

Handläggare  
Eleonore Albenius  
018-727 46 66

Diarienummer  
2013-002906

## Planbeskrivning

### Detaljplan för del av kvarteret Fältläkaren, Kåbo

Normalt planförfarande

Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

**SAMRÅDSTID mellan 25 september och 6 november 2015**



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>HANDLINGAR .....</b>	<b>3</b>
Samrådshandlingar .....	3
Övriga handlingar .....	3
Läshänvisningar .....	3
Medverkande .....	3
<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....</b>	<b>4</b>
<b>MILJÖBALKEN (MB).....</b>	<b>4</b>
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap .....	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap .....	4
Miljöbalkens 7 kap, förordnande .....	5
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....</b>	<b>5</b>
Översiktsplan .....	5
Detaljplaner .....	5
Andra kommunala beslut .....	6
<b>OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....</b>	<b>6</b>
Plandata .....	6
Allmän områdesbeskrivning .....	7
Landskapsbild, stadsbild .....	8
Kulturarv .....	8
Naturmiljö .....	10
Bebyggelse och gestaltning .....	10
Offentlig och kommersiell service .....	12
Frytor .....	13
Tillgänglighet för funktionshindrade .....	13
Mark och geoteknik .....	13
Trafik och tillgänglighet .....	13
Hälsa och säkerhet .....	15
Teknisk försörjning .....	16
<b>PLANENS GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>19</b>
Organisatoriska åtgärder .....	19
Tekniska åtgärder .....	19
Ekonomiska åtgärder .....	20
Fastighetsrättsliga åtgärder .....	21
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet .....	21
<b>PLANENS KONSEKVENSER .....</b>	<b>21</b>
Nollalternativ .....	21
Miljöaspekter .....	22
<b>PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN .....</b>	<b>23</b>
Översiktsplan .....	23
Miljöbalken .....	23

## HANDLINGAR

### Samrådshandlingar

#### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

#### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning\*
- Dagvattenutredning (Bjerking AB, 5 maj 2015)
- Solstudie (ingår i planbeskrivningen)

Samrådshandlingarna finns tillgängliga på kommuninformationen på Stationsgatan 12 och stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats [www.uppsala.se](http://www.uppsala.se). Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen på grund av PUL (personuppgiftslagen).

#### Läshänvisningar

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

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planens genomförande 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 Uppsalahem AB, som en så kallad byggherreplan, i samarbete med stadsbyggnadsförvaltningen och andra kommunala förvaltningar. Medverkande konsult har varit Tema. Plankarta, planbeskrivning, illustrationer och solstudie har tagits fram av Tema. Dagvattenutredningen har gjorts av Bjerking AB.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planläggningen syftar till att pröva möjligheten att uppföra flerbostadshus i den norra delen av kvarteret Fältläkaren. Planunderlaget redovisar en bebyggelse som omfattar totalt cirka 7 500 kvm bruttoarea. En markkrensa om sex meter längs den norra delen av planområdet, mot kvarteret Haubitsen, planläggs som allmän platsmark för gång- och cykelväg. Detta för att koppla samman gång- och cykelvägarna vid Dag Hammarskjölds väg och Artilleriparken.

## MILJÖBALKEN (MB)

### Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Planområdet ligger inom område för riksintresse för kulturmiljövården, *Uppsala stad C 40 A*, enligt miljöbalken 3 kap 6 §, och ska långsiktigt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- och kulturmiljön. Ett genomförande av detaljplanen berör inte miljöbalken 4 kap och bedöms inte påverka uppfyllandet av miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap negativt.

### Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Miljöbalken 6 kap 1–18 § och 6 kap 22 § tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. En behovsbedömning 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 9 mars 2015, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- inte bedöms påverka riksintresset för kulturmiljövården *Uppsala stad C 40 A* och dess uttryck på ett sätt som kan innebära betydande miljöpåverkan.
- kommer att förändra stadsbilden lokalt då området idag är obebyggt.
- påverkar miljöbelastningen till viss del då förtätning av området med ny bebyggelse kommer att öka uppvärmnings- och energibehovet och öka alstring av avfall. Ökningen bedöms dock inte vara betydande.
- kommer att öka andelen hårdgjord mark men med föreslagna dagvattenlösningar kommer det inte att medföra ökade dagvattenflöden från planområdet.
- förbättrar tillgängligheten till rekreationsområden och parker genom att en ny gång- och cykelväg möjliggörs som kopplar ihop Dag Hammarskjölds väg med Artilleriparken och Stadsskogen.
- bedöms klara rekommenderade riktvärden för buller.
- bedöms klara Uppsala Biomedicinska centrum (BMC) skyddsavstånd om 50 meter.
- berör yttre skyddszon för vattenskyddsområdet för Uppsala- och Vattholmaåsarna men bedöms inte påverka skyddsområdet.

### Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för del av kvarteret Fältläkaren **inte** medför betydande

miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap 11 § och att en miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap 11–18 § inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i samrådsyttrande daterat 24 mars 2015.

