvandlas till kvartersmark. Vissa delar behålls som gröna kopplingar mellan blivande tomtmark. I anslutning till norra flerfamiljshuset möjliggörs friytor för utevistelse för boende och krav ställs på att ett underjordiskt garage eller källare ska byggas över med planterbart bjälklag, (n₁), för att möjliggöra planteringar på gård även ovanpå garage. Behovet av friytor bedöms kunna tillfredsställas genom den höga tillgång på befintliga rekreationsytor som finns i närheten, exempelvis Trädgårdsstadsskogen, Svampvallen och Hågadalen-Nåsten.

n₃

För att garantera att inte för stora delar av bostadsgården inom den norra tomt mot Norbyvägen ska användas för markparkering, regleras andel av tomt som ska vara anlagd gård till 25 % av gårdsytan, (n₃).

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Norbyvägen är en del av Uppsalas huvudgatunät och ingår i planområdets östra del. Den har två körfält, gångbana på två sidor och cykelväg på en sida. Tryffelvägen utgör infart till planområdet och en koppling mellan Trädgårdsstaden och Norbyvägen. Den har ett körfält, gångbana och cykelbana på en sida. I planområdets södra del finns, Fingerlavsvägen, som utgör en mindre infart till området. Här finns också en mindre gata som slutar i en återvändsgränd, Martallsvägen.

Trafikflöden

Vid trafikmätning 2012 uppmättes antal fordon per vardagsmedeldygn på Norbyvägen till 7500. Antal fordonspassager på Norbyvägen beräknas 2020 vara 9000 per vardagsmedeldygn.

Kollektivtrafik

Norbyvägen trafikeras idag fyra gånger per timme av busslinje 7. Vägen är utpekade som stomlinjestråk i ÖP 2010 där trafikeringen med kollektivtrafik planeras öka.

Förändringar

Parkering, angöring och in-/utfart

Planen innebär att marginellt mer trafik kommer att belasta Tryffelvägen. Den nya bostadsbebyggelsen innebär nya utfarter på Tryffelvägen.

Parkering till de nya bostäderna kan anordnas både i markplan och i garage under mark. På radhustomterna finns inget utrymme för parkering och eftersom cykelbanan är placerad på den södra sidan av Tryffelvägen är det viktigt att begränsa antalet in/utfarter. Markparkering kan därför anordnas söder om Tryffelvägen med platser för de boende i radhusen, dessa platser ska garanteras genom gemensamhetsanläggning i försäljningsavtalet. Det norra flerfamiljshusets parkering kan anordnas genom garage under mark. Angöring till detta garage sker från Tryffelvägen. Parkering för boende i det södra flerfamiljshuset kan ordnas delvis inom tomtmark och delvis i garaget under mark på den norra tomten. Dessa platser ska garanteras genom gemensamhetsanläggning, det vill säga att anläggningen ägs gemensamt. Ett alternativ för att lösa tillgången till parkeringen är att använda sig av så kallad tredimensionell fastighetsbildning och bilda en separat fastighet för garaget under mark.

Parkering i anslutning till kedjehusen ska lösas inom tomtmark.

Besöksparkering ordnas på tomtmark och längs Tryffelvägen utöver de redovisade parkeringarna för boende.

Gång- och cykelväg, cykelparkering

Utmed Tryffelvägens södra sida går en gång- och cykelbana mellan Norbyvägen och Trädgårdsstaden, denna bevaras i stort sett som den är idag. Den befintliga gång- och cykelbanan utmed Norbyvägens västra sida behåller i huvudsak sitt nuvarande läge men rätas ut något vid korsningen med Tryffelvägen.

En grön koppling kommer att bevaras mellan busshållplatsen på Norbyvägen och Tryffelvägen och mellan småhusområdet väster om området och Tryffelvägen. Detta för att det även fortsatt ska vara möjligt att ta sig från omgivande bostadsbebyggelse till Tryffelvägen genom området.

Cykelparkering ska anordnas inom kvartersmark. Det finns utrymme för cykelparkering på båda sidor flerfamiljshuset i förslaget. Detta möjliggör angöring med cykel från Norbyvägen och även mer avskild parkering på "baksidan" av husen. Planen innebär också att ytor för cykelparkering i anslutning till busshållplatsen vid Norbyvägen möjliggörs.

Gators utformning, sektion

Utgångspunkten är att befintlig utformning av Norbyvägen och Tryffelvägen ska bevaras. Gång- och cykelbanor längs Tryffelvägen och Norbyvägen kommer att finnas kvar. Längs Norbyvägen kommer cykelbanans dragning justeras något (**GATA**). Detta innebär att det finns utrymme inom gatemark i närheten av infarten till Tryffelvägen, för konstverket Stendösen. Planen möjliggör därmed att konstverket även fortsättningsvis kan utgöra en entrésymbol för Trädgårdsstaden.

GATA

Gatumarken vidgas i anslutning till korsningen för att säkerställa god sikt och möjligheter till en bättre korsningspunkt för oskyddade trafikanter över Tryffelvägen.

