

Diarienummer:  
2009/20047

# Detaljplan för del av Rosendalsfältet

Uppsala kommun



Enkelt planförfarande  
**LAGA KRAFT 2010-07-02**



Handläggare: Daniel Bergvin  
daniel.bergvin@ uppsala.se  
UPPSALA KOMMUN  
STADSBYGGNADSKONTORET  
Postadress: 753 75 UPPSALA  
Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: 018-727 45 26

Telefon: vx 018 – 727 00 00

Fax: 018 – 727 46 61

E-post: [stadsbyggnadskontoret@ uppsala.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@ uppsala.se)

Hemsida: [www. uppsala.se](http://www. uppsala.se)



<b>PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....</b>	<b>1</b>
HANDLINGAR .....	1
<i>Planhandling</i> .....	1
<i>Övriga handlingar</i> .....	1
<i>Läsanvisningar</i> .....	1
PLANENS SYFTE.....	1
PLANDATA .....	1
<i>Geografiskt läge</i> .....	1
<i>Areal</i> .....	1
<i>Markägoförhållanden</i> .....	1
BEHOVSBEDÖMNING .....	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	2
<i>Översiktliga planer</i> .....	2
<i>Detaljplaner</i> .....	2
BAKGRUND .....	3
<i>Allmän områdesbeskrivning</i> .....	3
PLANENS INNEHÅLL .....	4
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING .....	12
<i>Genomförandetid</i> .....	12
<i>Tidplan</i> .....	12
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i> .....	12
<i>Avtal</i> .....	12
<i>Fastighetsrätt</i> .....	12
<i>Ekonomi</i> .....	12
<i>Tekniska anläggningar</i> .....	12
<i>Tekniska utredningar</i> .....	12
MEDVERKANDE I PROJEKTET .....	13

# PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

Planen handläggs med enkelt planförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap. 28 §.

## HANDLINGAR

### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Illustrationsplan

### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Samrådslista
- Fastighetsförteckning
- Utlåtande
- Ställningstagande till betydande miljöpåverkan daterad 2010-02-11
- Bullerutredning för Rosendal, ÅF Ingemansson, daterad 2010-05-11
- Geoteknisk rapport för del av Valsätra 1:12, Bjerking AB, daterad 2009-12-28
- Inledande PM, Geoteknik, för del av Valsätra 1:12, Bjerking AB, daterad 2009-12-28

### Läsanvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t.ex. ska vara allmän platsmark, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras mm. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

Plan- och genomförandebeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär samt att vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Syftet med genomförandedelen av beskrivningen är att säkerställa ett genomförande av detaljplanen. Den tillämpas som stöd vid fastighetsbildning, avtalsskrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter m.m. efter planens antagande.

### PLANENS SYFTE

Planen syftar till att möjliggöra bebyggelse för bostads- och idrottsändamål utöver gällande användning.

### PLANDATA

#### Geografiskt läge

Planområdet omfattar området från Rosendalsvägen i norr till Vårdsätravägen i sydost. I väster begränsas området av Stadsskogens östra bryn.

#### Areal

Planområdet omfattar ca 60 ha.

#### Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av del av fastigheten Kåbo 1:18 och omfattar kvarteren Ritläraren, Prospektorn, Pedellen och Observatorn. Marken söder om Rosendalsvägen ägs av Statens Fastighetsverk, utom den sydvästligaste delen som ägs av Rosendals Förvaltnings AB.

## BEHOVSBEDÖMNING

Kriterierna för enkelt planförfarande är uppfyllda; planförslaget är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och är förenligt med översiktsplanen. Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen den bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11- 6:18 bedöms därmed ej behöva genomföras. (se bilaga: Behovsbedömning för miljöbedömning).

Länsstyrelsen gavs under samrådet tillfälle att yttra sig kring behovsbedömningen daterad 2010-02-24. Stadsbyggnadskontorets bedömning att ett genomförande av aktuell detaljplan inte leder till betydande miljöpåverkan delades av länsstyrelsen vars yttrande inkom 2010-04-27.