### **Miljöbalkens 7 kap, förordnande**

Planområdet ligger inom yttre skyddszon för vattenskyddsområdet för de kommunala grundvattentäkterna Uppsala- och Vattholmaåsarna, fastställt 1989. Syftet med skyddsområdet är att förhindra verksamheter som kan medföra risk för förorening av kommunens vattentäkt inom området. Planförslaget berör § 9 i skyddsföreskrifterna för de kommunala grundvattentäkterna i Uppsala-Vattholmaåsarna, Uppsala kommun. Enligt § 9 får inte markarbeten ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta. Länsstyrelsens skyddsföreskrifter måste beaktas vid markarbeten.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktsplan**

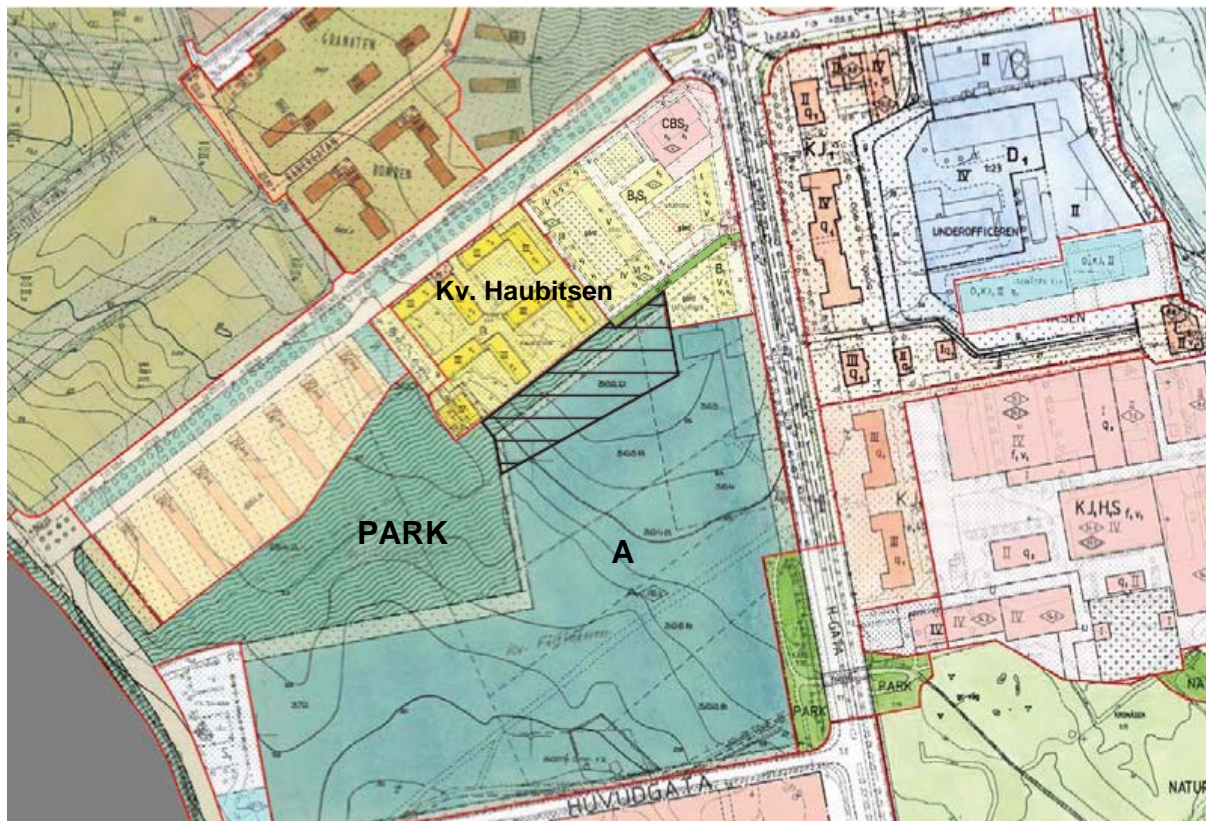
Enligt den gällande översiktsplanen ligger planområdet i närheten av ett utpekat stomlinjestråk för kollektivtrafik. I dessa stråk ska beredskap hållas för stomlinjetrafik med åtföljande anläggningar för hållplatser och prioriterad framkomlighet. Förändringar i riktning mot tillskott av verksamheter, byggd miljö och annan intensiv markanvändning prioriteras.

Planområdet ligger även inom stadens institutionsstråk som sträcker sig längs åsen från Observatorielunden i norr till Ultuna i söder. Vid komplettering av ny bebyggelse inom detta stråk ska bebyggelsen utformas så att dess karaktär av institutionsmiljö med parkliknande grönytor och rikligt med uppvuxna träd behålls.

### **Detaljplaner**

Planområdet omfattas av stadsplan för del av Artillerifältet (PL 60M), fastställd 13 april 1967. Området är planlagt som A, allmänt ändamål, med en högsta tillåtna byggnadshöjd om 19 meter samt PARK, parkmark. Parkmarken utgörs av 15 meter bred remsa som ligger i norr mot kvarteret Haubitsen.

Planområdet gränsar i norr till detaljplan för del av kv Haubitsen (Dp 60 P), lagakraftvunnen 4 maj 1995. I nordväst gränsar planområdet till detaljplan för kv Haubitsen, del av (0380 P2009/3), lagakraftvunnen 19 december 2008, och i nordost till detaljplan för del av kvarteret Haubitsen och Fältläkaren, inom Kåbo (0380-2013/14), lagakraftvunnen 13 juni 2013. Detaljplanerna medger bostäder, skola/förskola, centrumändamål och gång- och cykelväg.



*Gällande detaljplaner, aktuellt planområde markerat med svart skraffering*

## Andra kommunala beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutade den 10 april 2014 att påbörja detaljplaneläggning för del av kvarteret Fältläkaren, Kåbo 1:10 med normalt planförfarande. Enligt beslutet ska detaljplanen tas fram av byggherren i samråd med stadsbyggnadsförvaltningen, som en så kallad byggherreplan, vilken sedan ska underställas plan- och byggnadsnämndens beslut.

## OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Plandata

#### Geografiskt läge

Planområdet ligger drygt en kilometer (1,2 km från stationen) sydväst om Uppsala centrum. Området avgränsas i norr av bostäder i kvarteret Haubitsen, i söder av Uppsala Biomedicinska centrum (BMC), i väster mot gång- och cykelstråk vid Artilleriparken och i öster mot byggnaden "Magistern".

#### Areal

Planområdet omfattar cirka 7 500 kvadratmeter.



Planområde markerat med blå linje

### Markägoförhållanden

Planområdet utgör en del av fastigheten Kåbo 1:1 som ägs av Uppsala kommun och del av fastigheten Kåbo 1:10 som ägs av Akademiska hus. Ett avtal har tecknats mellan Akademiska hus och Uppsalahem AB om förvärv.

### Tidplan

Detaljplanen bedrivs med målsättningen att kunna antas vid årsskiftet 2015/2016. Byggherren avser att påbörja byggnation snarast efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

### Genomförandetid

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

### Allmän områdesbeskrivning

Det aktuella området är långsmalt och sträcker sig från byggnaden ”Magistern” vid Dag Hammarskjölds väg och västerut mot gång- och cykelstråket genom Artilleriparken. Planområdet ligger i stadsdelen Kåbo som främst består av villabebyggelse och institutionsbyggnader. Kring planområdet ligger ett antal radhus/kedjehus i två våningar och flerbostadshus i tre–sex våningar, varav några är under uppförande. I planområdets närhet finns goda möjligheter till rekreation och friluftsliv med flera parker och grönområden så som Batteriparken, Artilleriparken, Stadsskogen och årummet. Planområdet ligger inom ett område med god tillgänglighet till kollektivtrafik.

## Landskapsbild, stadsbild

### Förutsättningar

Planområdet är relativt plant och öppet. I väster mot Artilleriparken stiger dock terrängen något. Byggnaden "Magistern" utgör en fond mot Dag Hammarskjölds väg i öster och BMC:s långa byggnad utgör en fond i söder.

### Förändringar

Den tillkommande bebyggelsen kommer att förändra stadsbilden lokalt då ett öppet obebyggt fält omvandlas till ett bostadskvarter med angörande kvartersgata och anlagd gård.

## Kulturmiljö

### Förutsättningar

Planområdet ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården, *Uppsala stad*, C 40 A. Riksintresset beskrivs i tillhörande värdetext som en stad starkt präglad av centralmakt, kyrka och lärdomsinstitutioner från medeltiden fram till idag. De raka tillfartsvägarna från 1600-talet samt miljöer och offentliga byggnader som hör samman med funktionen som residensstads-, förvaltnings- och regementsstad från 1600-talet till 1900-talet är några av riksintressets uttryck.

Planområdet ingick tidigare i ett större fält, Artillerifältet, som i norr gränsade till nuvarande Artillerigatan. Fältet användes för militär exercis. Från 1940-talet och framåt bebyggdes den norra delen av fältet med bostadsbebyggelse och etappvis under 1960- och 1980-talet byggdes BMC i den södra delen. Planområdet har sedan detaljplanen för BMC fastställdes 1967 utgjort en markresurs för expansion av BMC eller verksamhet kopplat till universitetet.

Nordost om planområdet ligger en före detta sjuksköterskeskola och sjuksköterskebostäder ritade av Sten Hummel-Gumaelius. Dessa byggnader bedöms enligt inventeringen *Uppsala en växande stad* (2006) inneha särskilt arkitekturhistoriskt och kulturhistoriskt värde. Byggnaderna är även utpekade i Uppsala kommuns kulturmiljöprogram (2014).



*Utpekade byggnader  
med kulturhistoriskt  
värde i gult enligt  
Uppsala kommuns  
kulturmiljöprogram,  
bilaga tematiska  
kartor*



I öster längs med Dag Hammarskjölds väg ligger byggnaden ”Magistern”, tidigare Försvarets läroverk, ritad av Gunnar Leche. Byggnaden ses som en del av den militärhistoriska miljön i området.

### **Förändringar**

Planförslaget gör det möjligt att ta en del av det tidigare exercisfältet i anspråk för byggnation av bostäder. De tillkommande huskropparna får uppföras i fem våningar, vilket innebär att de får samma våningsantal som de byggnader som är under uppförande närmast Dag Hammarskjölds väg. De nya byggnaderna kommer således inte att hamna i blickfånget från vägen, som är en av stadens tillfartsvägar från 1600-talet.

Intentionen är att den nya bebyggelsens gestaltning ska ske i samklang med den omgivande bebyggelsen. Planförslaget innebär en flexibilitet eftersom planen ger möjlighet att placera de nya byggnaderna på flera olika sätt. Byggnadsvolymer kan till exempel utformas som smala lameller och orienteras med långsidan mot parken och kvartersgatan, i linje med det intilliggande bostadsområdet. Byggnaderna placeras då så att ”Magisterns” gård och den nya bostadsgården möter varandra vilket skapar ett större sammanhängande grönt rum (se bild nedan samt planillustration a på sid 12). Alternativt kan byggnaden närmast ”Magistern” placeras i vinkel eller i nord/sydlig riktning. Det skulle bidra till en inramning av den tillkommande gården och en möjlighet att fånga upp riktningen på byggnaden ”Magistern”. För att den tillkommande bebyggelsen inte ska förläggas för nära inpå byggnaden ”Magistern” får inte huvudbyggnad placeras närmare än 8 meter från fastighetsgränsen som gränsar mot ”Magistern”. (se bild på nästa sida samt planillustration b på sid 12).