Martallsvägen i planområdets södra del kommer att öppnas upp mot Norbyvägen. Detta för att möjliggöra angöring till den nya flerfamiljstomten och sophämtning. Gatan kommer att breddas till 8 meter.

n₂ Endast en utfart mot allmän gata får anläggas från det södra området av trafik- säkerhetsskäl, (n₂). En utfart som korsar GC-banan ut till vägen krävs dock för att angöra området.

utfartsförbud



Utfartsförbud anges mot Norbyvägen för att motverka skymd sikt och säkerställa trafiksäkerheten.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Förutsättningar

Inom området finns ytor som är kuperade.

Förändringar

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

Mark och geoteknik

En miljöteknisk markundersökning har visat att det är möjligt att bebygga tomterna trots att ytorna längre in i området är kuperat. Marken inom planområdet består av glacial och postglacial lera. En mindre del av området utgörs av morän. Ny bebyggelse ska uppföras radonsäkert.

Hälsa och säkerhet

Solinstrålning och klimat

Planen ger förutsättningar till bostäder med bra microklimat. En solstudie visar dock att vissa lägen inom området är mörkare och kräver speciell hänsyn. Radhusen på södra sidan av Tryffelvägen ligger mörkt med söderlägen mot den skuggiga kuperade terrängen. Detta bör beaktas i det fortsatta arbetet med utformning av bostäderna. Genom takterrasser på takvåningen av husen kan en ljusare utevistelseplats skapas.

21 December



10⁰⁰



12⁰⁰



13⁰⁰



14⁰⁰

Solstudier för den 21 december klockan 10:00, 12:00, 13:00 och 14:00.

21 Mars



09⁰⁰



12⁰⁰



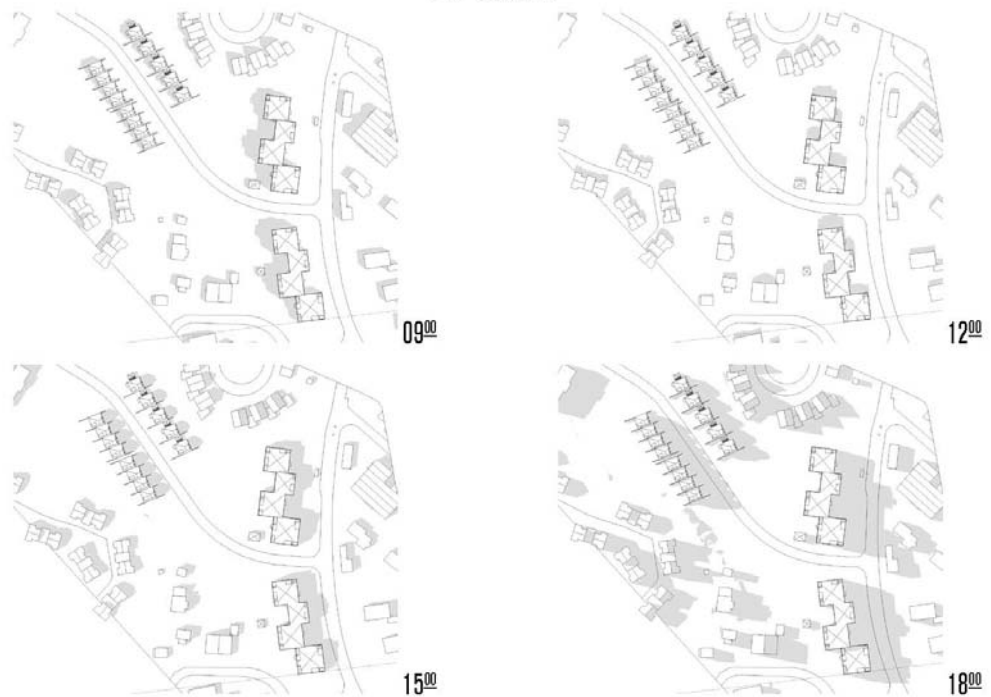
15⁰⁰



17⁰⁰

Solstudier för den 21 mars klockan 09:00, 12:00, 15:00 och 17:00.

21 Juni



Solstudier för den 21 juni klockan 09:00, 12:00, 15:00 och 18:00.