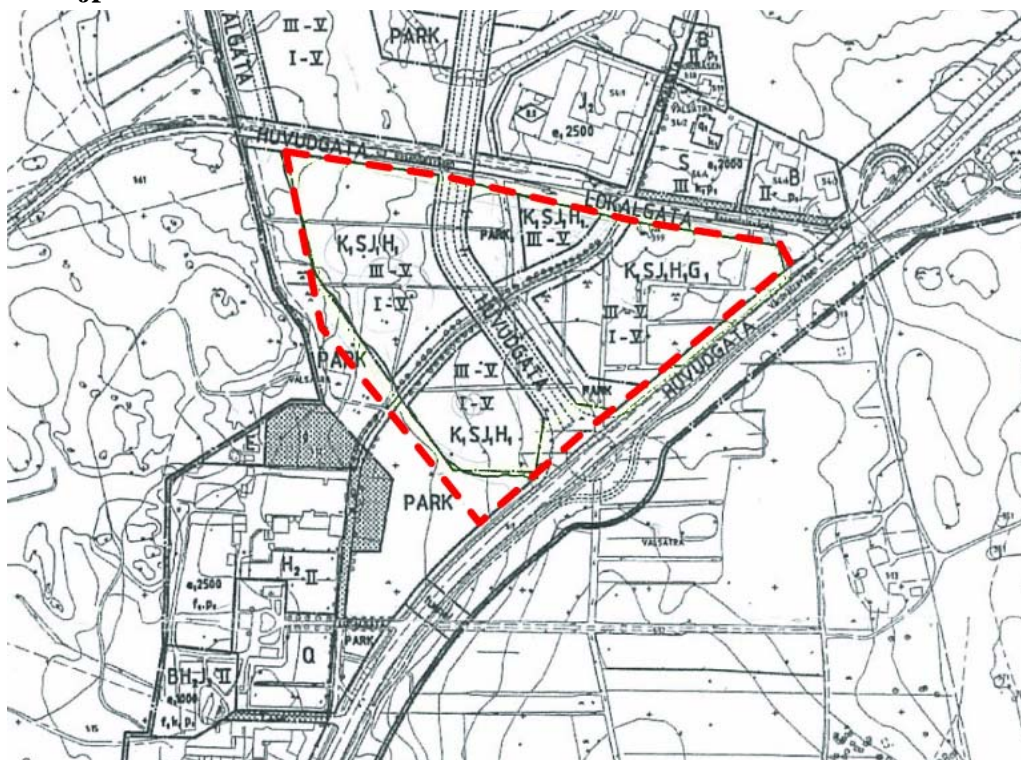
## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

I Översiktsplan för Uppsala stad 2002, utpekades området som stadsbyggd och nytt bebyggelseområde. Rosendal ska innehålla en relativt tät bebyggelse med möjlighet för många funktioner, men också grönområden av hög kvalitet. Planområdet berörs även av ett reservat för framtida väg, Sydvästlänken. Området anges som närreklamationsmark till tätort eller friluftsgård samt närnatur till skolor.

I samrådsförslaget till översiktsplan 2010 anges området som ett större utvecklingsområde. Området ingår i den norra delen av "Dag Hammarsköldsstråket" som föreslås förstärkas med utvecklingen av Rosendal. Ett stomlinjestråk som även utgör stadsstråk berör området och ansluter norrut mot Uppsala centrum. Planområdet ingår i stadens gröstruktur med ekologiska och/eller sociala värden och anges som närreklamationsmark till tätort eller friluftsgård samt närnatur till skolor.

### Detaljplaner



Utsnitt ur gällande detaljplan för Rosendalsfältet med aktuellt planområde markerat.

För området gäller detaljplan 00/20084 som vann laga kraft 2007-02-15. Marken är

huvudsakligen planlagd för kontor, hotell och konferens samt undervisning, forskning, laboratorier. Handel i bottenvåningen är tillåten. Störande industri och tekniska anläggningar får inte tillkomma. I korsningen Rosendalsvägen och Vårdsätravägen tillåts bensinstation. Längs östra sidan av huvudgatan anger detaljplanen parkmark. Utfart från Kåbo 1:54 är tillåten inom norra delen av parkområdet.

I anslutning till huvudgata och park anges att 3-5 våningar får uppföras. Skolor, förskolor o.d. tillåts vara lägre. För mark som inte ligger i anslutning till huvudgata eller park anges 1-5 våningar. Byggnad ska placeras med 3 meters förgårdsmark mot gata. Längs huvudgata, lokalgata och park får byggnad placeras intill angränsande tomt. Byggnader längs gator, parker och andra väl synliga lägen ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet.

Fasaden ska utformas med sådan bullerdämpning att bullernivå från omgivningen inte överstiger 30 dB(A) i arbetslokaler. Nattetid får maximalvärdet inte överstiga 45 dB(A) i bostadsrum. I minst  $\frac{3}{4}$  av lägenheterna ska minst hälften av boningsrummen ligga mot gården.

I gällande detaljplan har planerna för sydvästlänken inte beaktats.

### **Förordnanden**

Planområdet ligger inom den yttre skydds-zonen för grundvattentäkten Uppsala- och Vattholmaåsarna, fastställt 1989. Inom denna ska verksamheter bedrivas så att inte grundvattenkvaliteten riskerar att försämrats. Byggnader och andra anläggningar får inte förläggas så att de skadar grundvattnet. Vid arbeten djupare inom 1 meter över högsta grundvattenyta ska ansökan om dispens från skydds-föreskrifterna göras hos länsstyrelsen i Uppsala län.