*Möte med befintlig bebyggelse. Möjlig placering av bebyggelsen, längs kvartersgatan.*



*Alternativ placering av bebyggelsen.*

## **Naturmiljö**

### **Förutsättningar**

Planområdet utgörs främst av en grusad yta. Inga kända naturvärden finns inom planområdet.

## **Bebyggelse och gestaltning**

### **Förutsättningar**

Planområdet är obebyggt. Angränsande bebyggelse norr om planområdet är uppförd under 1950-talet och utgörs av flerbostadshus i tre våningar med förhöjd sockel. Flerbostadshusen är uppförda i lameller i vinkel mot sydväst och har slammade tegelfasader i varma gula och röda toner. I nordväst finns ett punkthus i fyra våningar uppfört under 1990-talet.

Ett nytt bostadskvarter är under uppförande nordost om planområdet. Kvarteret består dels av nya byggnader, dels av befintliga äldre byggnader. Våningshöjden varierar från tre till fem våningar med en accent i sex våningar.

Öster om planområdet ligger byggnaden ”Magistern” som består av två sammanbyggda byggnadskroppar. Byggnaden är uppförd i terrakottafärgat slamat tegel. Bebyggelsen söder om planområdet utgörs av BMC:s stora byggnad i två till fem våningar.



*Byggnaden "Magistern", fasad mot Dag Hammarskjölds väg till vänster respektive flerbostadshus i norr till höger*



*Uppsala biomedicinska centrum (BMC) söder om planområdet*

## **Förändringar**

Detaljplanen möjliggör bostäder med en sammanlagd bruttoarea om totalt 7 500 kvadratmeter. Byggherren avser att uppföra mindre lägenheter för studenter. Cirka 150 nya lägenheter bedöms kunna inrymmas.

Den tillkommande bebyggelsen visar hänsyn till intilliggande byggnader genom en placering som förhåller sig till denna och skapar en god helhetsmiljö för området. Intentionen är att byggnaderna placeras med långsida mot en kvartersgata för att fånga upp riktningen på flerbostadshusen i norr samt förstärka gaturummet. I planen finns dock en flexibilitet att placera byggnaden närmast "Magistern" i vinkel eller nord/sydlig riktning. Det skulle kunna bidra till en inramning av gården och fånga upp riktningen på byggnaden "Magistern".

Byggnaderna får uppföras i fem våningar för att ansluta till höjden på de intilliggande byggnaderna som är under uppförande i nordost. Längsta tillåtna fasadlängd mot kvartersgata är 50 meter. Närmare utformning av den tillkommande bebyggelsen kommer att studeras ytterligare under den fortsatta planprocessen. Intentionen är att den nya bebyggelsens färgsättning och uttryck ska harmoniera med närmiljön. Byggherren avser att undvika starka kulörer och uttryck, möjliga fasadmaterier är tegel eller puts.



Planillustration (a) över möjlig utformning av planområdet



Planillustration (b) över möjlig utformning av planområdet

## Offentlig och kommersiell service

### Förutsättningar

Det finns ett flertal förskolor och skolor i planområdets närhet. I angränsande kvarter i nordost, där ny bebyggelse uppförs och befintlig bebyggelse förnyas, medger gällande detaljplan skola/förskola och centrumändamål. Närmaste livsmedelsbutik ligger cirka 400 meter norr om planområdet. Inom Uppsala Science Park finns ett visst utbud av service, såsom lunchservering och kiosk. Cirka 1,5 kilometer nordost om planområdet ligger Uppsala centrum där ett större utbud av såväl kommersiell som offentlig service återfinns.

## **Friytor**

### **Förutsättningar**

Området utgörs av en obebyggd grusad yta. Den norra delen av planområdet är planlagt som en 15 meter bred remsa med parkmark. Planområdet ligger nära flera parker och grönområden så som Batteriparken, Artilleriparken, Stadsskogen och årummet.

### **Förändringar**

Det område som är planlagt som parkmark kommer att smalnas av till sex meter och övergå till allmän gång- och cykelväg. Den resterande delen av parkmarken övergår till kvartersmark. Området för gång- och cykelväg ansluter till motsvarande yta, planlagd för gång- och cykelväg i angränsande detaljplan (nr 0380-2013/14). Den nya gång- och cykelvägen bedöms förbättra tillgängligheten till rekreationsområden och parker då vägen kopplar ihop gång- och cykelvägen längs Dag Hammarskjölds väg med den i Artilleriparken. Artilleriparken utgör i förlängningen en entré till Stadsskogen.

I planen anges att bostadsgård ska anordnas i anslutning till de nya bostadshusen. Plantering och plats för utevistelse ska inrymmas på gården. Gården utformas med en parkliknande karaktär med hänsyn till den omkringliggande kulturhistoriska institutionsmiljön.

### **Tillgänglighet för funktionshindrade**

Enligt gällande lagstiftning ska nya byggnader som innehåller bostäder vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Dessa krav gäller även utemiljön. Samtliga bostäder och miljöer utformas med god tillgänglighet för rörelsehindrade, vilket hanteras närmare vid prövning av bygglov. Området är relativt plant vilket ger goda förutsättningar för att uppfylla kraven.