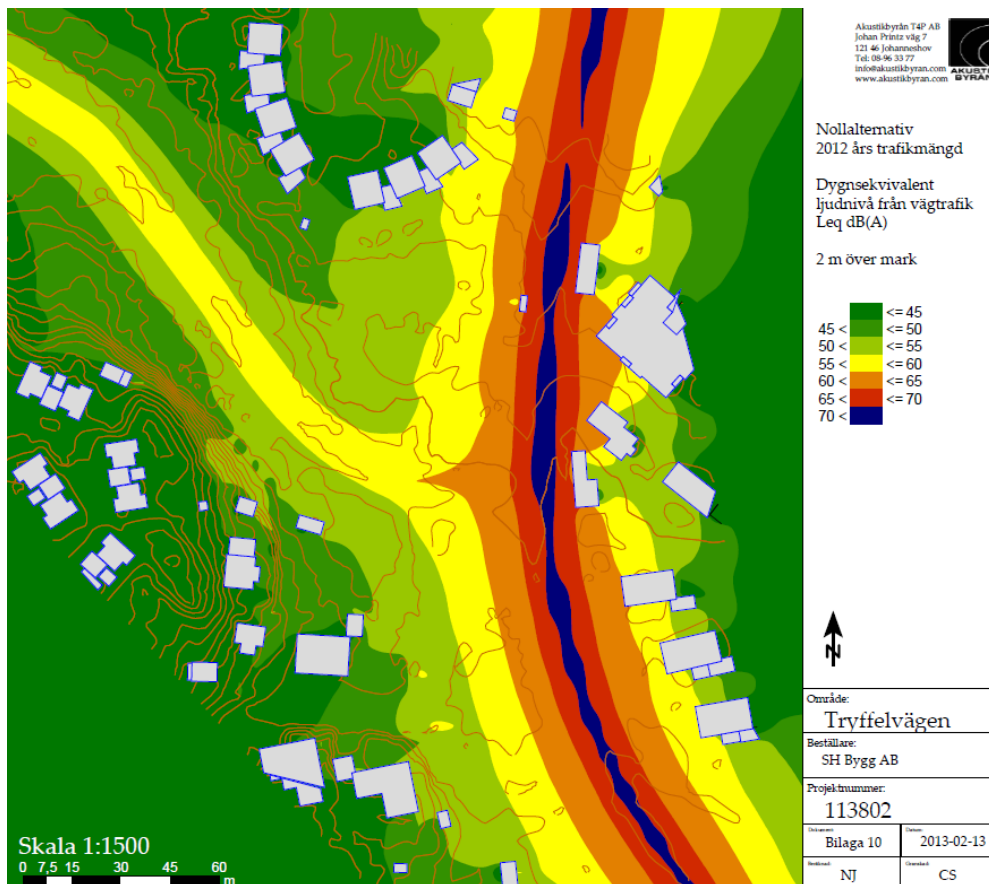
Markföreningar

Inom området finns inga kända markföreningar.

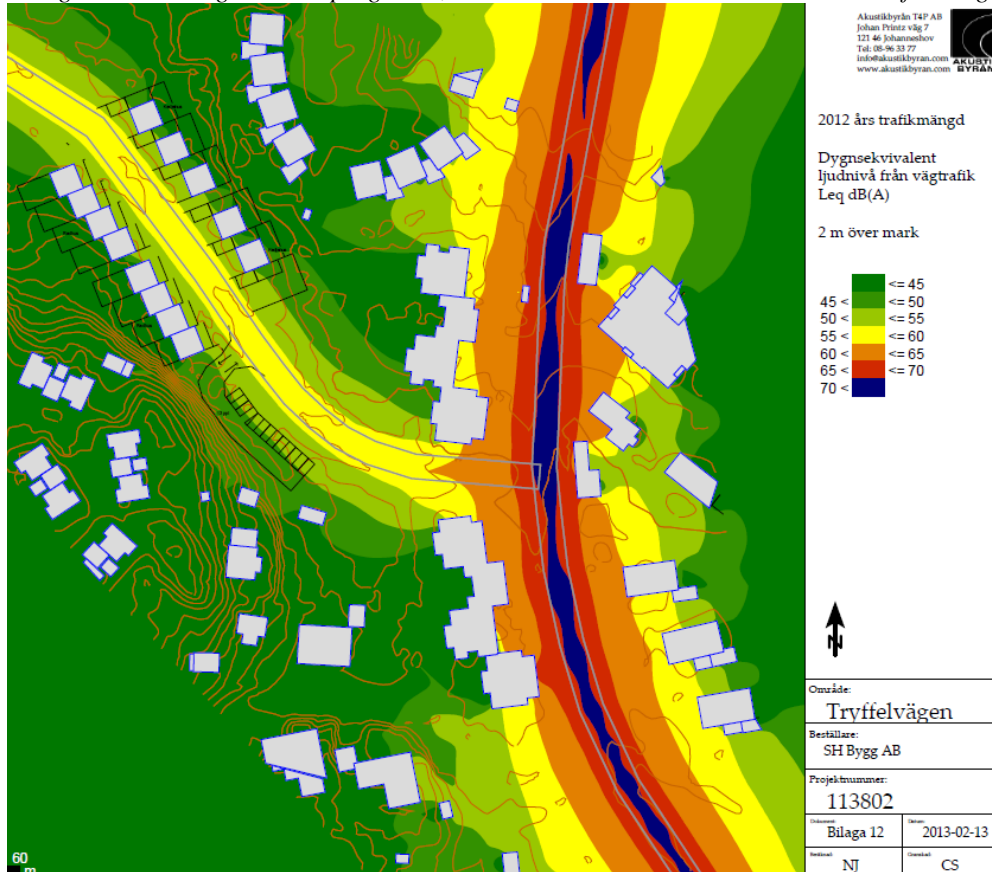
Radon

Marken inom planområdet består av glacial och postglacial lera. En mindre del av området utgörs av morän. Ny bebyggelse ska uppföras radonsäkert.