### **BAKGRUND**

Detaljplanarbetet utgår från den detaljplan som vann laga kraft 2007 och som omfattar hela Rosendalsfältet. Styrelsen för STUNS (Stiftelsen Samverkan mellan Universitetet i Uppsala, Näringsliv och Samhälle) fattade i augusti 1998 beslut om en samlad satsning kallad Campus Uppsala. Projektet syftar till att tillföra området längs med Dag Hammarskjölds väg från stadskärnan i norr till Ultuna i söder nya verksamheter och att utveckla kvaliteterna i hela området. Satsningen omfattar en ny science park i Rosendalsområdet. Enligt STUNS program för Campus Uppsala är Rosendalsområdet Campus största framtidsresurs och viktigaste etableringsområde. Rosendal är särskilt intressant för företag som vill etablera sig mitt i en kunskapsintensiv miljö, t.ex. större företags forskningsavdelningar eller internationella företags strategiska enheter för omvärldsbevakning. Målet är att nybyggnadsytan i Rosendalsområdet ska uppgå till 150 000 kvm och att planeringen ska vara flexibel och ge möjlighet för etablerade företag att expandera utan att man behöver lämna Rosendal.

Gällande detaljplan är flexibel och ger möjligheter för många funktioner, dock tillåter inte detaljplanen att bostäder uppförs i det södra området mellan Vårdsätravägen och Rosendalsvägen. Även möjligheten att uppföra en idrottsanläggning saknas.

### **Allmän områdesbeskrivning**

Planområdet ligger ca 2 km från Uppsala centrum. Marken är idag obebyggd och till stora delar bevuxen med huvudsakligen lövträdsdominerande skog. Området är relativt flackt och nivåkillnaderna varierar mellan ca + 29,5 och +36, med de högsta partierna i den västra delen. Ett flertal diken med varierande djup genomkorsar planområdet, bland annat ett större krondike som leder i nordsydlig riktning, från golfbanan norr om planområdet till ett område söder om Vårdsätravägen.

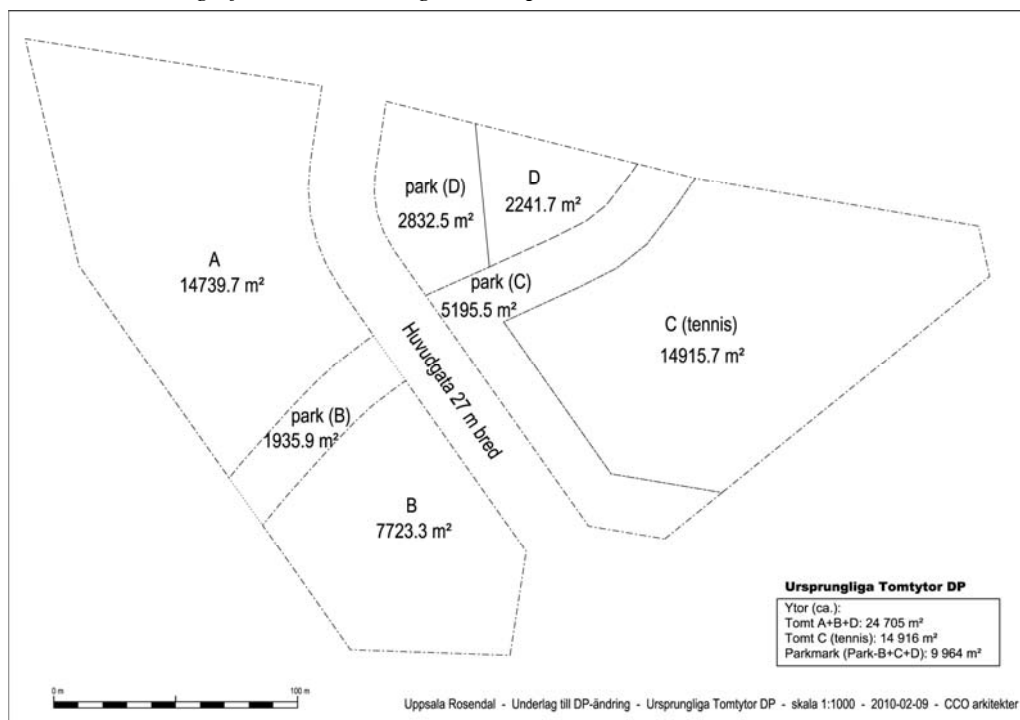
Genom Rosendalsfältet leder en gång- och cykelväg. Cykelvägen utgör en viktig länk i



stadens övergripande cykelnät mellan centrala staden och Gottsunda. Cykelvägens sträckning genom planområdet kantas bitvis av bland annat björkar. Strax norr om planområdet finns ett antal enfamiljshus, en brandstation samt Rosendals skola från 1901. Rosendals gård i sydväst används främst för bostadsändamål. Planområdet omges av grönområden med högt naturvärde och som är ekologiskt känslig, bland annat Stadsskogen väster om bebyggelseområdet samt Kronparken i norr. Rosendalsfältet norr om Rosendalsvägen är ett omtyckt grön- och strövområde och anges som riksintresse för kulturmiljövården i översiktsplanen 2002.