## **Mark och geoteknik**

### **Förutsättningar**

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) består marken inom planområdet av glaciallera. Vid markundersökningar, utförda 2013 av Bjerking AB, i det intilliggande kvarteret "Haubitsen" framgår det att ytskiktet utgörs av 0,3–0,9 meter fyllning. Fyllningen består av sand, lera, grus och mulljord. Ytskiktet underlagras av 2,6–9,6 meter kohesionsjord. Därunder följer mäktiga lager friktionsjord ovan berg. Kvarteren "Fältläkaren" och "Haubitsen" bedöms av Bjerking AB ha samma markförhållanden. Ytterligare undersökningar av mark- och grundläggningsförhållanden kommer att göras innan markarbeten inleds.

Inom eller i anslutning till området finns inga kända markföroreningar eller andra miljöbelastningar från omgivningen. Planområdet ligger nära Uppsalaåsen och omfattas av yttre skyddszon för vattenskyddsområdet Uppsala- och Vattholmaåsarna. Vid markarbeten måste länsstyrelsens skyddsföreskrifter beaktas och dispens krävs.

## Trafik och tillgänglighet

### Förutsättningar

#### *Gatunät*

Området är relativt svårtillgängligt med bil eftersom det inte ansluter direkt till någon allmän gata i omgivningen. Området nås från Döbelnsgatan via anslutningsgator i Uppsalahems kvarter Haubitsen som ligger norr om planområdet. Döbelnsgatan är utformad som en esplanad vilket endast tillåter högersväng in och ut från kvarteret Haubitsen.

Ett gång- och cykelstråk i nordsydlig riktning finns väster om planområdet vid Artilleriparken. Stråket ansluter Villavägen/Döbelnsgatan med Norra vägen och BMC. Längs med Dag Hammarskjölds väg finns separata gång- och cykelbanor och övergångsställen med trafikljus. Gång- och cykeltunnel under Dag Hammarskjölds väg finns vid BMC.



*Befintligt gatunät inklusive busshållplatser*

#### *Kollektivtrafik*

Närmaste busshållplatser ligger på Dag Hammarskjölds väg vid Akademiska sjukhuset och byggnaden "Magistern" samt på Döbelnsgatan, i höjd med Villavägen. Dag Hammarskjölds väg ingår i stomlinjestråket och trafikeras av ett flertal linjer. Restiden med buss till Uppsala resecentrum är cirka 10 minuter.

#### *Parkering*

Enligt *Parkeringsnorm för Uppsala kommun*, antagen av plan- och byggnadsnämnden den 12 december 2013, är parkeringsnormen för bil 0,2 per lägenheter under 45 kvm BOA och 0,8 per lägenheter över 46 kvm BOA. Parkeringsnormen för cykel långtidsuppställning är 1,0 per lägenheter under 45 kvm BOA och 2,5 per lägenheter över 46 kvm BOA och korttidsuppställning 0,5 per lägenheter under 45 kvm BOA och 1,0 per lägenheter över 46

kvm BOA. Platsen för långtidsuppställning med cykel ska möjliggöra en säker förvaring och vara väderskyddad medan korttidsparkering ska vara lättillgänglig och placerad nära entréer.

## **Förändringar**

### ***Gatunät***

En kvartersgata anläggs i den norra delen av planområdet i östvästlig riktning. In- och utfart till kvartersgatan föreslås ske via Uppsalahems kvarter inom Kåbo 53:1 genom en förlängning av den angöringsgata som ansluter till Döbelnsgatan. Kvartersgatan är tänkt att utformas som en gåfartsgata där bilar och yrkesfordon kör på de gåendes villkor. Parallellt med kvartersgatan kan en ny gång- och cykelväg anordnas som ansluter i väster till gång- och cykelväg vid Artilleriparken och i öster till gång och cykelväg som ansluter till Dag Hammarskjölds väg. Angöringsgatan till området korsar den allmänna gång- och cykelvägen. Området vid korsningspunkten ska utformas trafiksäkert genom att hastighetsdämpande åtgärder anordnas.

### ***Parkering***

Byggherren uppskattar en nyproduktion av 150 lägenheter under 45 kvm BOA vilket med gällande parkeringsnorm innebär 30 stycken parkeringsplatser för bilar, 150 stycken cykelparkeringar för långtidsuppställning och 75 stycken för korttidsuppställning.

Utmed kvartersgatan i planområdet kommer handikapparkeringar och uppställningsplats för cykelparkering att finnas. Cykelparkering anordnas även i anslutning till entréer och på bostadsgård. Utrymme för markparkering finns inom planen men för att minska risken för överkapacitet samt ianspråktagande av gårdsyta föreslås samnyttjande med befintliga och tillkommande parkeringsanläggningar i byggherrens intilliggande fastigheter. Detta skulle också medföra att mindre trafik behöver ledas in i planområdet och minimera antal passager över planerad gång- och cykelväg.

En beläggningsstudie inkluderande byggherrens intilliggande fastigheter genomförs efter att samtliga parkeringsanläggningar inom dessa är färdigställda för korrekt parkeringstal. Hur många parkeringsplatser som kommer att anordnas inom planområdet avgörs i samband med bygglov.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Förutsättningar**

#### ***Buller***

En bullerberäkning som togs fram på uppdrag av Uppsala kommun 2011 visar att planområdet inte kommer att påverkas av buller över rekommenderade riktvärden efter att bebyggelsen längs med Dag Hammarskjölds väg uppförts (Ramböll 2011). Detta då gaturummet kommer att slutas mer än idag vilket medverkar till en förbättrad ljudmiljö.