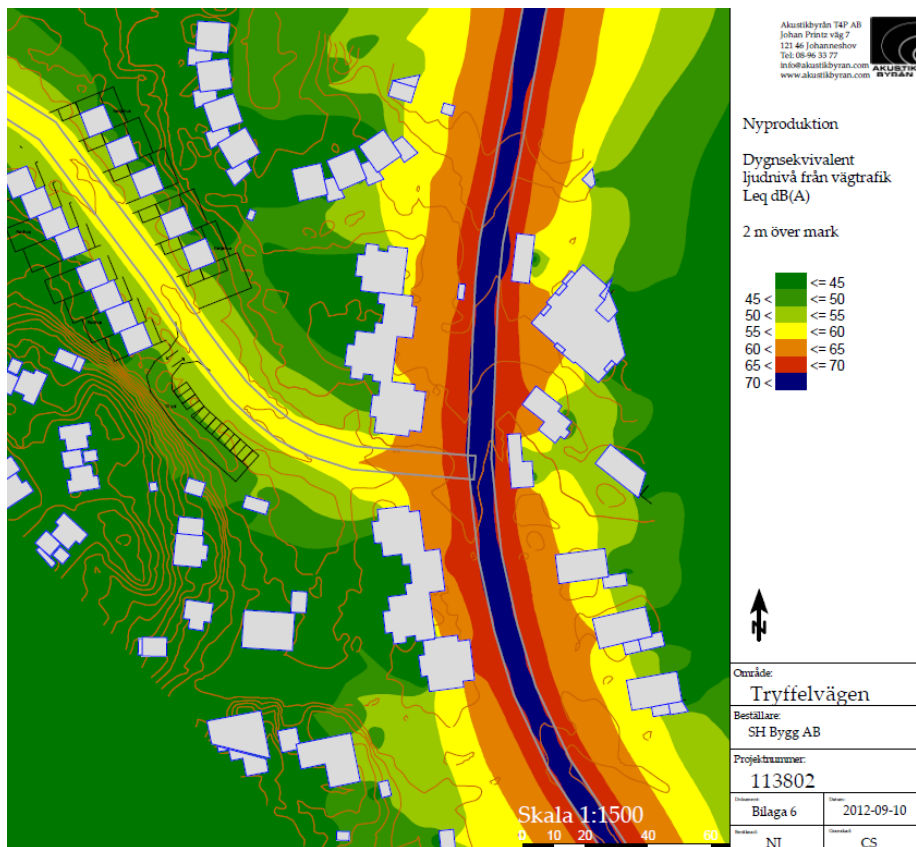
Buller



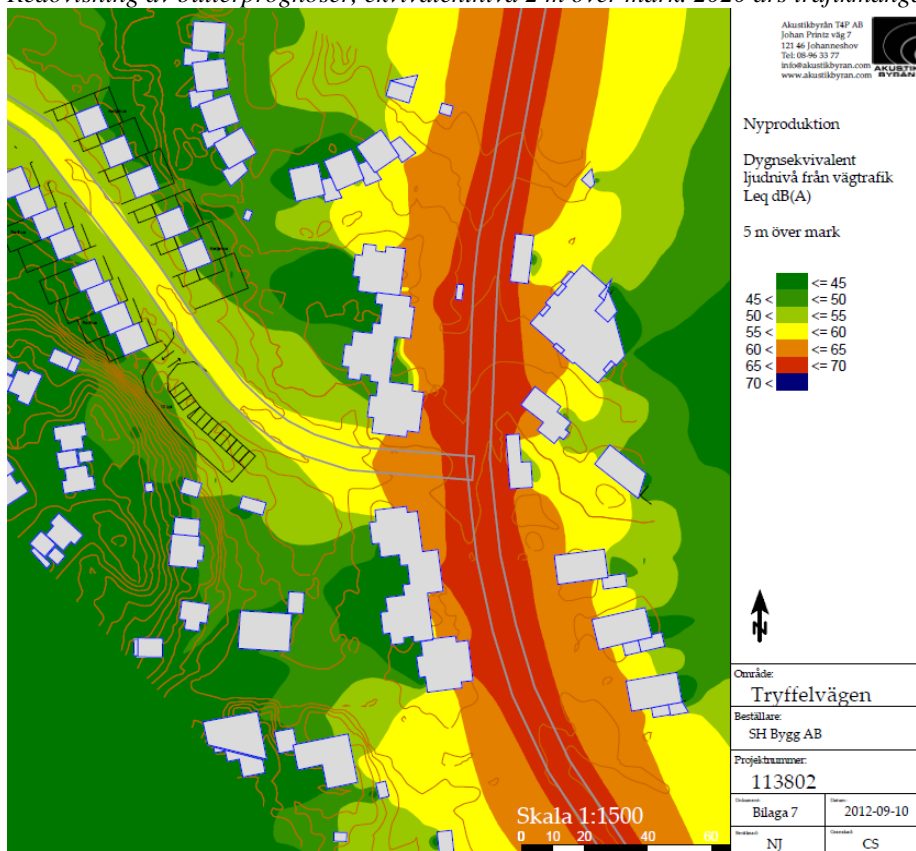
Nuläge. Redovisning av bullerprognoser, ekvivalentnivå 2 m över mark. 2012 års trafikmängd.



Planerad bebyggelse, ekvivalentnivå 2 m över mark. 2012 års trafikmängd.



Redovisning av bullerprognoser, ekvivalentnivå 2 m över mark. 2020 års trafikmängd.



Redovisning av bullerprognoser, maxnivå 2 m över mark. 2020 års trafikmängd.