## PLANENS INNEHÅLL

*Markanvändning i förhållande till gällande plan*

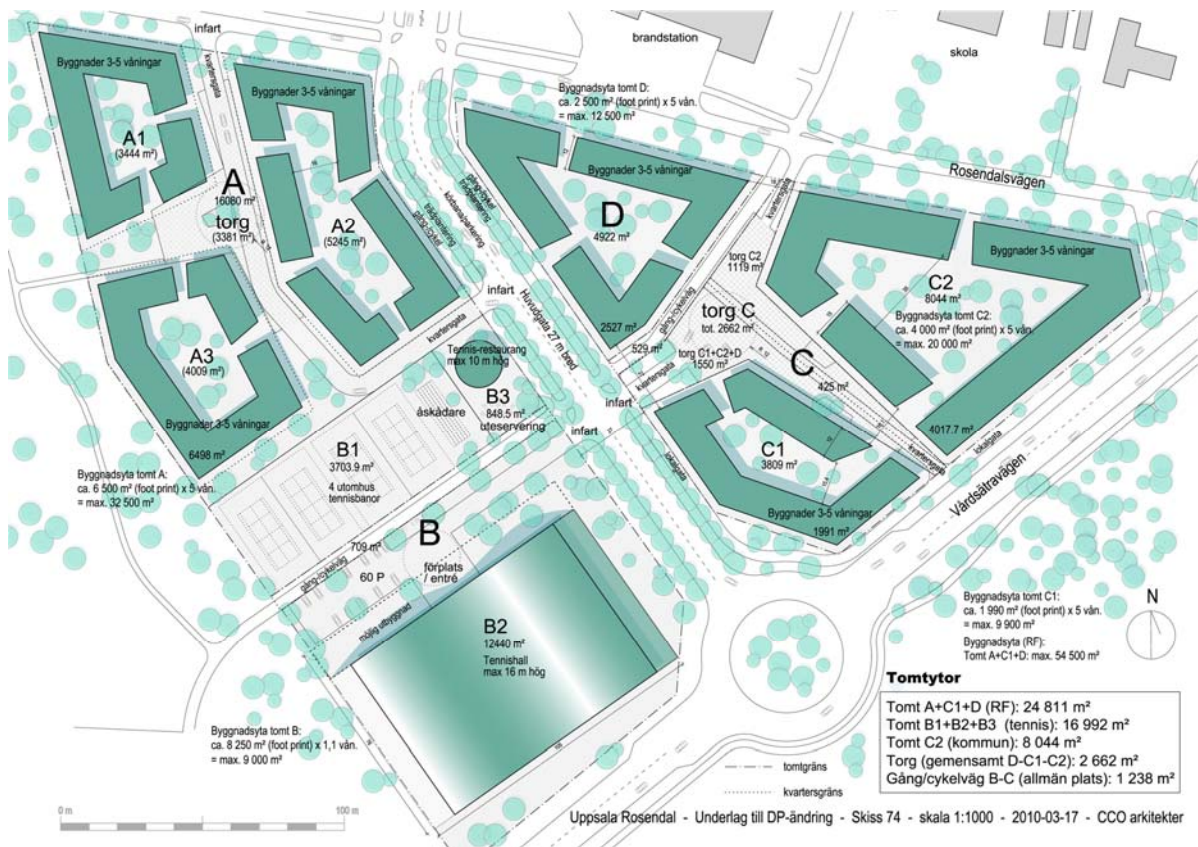


*Områdets disposition enligt gällande detaljplan (00/20084)*

I förhållande till gällande detaljplan har huvudgatan flyttats i nordöstlig riktning (se bild på nästa sida). Den parkmark som i gällande plan ligger nordväst om huvudgatan tas därmed i anspråk för huvudgatan. Genom att inte ha ett parkstråk invid huvudgatan är det möjligt att skapa ett tydligare gaturum, vilket är önskvärt. Planförslaget innebär även att den cirkulationsplatsen vid Vårdsätravägen förskjuts norrut.

Inom gällande detaljplans parkstråk i öst-västlig riktning ligger ett gångstråk. Detta ersätts i föreliggande planförslag med en gång- och cykelväg i ett stråk norr om den föreslagna tennishallen. Gång- och cykelstråket fortsätter mellan områdena C och D och mynnar i Rosendalsvägen. Gällande plans parkmark i öst-västlig riktning ersätts således med allmän platsmark i form av ett GC-område.

Förslaget till detaljplan tar även i anspråk en tio meter bred och ca 220 meter lång remsa av parkmarken i sydväst. Detta sker i syfte att kunna inrymma tennishallen på tomten invid cirkulationsplatsen.



Illustrationsplan planförslag (CCO arkitekter)



Volymstudie över den föreslagna bebyggelsen (CCO arkitekter)

**BK<sub>1</sub>SJ<sub>1</sub>H<sub>1</sub>** *Bostäder, undervisning, forskningsintensiva företag, kontor, hotell*  
 Planförslaget innebär att ny bebyggelse för bostäder kan uppföras. Bostäderna kan omfatta såväl traditionella bostäder som forskar- och studentbostäder samt olika former av grupp-/vårdboenden. Rosendalsområdet kan rymma forskningsintensiva företag och verksamheter för universitetet. Planen anger därför att kontor, laboratorier, tillverkning och undervisning är tillåtet inom så gott som hela bebyggelseområdet.