Utdrag ur bullerberäkning för vägar (Ramböll 2011).  
L<sub>max</sub> 2 m över mark. Ljudnivå i dB(A).  
Planområdets läge markerat med svart ring

#### *Miljöfarliga verksamheter*

Inom BMC finns verksamheter som kräver 50 meters skyddsavstånd till bostäder.

#### *Radon*

Radonförekomst är ej känd. Marken inom området består av glaciallera och föreslagen bebyggelse löper låg risk att drabbas av radon från marken. Någon radonundersökning har ej utförts.

### **Förändringar**

#### *Buller*

Tillskottet av trafik till området bedöms bli försumbar utifrån uppskattat antal lägenheter samt det centrala- och kollektivtrafiksnära läget vilket gynnar ett lågt bilnehav.

#### *Skyddsavstånd*

Den föreslagna bostadsbebyggelsen ligger 100 meter från BMC. Genom att planlägga norra delen av kvarteret Fältläkaren för bostäder begränsas möjligheterna för BMC att expandera norrut.

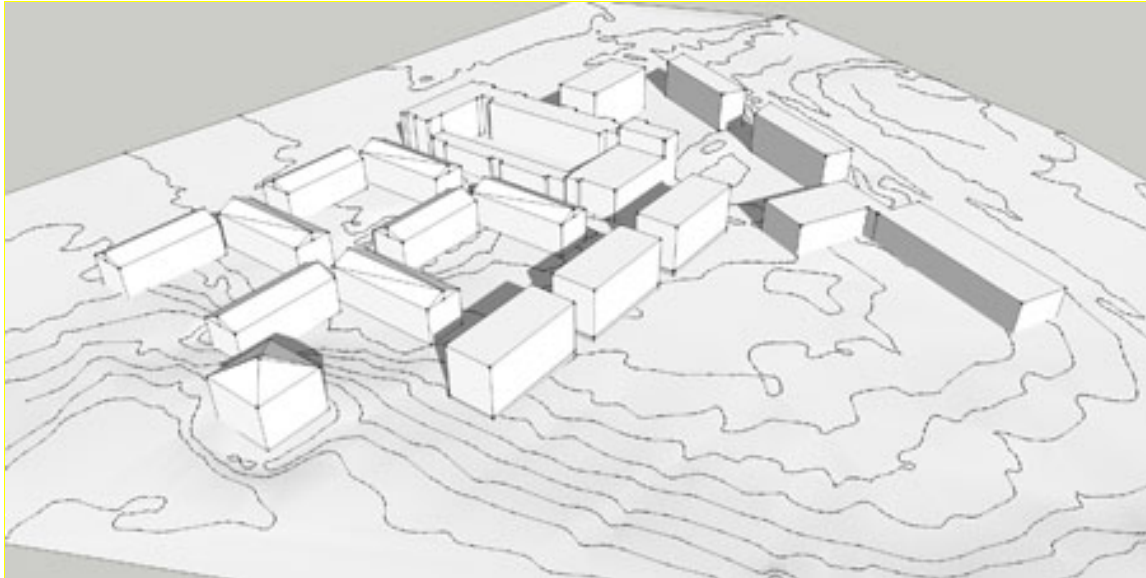
#### *Radon*

Radonrisk utreds före exploatering. Byggnader ska, om radonhalten kräver, uppföras radonsäkert. Eventuella åtgärder med anledning av radon ska hanteras vid bygglovskedet.

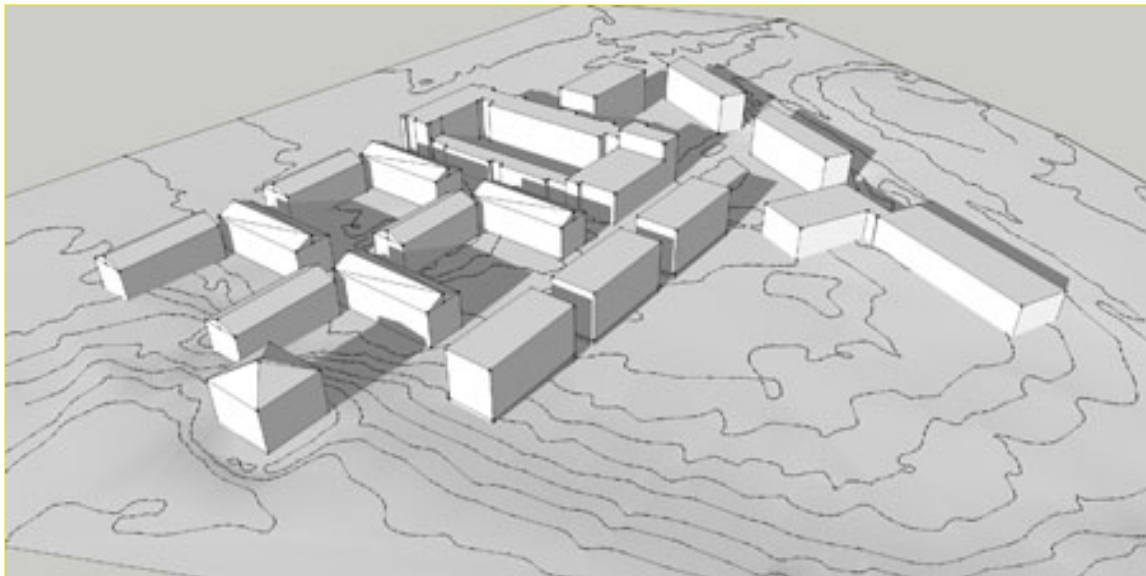
#### *Solinstrålning*

Den föreslagna bebyggelsen placeras i sydvästlig/nordöstlig riktning och bedöms få god solinstrålning. Solstudien visar att den tillkommande bebyggelsen mitt på dagen kan komma att skugga en mindre del av angränsande gårdar i kvarteret Haubitsen i norr.