- En bullerutredning är gjord som visar att bullernivåer överskrider rekommenderade riktvärden (55 dB(A) dygnsekvivalent och 70 dB(A) max) för bebyggelsen ut mot Norbyvägen. I det illustrerade förslaget beräknas dygnsekvivalent ljudnivå vid bostadsfasader mot Norbyvägen uppgå till 58-63 dB(A) frifältsvärde (med en trafikprognos för år 2020). I det kollektivtrafiknära läget där staden ska utvecklas (enligt översiktsplan 2010) är ett avstegsfall enligt Boverkets rekommendationer motiverat. Detta innebär krav på att bostäderna ska ha tillgång till tyst eller ljuddämpad sida. Detta regleras med planbestämmelse (v₃). Där bullernivåer överstiger 55 dBA ekvivalent nivå utanför fasad (frifältsvärde) ska byggnader utformas så att
- minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet är vända mot tyst eller ljuddämpad sida med högst 50 dBA ekvivalentnivå (45 dBA ska eftersträvas) och högst 70 dBA maximal nivå utanför fasad (frifältsvärde).
 - varje bostad har tillgång till en uteplats, privat eller gemensam, på tyst eller ljuddämpad sida (enligt ovan) i nära anslutning till bostaden.

Planen tillåter en relativt fri placering av bostadshusen mot Norbyvägen. Det aktuella projektet innebär två flerbostadshus med en oregelbunden fasad mot Norbyvägen. Samtliga lägenheter kan utformas så att hälften av bostadsrummen kan vändas mot ljuddämpad sida. Merparten av lägenheterna vetter även mot tyst sida. I de mest utsatta hörnen åstadkoms detta genom att fasaden förlängs runt balkong med en glasskärm. Genom att placera bebyggelsen som skärm mot Norbyvägen kan utemiljöer med god ljudmiljö ordnas.

I den framtagna bullerutredningen presenteras ett noll-alternativ där den nuvarande situationen beskrivs. Detta gör det möjligt att jämföra dagens situation med ett genomförande av planen. Utredningen visar att en beräkning med 2012 års trafikmängd med planerad bebyggelse ger endast marginella förändringar i ljudnivån. Befintliga huskroppar bakom planerad bebyggelse kommer dock få upp till 10 dB(A) lägre dygnsekvivalenta ljudnivåer, tack vare den skärmning som planerade hus ger.

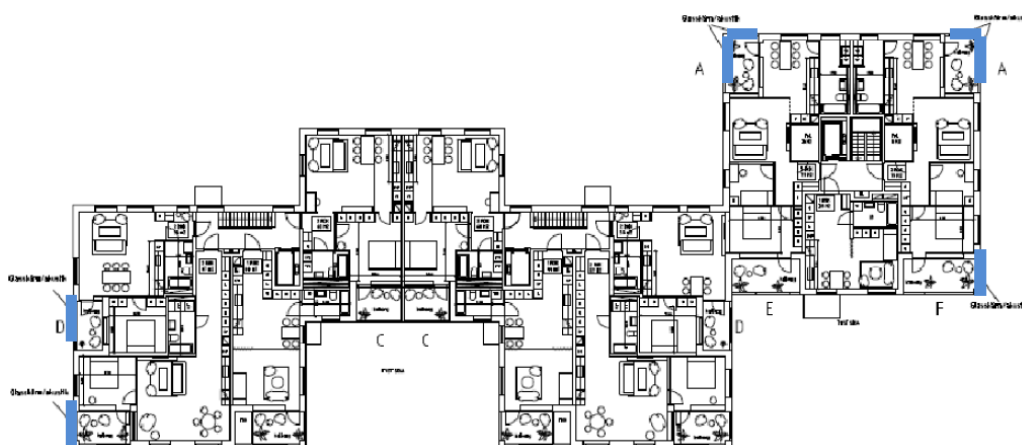


Illustration över normalplan i flerbostadshuset. Bullerdämpade balkonger markerade i blått.



Illustration som visar balkonger som kompletteras med bullerdämpade glassfronter, vädringsmöjlighet mot tyst sida garanteras. .

Vattenskyddsområde

Norbyvägen och därmed en del av planområdet ligger inom yttre skyddsområde för vattentäkt. Gällande vattenskyddsföreskrifter ska beaktas. Eventuell dispens från föreskrifterna ska ansökas hos länsstyrelsen.



Karta som visar yttre skyddsområde för vattentäkt, planområdet utmärkt med vit linje.

Teknisk försörjning

Förutsättningar och förändringar

VA och dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen. I Tryffelvägen och Norbyvägen går vattenledningar som inte påverkas av planens genomförande. Tvärs över byggrätterna på båda sidorna Tryffelvägen går både dag- och spillvattenledningar. Flera kommer att behöva flyttas.

u En spillvattenledning i nord-sydlig riktning, mellan Tryffelvägen och Murkelvägen, behålls i befintligt läge och ska hållas tillgänglig. En vattenledning behålls i befintligt läge även i planområdets södraste del, utmed Fingerlavsvägen. En dagvattenledning behålls i befintligt läge i Norbyvägen. Marken ska därför vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar i dessa lägen (u).

Planområdet ligger inom huvudavrinningsområde för Hågaån. Vid exploatering kommer planområdet att avvattnas till både Hågaån respektive Bäcklösabäcken som i sin tur mynnar i Fyrisån. Fyrisån har mycket högt skyddsvärde bl.a. på grund av att det är lekomyråde för fisken Asp. Fyrisån har begränsad kapacitet att ta emot ytterligare dagvatten.