*Kvartersbebyggelsens stadsmässiga entrésida mot huvudgatan, Christensen & co arkitekter*

#### *Idrottsanläggning*

**Y**

Sydväst om huvudgatan föreslås att en idrottsanläggning uppförs för i huvudsak tennis. Det nya aktivitets- och motionscentrat kommer att rymma sex till sju tennisbanor inomhus. Av dessa kan tre banor användas för skolgymnastik under dagtid och handboll eller basket under kvällstid. Byggnaden föreslås även innehålla shop, café, restaurang, kontor/kansli, två squashbanor och ett fitnesscenter. Två till fyra utomhusbanor för sommarsäsongen föreslås nordväst om byggnaden. En mindre restaurangbyggnad i en våning om ca 250 kvm föreslås uppföras vid infarten till idrottsanläggningen.

Den nya idrottshallen utgör en identitetsskapande målpunkt för Rosendalsområdet. Byggnaden föreslås gestaltas med en böljande takform med gräs på taket, så kallat sedumtak. Kortsidorna avslutas i jordvallar vilket gör att byggnaden ser ut att vara en del av marken. Anläggningen beräknas få en sammanlagd byggnadsarea av ca 6 700 kvm, inklusive jordvallar. Idrottshallen kommer att grävas ner ca 1,5 meter. Byggnaden består av två parallella, förbundna båghallar som följer en vågrörelse. Takhöjden skiftar därmed från marknivån upp till ca 12 meter.



*Idrottshallens "fasad/tak" bildar en grässluttning och kan dels fungera som läktare för utomhusmatcher och dels som vistelse i anslutning till caféet, Christensen & co arkitekter.*



Illustration av idrottshallens gestaltning, Christensen & co arkitekter.

**III-V** *Placering, utformning och utförande*  
Inom hela planområdet anges att byggnad får uppföras i 3-5 våningar. Skolor, förskolor, idrottsbyggnader, restauranger och mindre komplementbyggnader får dock uppföras lägre än 3 våningar. Friliggande villor/parhus samt radhus får inte uppföras.

Byggnader ska placeras med fasad 3 meter från gata. Bebyggelsen längs med huvudgatorna ska vara stadsmässigt utformade och ska bilda tydliga gränser mot gatorna. Entréer ska placeras mot gata, vilket även inbegriper kvartersgator och platsbildningar inom de olika områdena.

**v1** För att huvudgatan genom området ska bli en levande stadsgata krävs att verksamhetslokaler finns i bottenvåningen. Planen säger därför att minst 25 % av bottenvåningen som vetter mot huvudgatorna ska utgöras av verksamhetslokaler.

**f1** Området ska ha en tydlig egen karaktär och hög arkitektonisk kvalitet i utformning och material. Bebyggelsen utmed Vårdsättravägen ska ha en tydlig arkitektonisk utformning som annonserar Rosendalsområdet.

**f2** Pumpstationens placering vid entrén till Rosendalsområdet gör att dess utformning är av stor betydelse. Dess utformning ska därför anpassas till och underordnas den intilliggande bebyggelsen. Pumpstationen måste utgöra ett diskret inslag i stadsbilden.

**p1** Placering av pumpstation och transformatorstation ska ske i samråd med berörda parter.

#### *Exploatering*

**e1 55** I detaljplanen som vann laga kraft 2007 fanns ingen bestämmelse gällande exploateringsgrad. I detta förslag till detaljplan har en begränsning av exploatering endast satts för de framtida fastigheter som kommer att bestå av bostäder eller bostäder i kombination med annan verksamhet. Med det senare menas exempelvis flerfamiljshus med verksamhetslokaler i bottenvåningen. Syftet med detta är att säkerställa boendemiljöer med tillräcklig solinstrålning och tillgång till användbara uteplatser. Detaljplanen säger att fastigheter med flerfamiljshus får bebyggas till högst 55 %, vilket även gäller fastigheter som innehåller flerfamiljshus i kombination med annan verksamhet.

#### *Trafik och parkering*

**HUVUD-GATA** En av huvudentréerna till Rosendalsområdet föreslås anordnas i form av en cirkulationsplats vid Vårdsättravägen. När denna infart byggs föreslås Rosendalsvägens nuvarande anslutning till Vårdsättravägen stängas av, utom för utryckningsfordon. Huvudgatan ska ge utrymme för genomgående buss-, spårvagns- och biltrafik, samt separat cykel- och gångtrafik. Det ska också finnas möjligheter för kantstensparkering.

Ca 60 parkeringsplatser för besökande till idrottsanläggningen föreslås anordnas inom

kvarteret. Angörning till idrottsanläggningen föreslås ske från huvudgatan. För flerbo-stadskvarteren föreslås gemensamma parkeringsgarage under mark med infart från huvudgatan och Rosendalsvägen. Angöring över gång- och cykelvägen är ej tillåtet på den östra sidan, på plankartan är detta markerat med utfartsförbud.