*Kl. 12.00 vår-/höstdagjämning*



*Kl. 15.00 vår-/höstdagjämning*

## **Teknisk försörjning**

### **Förutsättningar och förändringar**

#### *Vatten och avlopp*

Bebyggelsen ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Vatten- och avloppsledningar finns i Döbelnsgatan och Dag Hammarskjölds väg med möjlig anslutning i Dag Hammarskjölds väg.

#### *Dagvatten*

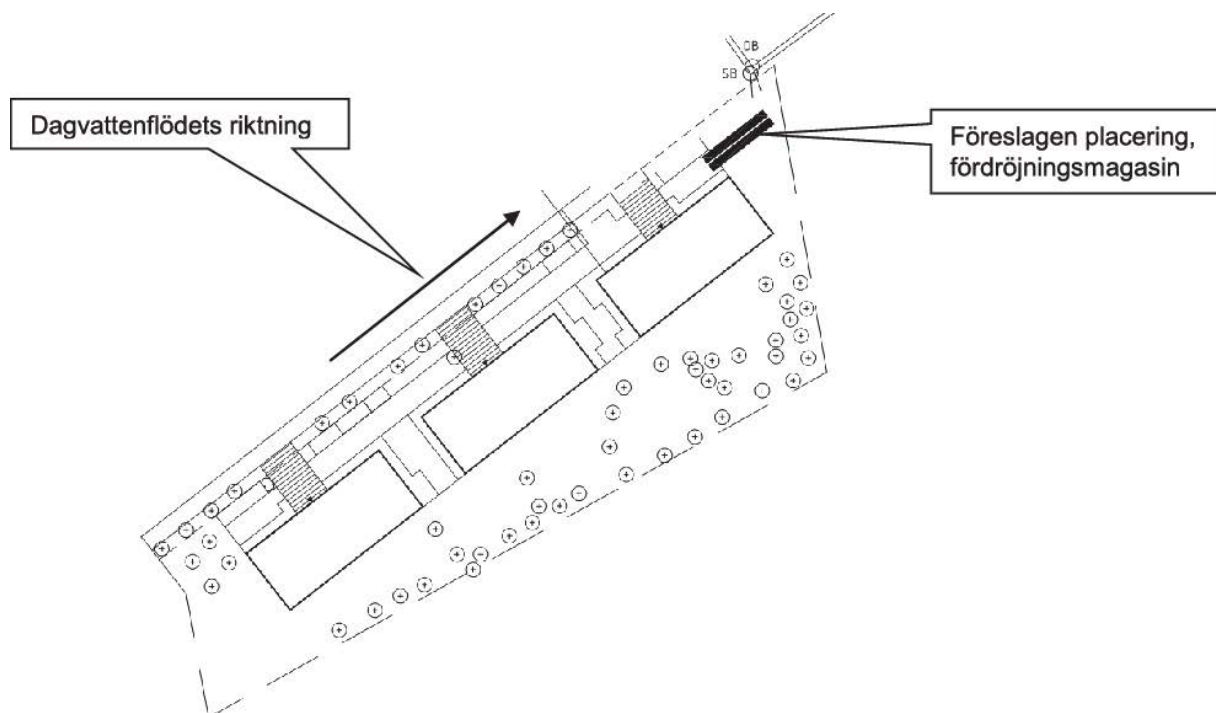
Planområdet ligger inom avrinningsområde för Fyrisån som är belagt med miljö kvalitetsnormer för vatten. Det innebär att ån ska uppnå god ekologisk status år 2012 och god kemisk status till slutet av 2015. Ytvatten inom området infiltreras till största delen i mark, vid rikliga mängder sker ytavrinning i terrängens lutningsriktning.

Dagvattenledningarna i Döbelnsgatan och Dag Hammarskjölds väg har inte kapacitet för ytterligare anslutningar och dagvatten från området måste tas omhand lokalt innan anslutning till det allmänna dagvattennätet.

I och med utbyggnaden av området kommer en förändring av ytvattenanvändningen ske vilket kommer att påverka dagvattnet. Tak- och hårdgjorda ytor tillkommer vilket innebär att dagvattenflödet kommer att öka. Enligt den dagvattenutredning som gjorts inom ramen för planarbetet, framtagen av Bjerking AB, beräknas dagvattenflödet från området före utbyggnad vid ett regn med återkomsttid på 10 år vara 8,2 l/s. Efter planerad utbyggnad av området beräknas utflödet av dagvatten öka till cirka 64,5 l/s. För att fördröja dagvattnet föreslås i dagvattenutredningen att ett fördröjningsmagasin anordnas i det nordöstra hörnet av planområdet (se bild nedan). Fördröjningsmagasinet ska rymma åtta liter dagvatten per kvadratmeter fastighetsyta. Fördröjningen föreslås utföras i ett rörmagasin med en volym på 64 m<sup>3</sup>. Efter planerad utbyggnad och med föreslagna fördröjningsåtgärder kommer utflödet till dagvattennätet vid ett 10-årsregn uppgå till 4,84 l/s.