Vattenkvaliteten i recipienten och dess nuvarande status

Ekologisk status: Fyrisån och Hågaån har på den aktuella sträckan måttlig respektive dålig ekologisk status. Båda riskerar att inte klara god ekologisk status till mållåret 2021. Undantag gäller övergödning, morfologiska förändringar och kontinuitet.

Kemisk ytvattenstatus: Fyrisån och Hågaån har god kemisk status men bedöms ligga i riskzonen att inte klara kravet på kemisk status till år 2015.

Ett genomförande av planen innebär fler hårdgjorda ytor då området idag främst består av ett grönområde som är bevuxet av blandskog. Detta innebär ett något ökat flöde av dagvatten.

n4 00
n5 00

Vatten ska omhändertas lokalt och fördröjas inom respektive fastighet innan det går ut i det kommunala ledningsnätet. Maximalt utflöde ur planområdet till allmän ledning är högst 25 liter/s/ha. Flödesutjämning behöver anordnas. Ett sätt att lösa flödesutjämningen är genom fördröjningsmagasin. Planen styr minsta fördröjningsvolym som ska säkerställas inom fastigheten, (n4 00) samt minsta markarea i m², inom tomtyta för varje radhus/kedjehusenhet, som ska möjliggöra infiltration av dagvatten, (n5 00). Detta förutsatt att marken hårdgörs och infiltration inte är möjlig.

En dagvattenutredning har utförts som visar exempel på möjliga fördröjnings- och infiltrationslösningar. Dagvattenhanteringen ska redovisas och samrådats med kommunal VA-huvudman i samband med bygglovgivning. Planen bedöms därför inte medföra risk för påverkan avseende mark och vatten. Ett genomförande av detaljplanen kommer troligen inte att bidra till en ökad risk att recipienten Fyrisån inte uppnår eller uppfyller miljö kvalitetskraven 2015 respektive 2021.

El

E Elledningar finns i Norbyvägen och delar av Tryffelvägen som kan ligga kvar vid ett genomförande av planen. En elledning går också över byggrätten på norra sidan Tryffelvägen. Denna kommer att behöva flyttas i och med planens genomförande.

En ny transformatorstation kan komma att behövas för att försörja området med el. Inom ett område söder om Tryffelvägen får marken därför bebyggas med transformatorstation, (E).

Värme

Vattenfall har fjärrvärmeledningar i Tryffelvägens södra sida och i nord-sydlig riktning över de båda byggrätterna för flerfamiljshusen. Dessa ledningar kommer i och med planens genomförande att behöva flyttas.

Avfall

Hämtställen för avfall ska ordnas på kvartersmark. Planen ger möjlighet till att placera miljöstation utmed Tryffelvägen och Martallsvägen i anslutning till flerfamiljsbostäderna så att hämtfordon kan stanna på gatan. Hämtställen ska kunna nås utan backningsrörelser och hämtfordon ska kunna angöra intill uppställningsplats för sopkärlen. Hårdgjorda dragvägar ska ordnas och dragavstånd för avfall beaktas, fasat kantstöd ska ordnas där sopkärlen rullas över trottoar. Fickor för angöring ska anordnas utmed Tryffelvägen utanför radhusen. Kedjehusen placerar sina sopkärl utmed gatan för hämtning.

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

Försäljningsavtal

Kommunen skall försälja tomtmark inom planområdet till byggherren. I försäljningsavtalet regleras bl a villkor för exploateringen.

Markanvisning

Dåvarande fastighetsnämnden, beslutade i oktober 2007 att ställa sig positiv till en framställning från Sh Bygg Fastigheter AB om att få förvärva marken.

Servitutsavtal

Ledningar inom u-områden säkras med servitutsavtal.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovprövning/bygganmälan

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Buller

En bullerutredning har genomförts som underlag till planen.

Solstudie

En solstudie är gjord som underlag till planen.

Geoteknik

En miljöteknisk markundersökning har genomförts som underlag till planen.

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.

Arkeologi

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Markägaren bekostar de

arkeologiska utredningar som är nödvändiga om fornlämningar påträffas.

Ledningar

Ledningsägare i planområdet är Uppsala vatten och avfall AB, Uppsala kommun (gatubelysning), Skanova (tele), Vattenfall el (el) och Vattenfall värme (fjärrvärme). Det kan finnas ytterligare, av kontoret för samhällsutveckling okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Flera av ledningarna kommer att behöva flyttas i samband med byggnationen. Byggherren skall kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar skall begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas genom lösningar inom kvartersmark. Redovisning av tänkt dagvattenshantering ska redovisas i samband med bygglovgivning.

Övrigt

Genomförande av planen innebär att ett konstverk måste flyttas. Ny lokalisering och flytt av konstverket Stendösen och anläggningsförrättning för reglering av gemensamhetsanläggningen Norby ga:10 där konstverket ingår bekostas av kommunen.

Ekonomiska åtgärder

Planeekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar under förutsättning att kostnader för ledningsflytt och gatuåtgärder mm kan finansieras med intäkter från markförsäljningen.

Befintliga förbindelser om gatukostnadsbidrag förfaller till betalning då Martallsvägen iordningstälts.

Ledningar

Kommunen ska bekosta nödvändig flytt av ledningar i mark.