Den nya huvudgatan bedöms få trafikflöden om ca 2000 fordon per dygn (ÅMD) och vara hastighetsbegränsad till 30 km/h. Trädrader föreslås planteras längs gatan och det ska finnas utrymme för uteserveringar i anslutning till butiker i bottenvåningarna.

<i>Väg / delsträcka</i>	<i>Fordon / ÅMD</i>	<i>Andel tung trafik</i>	<i>Hastighet km/h</i>
Rosendalsvägen, väster om ny Huvudgata	3 000*	5 %	30
Rosendalsvägen, öster om ny huvudgata	1 000*	5 %	30
Vårdsätravägen	15 000	7 %	50
Dag Hammarskölds väg	15 000	7 %	50
Ny huvudgata	5 000*	5 %	30

*Trafikuppgifter från Uppsala kommun (2008) \*Uppskattad trafikmängd*

#### *Gång- och cykeltrafik*

Idrottsanläggningen blir en viktig målpunkt för gående och cyklister. En gång- och cykelväg som sträcker sig från centrala Uppsala vidare till Gottsunda genomkorsar planområdet. Cykelväg finns även längs med Rosendalsvägen och Vårdsätravägen. En undergång vid Vårdsätravägen finns norr om planområdet. För att underlätta rörelser till Rosendalsområdet bör ytterligare en undergång som ansluter till befintligt cykelnät i söder anordnas (en sådan möjliggörs i gällande detaljplan).

Inom området reserveras utrymme för cykelbanor längs huvudgatorna. Övriga gator beräknas få relativt små biltrafikflöden och bör kunna samutnyttjas av cyklister och bilister. Förutom bra förbindelser för cyklisterna måste vällokaliserade och tillräckligt många cykelparkeringar anordnas. Detta ska i första hand lösas på kvartersmark och bör ställas som krav på fastighetsägarna inför utbyggnad.

#### *Kollektivtrafik*

Ett flertal linjer går idag längs Dag Hammarskjölds väg och Vårdsätravägen. Huvudgatan genom Rosendalsfältet kan bli en viktig länk för kollektivtrafiken när området är utbyggt. I utställningsförslaget till *översiktsplan 2010* föreslås huvudgatan kunna rymma framtida spårvagnstrafik. Spårvägens linje föreslås ha goda anslutningar vidare till busslinjer och pendeltåg.

#### *Vägreservat för Sydvästlänken*

Den sydvästra delen av Uppsala stad saknar en trafikförbindelse mellan Enköpingsvägen och Dag Hammarskjölds väg. Detta medför en belastning på flera vägar som inte är lämpade för genomfartstrafik, bl. a. Rosendalsvägen. Sydvästlänken, anges som ett vägreservat i översiktsplanen 2010. Länkens östligaste tunnelmyning är i nuläget inte utredd.

#### *Teknisk försörjning*

- E** En pumpstation för spillvatten får anordnas i planområdets sydvästra del, inom det område där en tennishall föreslås. För dess placering och utformning se  $f_2$  och  $p_1$  ovan. Placering och utformning av pumpstationen ska ske i samråd med berörda parter, dvs. markägare, Uppsala Vatten samt arkitekten för den föreslagna tennishallen.

Planområdet kan anslutas till befintliga vattenledningar som finns i Vårdsätravägen. Utbyggt avloppssystem saknas dock i området och befintliga ledningar i Rosendalsvägen och Vårdsätravägen har dålig kapacitet. Eventuellt behöver en tillfällig lösning



anordnas för idrottshallens avlopp. Ny avloppsledning måste även anläggas från norra delen av Rosendalsområdet för att klara bostädernas behov.

P1

El- och teleledningar finns i anslutning till området, dels i Rosendalsvägen och dels öster om Vårdsättravägen. En ny elnätstation behöver uppföras för att kunna strömförsejra området. Nätstationen måste ligga i anslutning till Vattenfalls ledningar i det föreslagna gång- och cykelstråket. Placering av elnätstationen ska ske i samråd med berörda parter. Området kan försörjas med fjärrvärme från befintliga ledningar norr om Husargatan.

#### *Geoteknik – markföroreningar, radon, grundvatten*

Bjerkning AB har i december 2009 utfört en geoteknisk undersökning av området som planeras för idrottsanläggning. Grundvattennivån i området ligger ca 1-3 meter under markytan. Under markens ytskikt finns 0,2-0,9 meter sand som vilar på lera av torrskorpekaraktär. Lerdjupet varierar inom området mellan 2-10 meter och underlagras av friktionsjord. Uppfyllnader och höjning av marken bör undvikas för att inte generera sättningar i leran. Utifrån markförutsättningarna föreslås att samtliga byggnader grundläggs med spetsbärande pålar slagna till fast botten. Övriga anläggningar såsom parkeringsplats och spelplaner, bedöms kunna grundläggas direkt. Kompletterande geoteknisk undersökning samt riskanalys ska upprättas inför vidare projektering av området.