Vatten och avlopp

Planområdet kommer att ingå i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen. Anslutningsavgift ska betalas enligt gällande taxa.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

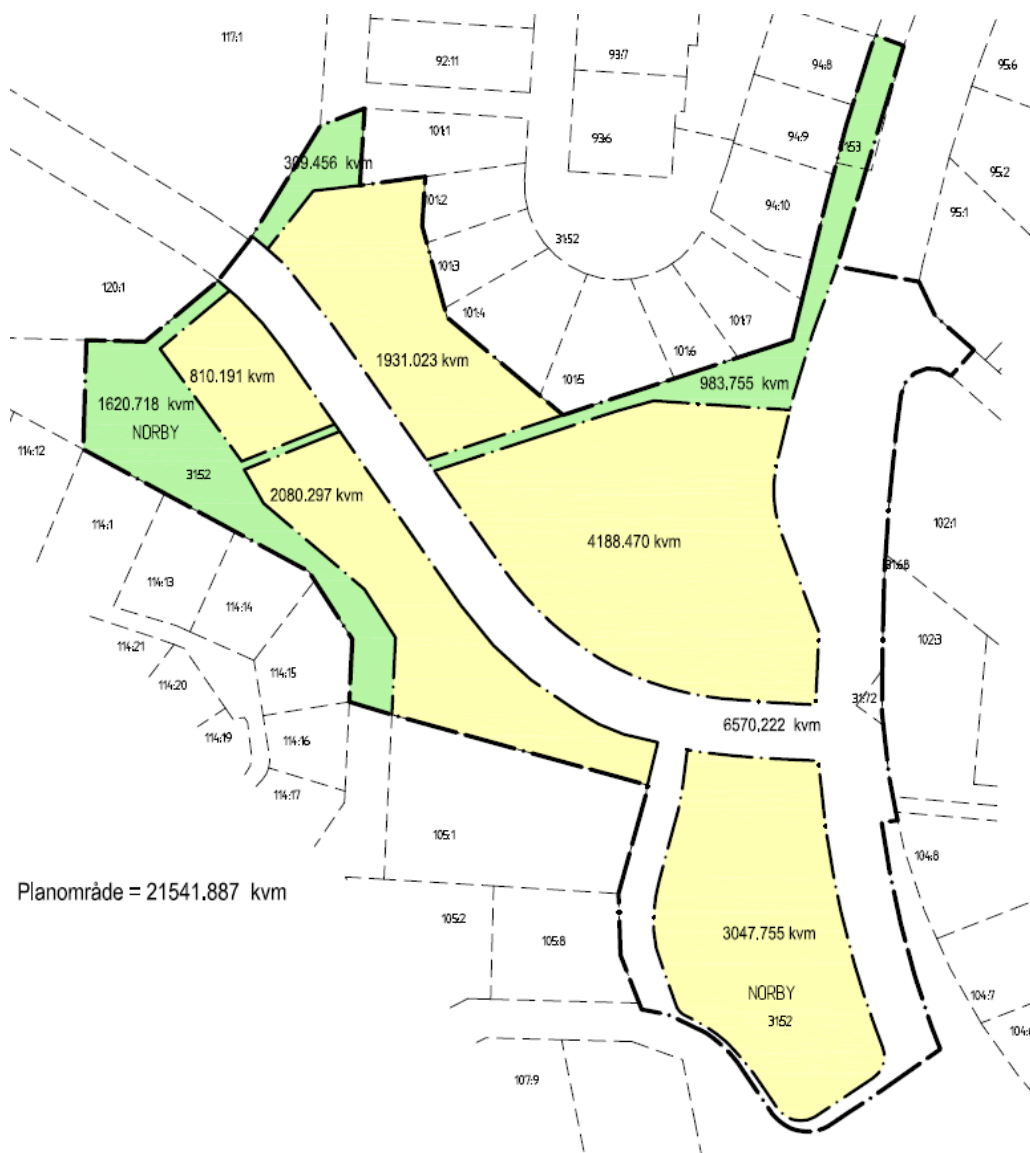
Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande.

Kvartersmarken kommer att styckas av i lämpligt antal fastigheter och byggas

ut i etapper.

För radhusens och flerfamiljsbostädernas parkering ska gemensamhetsanläggning bildas.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet



Planområdet utgörs idag av delar av fastigheten Norby 31:52 som ägs av Uppsala kommun. I och med planens genomförande kommer de i illustrationen gulmarkerade ytorna att bli privata fastigheter.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär i korthet att dagens markanvändning fortsätter. Det byggs ingen ny bostadsbebyggelse i området. Skogsområdet förblir obebyggt.

Andra alternativ

Ett program togs fram under 2004 och ledde till ett första planuppdrag. Programmet föreslog bebyggelse i två våningar med sammanlagt 15-25 lägenheter. Detta är en betydligt lägre exploatering än idag. Området utmed Norbyvägen skulle om detta förslag genomförs få en mer småskalig bebyggelse än den som föreslås idag. Utnyttjandet skulle inte stämma överens med de riktlinjer som översiktsplanen ger för stomlinjenära områden.

Miljöaspekter

Landskapsbild/stadsbild

Planens genomförande kommer att innebära att landskaps-/stadsbilden förändras utmed Norbyvägen och utmed Tryffelvägen. Ny bostadsbebyggelse tillkommer på vad som idag är natur- och parkmark.

Kulturmiljö

Planen berör inga dokumenterade kulturmiljövärden.