Marken innehåller höga radonhalter och klassificeras som högradonmark. Ny bebyggelse ska därför uppföras i radonsäkert utförande. Några markföroreningar har inte påträffats inom idrottsområdet.

#### *Fornminnen*

Fornminnen med beteckningarna RAÄ Uppsala 399:1 och 610:1 har påträffats inom planområdet. Länsstyrelsen har i gällande detaljplan från 2007 bedömt att området kan exploateras. Innan dess måste fornlämningarna undersökas och avlägsnas.



Ortofoto som visar var fornminnen har påträffats.

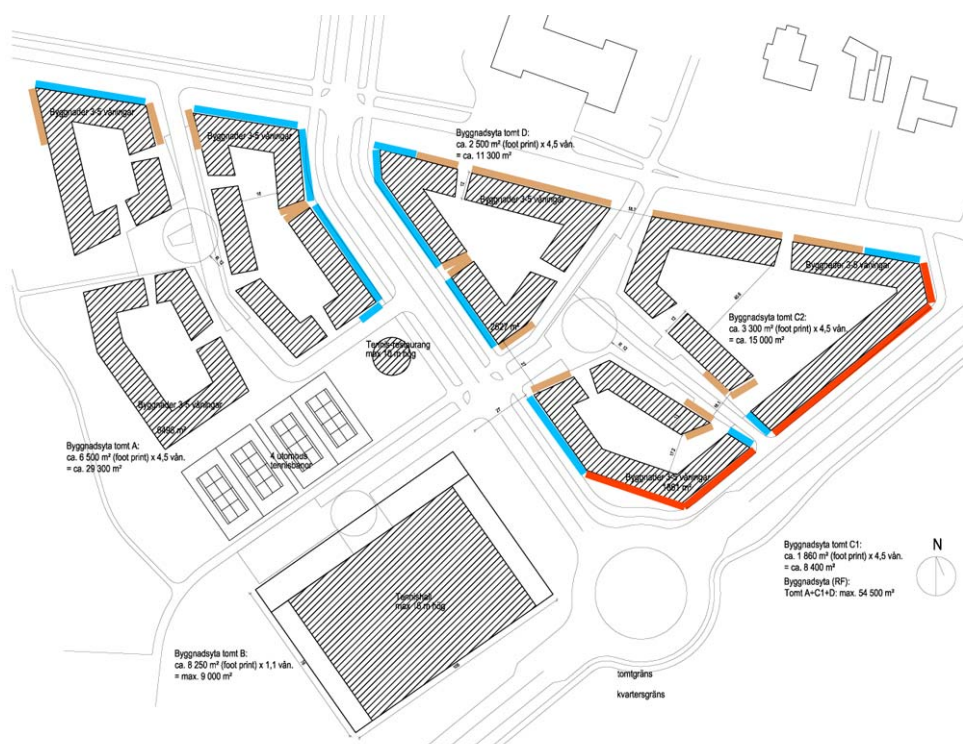


## Störningsskydd

En bullerutredning för Rosendalsområdet har tagits fram av ÅF Ingemansson, daterad 2010-05-11. Bullerutredningen utgår från programskriften "Trafikbuller och planering" i vilken förslag anges till kvalitetsmål för trafikbuller samt avstegsfall från dessa:

- 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus och 45 dB(A) maximal ljudnivå inomhus
- 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad, balkong, uteplats och rekreationsytor i tätbebyggelse (frifältsvärde)
- 40 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadens tysta sida (frifältsvärde)
- 70 dB(A) maximal ljudnivå utomhus vid fasad, balkong och uteplats (frifältsvärde)

Avstegsfall A innebär att avsteg görs från kvalitetsmålen riktvärden utomhus 70 dB(A) maximal ljudnivå och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till tyst sida för minst hälften av boningsrummen med betydligt lägre nivåer än 55 dB(A). Tyst uteplats kan ordnas i anslutning till bostaden.



Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad  
Frifältsvärde



För ommarkerade fasader ≤ 50 dB(A)

### Ekvivalent ljudnivå vid fasad (ÅF Ingemansson)

Bullerutredningen visar att 9 av 16 flerbostadshus på tomt A, C och D får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader. Resterande 7 hus får över 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad mot trafikerad gata. Bostadshusen får mot den nya huvudgatan och delar av Rosendalsvägen upp mot 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid

värst utsatt fasad. Vid Vårdsätravägen blir den ekvivalenta ljudnivån upp mot 62 dB(A). Samtliga bostadshus får högst 50 dB(A) på minst en sida. Med rätt planlösning får minst hälften av boningsrummen en ekvivalent ljudnivå om högst 50 dB(A) varmed avstegsfall A innehålls.