Naturmiljö

Planområdet ligger inom huvudavrinningsområde för Hågaån men bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet omvandlar park och naturmark till kvartersmark men bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. Området har närhet till befintliga rekreationsytor som finns i närheten, exempelvis Trädgårdsstadsskogen, Svampvallen och Hågadalen-Nåsten.

Mark och vatten

Ett genomförande av planen innebär att mark som idag är natur-/parkmark bebyggs och hårdgörs. Detta innebär ett ökat flöde av dagvatten och på grund av områdets svårgenomsläppliga jordlager och de begränsade ytorna kommer dagvattnet inte att kunna filtreras i marken. Flödesutjämning kan behöva anordnas.

Planområdet gränsar till vattenskyddsområde som löper på östra sidan Norbyvägen. Gällande vattenskyddsföreskrifter ska beaktas. Eventuell dispens skall sökas hos Länsstyrelsen.

Resurshushållning

Planförslagets bostäder alstrar, liksom all tillkommande bebyggelse, avfall men detta bedöms vara oproblematiskt att hantera inom planarbetet och inte medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Den nya bebyggelsen tillkommer i ett område där det finns en fungerande gatustruktur. Detta innebär att man tar tillvara på redan gjorda investeringar. Delar av ledningsnätet kommer dock att behöva ledas om. Fler bostäder ger ett bättre underlag till kollektivtrafiken i området.

Hälsa och säkerhet

Planen innebär att marginellt mer trafik kommer att belasta Tryffelvägen. Den ökade trafiken innebär nya utfarter på Tryffelvägen. Gång- och cykelbanor längs Tryffelvägen och Norbyvägen kommer att finnas kvar men i något justerade lägen. Planens genomförande bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan avseende olycksrisk eller bulleralstring. Inte heller solförhållanden, eller dylika miljö- och hälsoaspekter bedöms innebära betydande miljöpåverkan för områdena kring planområdet.

Norbyvägen alstrar buller som ger upphov till nivåer som kan innebära bullervärden över Boverkets rekommendationer i fasad. Krav på anpassning till bullersituationen ställs i planen.

Sociala aspekter

Trygghet

Fler bostäder innebär att fler människor kommer att röra sig i området. Detta kan bidra till att både gatan och den angränsande parkmarken kommer att upplevas som tryggare.

Säkerhet

Tillgänglighet – tillgänglighet för området, tillkommande, befintligt

Planområdet ligger i en stadsdel som trafikeras med buss fyra gånger i timmen. Fler bostäder ökar underlaget för kollektivtrafiken. Ett tillskott av nya bostäder med modern standard ger större möjlighet för äldre och funktionshindrade att bo kvar i området.

Barnperspektiv

Ur ett barn- och ungdomsperspektiv ger planen möjlighet till goda uppväxtmiljöer med närhet till grönområden och skolor. Målpunkter för barn i området kan komma påverkas då naturmark görs om till kvartersmark. Utrymme för vistelseytor för de barn som i framtiden kommer att bo i området säkerställs genom bestämmelse om högsta tillåtna exploateringsgrad för tillkommande bebyggelse. Planen ger goda förutsättningar för en trygg passage över Tryffelvägen som en del i barns skolväg mot Malmaskolan.

Upplåtelseformer – blandade boendetyper

Stadsdelen består huvudsakligen av småhus med äganderätt eller flerfamiljshus med bostadsrätter. Ett genomförande av planen innebär en större blandning av boendetyper eftersom de två flerfamiljshusen som tillkommer i det tänkta projektet förväntas bli hyresrätter.

Stadsliv och mötesplatser

Tillgången på allmän platsmark inom området kommer att minska. Samtidigt

innebär fler bostäder fler människor som rör sig i området och ger underlag för service i området, exempelvis till Svamptorget verksamheter. Planen ger möjlighet att etablera mindre verksamheter med anknytning till boende som kan skapa liv utmed Norbyvägen.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Enligt översiktsplan för Uppsala kommun antagen 2010 ligger planområdet inom stadsväven, där utvecklingen ska gå mot en intensivare markanvändning.

Planen innebär att vad som idag är planlagt som park- och naturmark kommer att ändras till bostadsändamål och vård. Planområdet är inte utpekad som del av grönstrukturen i ÖP 2010, det saknar kända naturvärden och har få (1) karterat sociotopvärde i Uppsalas sociotopkarta från 2010. I planarbetet har de viktigaste rörelsestråken inom planområdet identifierats. Dessa behålls till viss del allmänna som parkmark. Den mest bevaransvärda vegetationen vid busshållplatsen och cykelvägens dragning intill hållplatsen bevaras som den är idag.

Planändringen medför ett stort tillskott av boende i området samtidigt som naturen tas i anspråk för bebyggelse. Kompensation för den naturmark som tas i anspråk ska genomföras i form av kvalitetshöjningar i närliggande park- och naturmark.

Miljöbalken

Planförslaget 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.

Planförslaget berör inte riksintressen inom området och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Planförslaget berör inte miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 4.

Planförslaget berör inte miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

KONTORET FÖR SAMHÄLLSUTVECKLING

Uppsala i oktober 2013

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Ida Larsson
Planarkitekt

Maija Tammela
Planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2012-09-20
- granskning 2013-05-16

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:

2013-11-12

Laga kraft:

2015-06-02