Från brandstationen vid Rosendalsvägen görs ca 600 uttryckningar per år. Enligt bullerutredningen har detta en försumbar påverkan på den ekvivalenta ljudnivån vid flerbostadshusens fasader mot Rosendalsvägen. Den maximala ljudnivån nattetid får överskridas 5 gånger per natt enligt Boverkets byggregler. Rosendalsvägen kommer att vara avstängd för genomfartstrafik, och det genomsnittliga antalet uttryckningar per natt uppgår till ca 2. Detta innebär att den maximala ljudnivån inte kommer att överskridas mer än 5 gånger per natt.

De höga ljudnivåerna innebär att avstegsfall från de rekommenderade riktvärdena måste göras för bebyggelse invid Vårdsätravägen och huvudgatan i nord-sydlig riktning.

*Byggnader ska enligt förslaget till detaljplan utformas så att:*

- minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster.
- varje bostad har tillgång till uteplats eller balkong, gemensam eller privat, i nära anslutning till bostaden. Trafikbullernivån på uteplatsen får inte överstiga 55 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå.

#### *Tillgänglighet*

Bostäder ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. För flerbostadshus innebär det bland annat att hiss krävs om byggnaden är tre eller fler våningsplan. Kravet att bostäder ska vara tillgängliga genom hiss eller annan lyftanordning gäller inte byggnader som har färre än tre våningsplan. Om sådana byggnader innehåller bostäder som inte kan nås från marken, ska hiss eller annan lyftanordning kunna installeras utan svårighet. Vind där det finns bostad eller huvuddelen av en bostad räknas i det här sammanhanget som våningsplan. (Förordning [1994:1215] om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m., BVF, 12 §.)

Tillgängliga och användbara gångvägar ska där det är möjligt utformas utan nivåskillnader. Där nivåskillnader inte kan undvikas ska dessa utjämnas med ramper. Minst en gångväg mellan byggnadens entré och parkering, angöringsplats, friytor och allmänna gångvägar ska kunna användas av person med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. (Boverkets Byggregler (BBR 94) Lag om tekniska krav på byggnadsverk, BVL Förordning om tekn. Krav på byggnadsverk.)

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

### **Tidplan**

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen ska bli antagen av byggnadsnämnden 3 juni 2010. Under förutsättning att planen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor därefter.

### **Huvudmannaskap och ansvarsfördelning**

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Kommunen har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för genomförandet av allmän platsmark, och har ansvar för drift, skötsel och underhåll av denna.

Exploatören har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för genomförande av kvartersmark.

### **Avtal**

Exploateringsavtal, Avtal om markbyte samt Köpeavtal har upprättats mellan fastighetskontoret och exploatör. Avtalen reglerar bland annat villkor för överlåtelse av mark mellan kommun och exploatör.

### **Fastighetsrätt**

Genom avstyckning och fastighetsreglering kommer ett flertal fastigheter att bildas i området. Inom respektive kvarter kan en eller flera fastigheter bildas.

Angöring till garage samt för utryckningsfordon och sopbilar till område C1 ska lösas genom servitut till den bredd som krävs för de nämnda funktionerna.

### **Ekonomi**

Kostnader för VA-, fjärrvärme, el- och teleanslutningar bekostas av exploatören enligt särskilda taxor. Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av exploatören.

Vid flytt av ledningar eller andra tekniska anläggningar som berör eventuell ombyggnation av allmän platsmark ska avtal tecknas mellan Uppsala kommun och berörd ledningsägare.

Exploatören står för kostnaden att undersöka och ta bort fornlämningar.

### **Tekniska anläggningar**

Placering och utformning av pumpstationen ska ske i samråd med berörda parter, dvs. markägare, Uppsala Vatten samt arkitekten för den föreslagna tennishallen.

Den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Vattenfalls befintliga markförlagda elledningar genomkorsar planområdet och kommer att behöva flyttas vid ett genomförande av planen. Ledningarna förläggs lämpligen i det tillkommande gång- och cykelstråket.

### **Tekniska utredningar**

*Buller*

En bullerutredning för Rosendalsområdet har tagits fram av ÅF Ingemansson, daterad 2010-05-11. Se under *Störningsskydd* ovan!

#### *Geoteknik*

Bjerking AB har i december 2009 utfört en geoteknisk undersökning av det område som planeras för idrottsanläggning. Undersökningen visar att uppfyllnader och höjning av marken bör undvikas för att inte generera sättningar i underliggande lera. Kompletterande geoteknisk undersökning samt en riskanalys ska genomföras inför vidare projektering av området.

Marken innehåller höga radonhalter och detaljplanen anger därför att ny byggnation ska uppföras i radonsäkert utförande.

### **MEDVERKANDE I PROJEKTET**

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadskontoret genom Tengbom Stockholm.

### **STADSBYGGNADSKONTORET**

Uppsala i juni 2010

Ulla-Britt Wickström  
planchef

Daniel Bergvin  
planhandläggare

#### **Beslutsdatum**

Antagen av byggnadsnämnden:  
Laga kraft:

2010-06-03.  
2010-07-02