Om den tillkommande bebyggelsen delas upp på flera fastigheter ska dagvattenhanteringen skötas gemensamt av de berörda fastigheterna.

Beräkningar visar att föroreningshalterna från området kommer att öka efter planens genomförande men kommer inte att överstiga de riktvärden som finns. Planförslaget bedöms därmed inte medföra sådan påverkan att miljö kvalitetsnormerna för Fyrisån inte kan hållas eller uppnås (*Bjerking*). Inga särskilda åtgärder för rening av dagvatten kommer att behövas.



Förslag till placering av fördröjningsmagasin samt riktning på dagvattenflödet (Dagvattenutredning 150505, Bjerking AB)

### *Avfall*

Hämtställen för avfall anordnas inom kvarteret. Uppställningsplats för sopkärl placeras längs kvarterersgatan och fördelas på två hämtställen. Sopkärl anordnas antingen i fristående byggnader eller med nedgrävda behållare för avfall. Avfallskärl ska kunna dras i samma nivå från hämtstället fram till sopbilen på hårdgjorda ytor och utan trösklar, kantstenar eller andra hinder. Dragvägar ska vara högst 10 meter.

Hämtningsfordon ska i första hand angöra längs kantstenen på kvarterersgatan. Transportvägen för hämtningsfordon kommer att utformas som en återvändsgata vilket innebär att vändmöjlighet för hämtningsfordon behöver uppföras. Utrymme för vändplats anordnas mellan husen genom en så kallad T-vändning men möjlighet finns i planen till att anlägga en vändplan med en diameter av 18 meter med en hindersfri remsa på ytterligare 1,5 meter runt om.

### *El och värme*

Elmatning till planområdet dras från befintlig nätstation vid Dag Hammarskjölds väg. Något behov för ytterligare en nätstation finns inte. Fjärrvärmeledningar finns i Döbelnsgatan med kapacitet att ansluta de nya bostäderna.

### *Tele och bredband*

Ledningar och kanalisation för tele och bredband finns i gång- och cykelvägen genom Artilleriparken och i parkstråket där gång- och cykelväg planeras att anläggas.

## **PLANENS GENOMFÖRANDE**

### **Organisatoriska åtgärder**

#### **Ansvarsfördelning**

Byggherren har det samlade ekonomiska och administrativa ansvaret för genomförandet inom kvartersmark och kommunen ansvarar för allmän plats.

#### **Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

#### **Avtal**

Planavtal har upprättats mellan byggherren och plan- och byggnadsnämnden.

#### **Exploateringsavtal**

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och byggherren. Avtalet ska föreligga innan planen antas av plan- och byggnadsnämnden. Exploateringsavtalet ska reglera marköverlåtelse och kostnad för detaljplanens genomförande. Specifika delar inom planen som har betydelse för genomförandet ska ingå i avtalet.

#### **Tekniska åtgärder**

##### **Utredningar inför bygglovsprövning**

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

## **Buller**

Det har inte gjorts någon bullerutredning inom ramen för planarbetet.

## **Dagvatten**

Lokalt omhändertagande av dagvatten är nödvändigt då befintliga dagvattenledningar inte har tillräckligt stor kapacitet. I dagvattenutredningen för området föreslås att dagvatten fördröjs genom ett fördröjningsmagasin inom kvarteret. Se under *Teknisk försörjning – Dagvatten*.

Om den tillkommande bebyggelsen inom planområdet delas upp i flera fastigheter ska dagvattenmagasinet skötas gemensamt av de berörda fastigheterna.

## **Ledningar**

Inom planområdet har *Borderlight* och *Skanova* ledningar som kan komma att behöva flyttas vid byggnation. Det kan finnas ytterligare okända ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns. Byggherren ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

## **Inlösen ersättning**

Parkmark föreslås bli kvartersmark. Byte, inlösen eller ersättning av mark mellan kommun och byggherren kommer därför att bli aktuellt. Detta ska utredas vidare under planarbetet och bör avtalas om i exploateringsavtalet.

## **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.

## **Vattenskyddsområde**

Byggherren ansvarar för att ansökan om dispens från vattenskyddsföreskrifterna hos länsstyrelsen görs innan markarbeten påbörjas.

## **Ekonomiska åtgärder**

### **Planekonomi**

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

### **Ledningar**

Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Om avtal ej finns bekostar byggherren eventuell flytt.

## Fastighetsrättsliga åtgärder

### Fastighetsbildning

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande och avtalas i exploateringsavtal.

Överenskommelse om fastighetsreglering ska ske mellan Uppsala kommun och byggherren innan antagande av detaljplanen.

### Servitut

Planområdet kommer att angöras från Döbelnsgatan via Uppsalahems kvarter Haubitsen som ligger norr om planområdet. Angöringen behöver lösas genom servitut.

### Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Allmän plats som övergår till kvartersmark ska regleras från kommunens fastighet Kåbo 1:1 till byggherren. Mark som föreslås övergå till kvartersmark är 1 400 kvadratmeter.



*Mark som föreslås övergå till kvartersmark*

## PLANENS KONSEKVENSER

### Nollalternativ

I nuläget är planområdet inte bebyggt utan utgör främst en grusad yta.

Ett nollalternativ innebär att områdets markanvändning är allmänt ändamål och park. För det område som är planlagt som allmänt ändamål innebär detta att området kan bebyggas med byggnader för allmänt ändamål till exempel universitetsbyggnader och byggnader för forskningsverksamhet. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 19 meter.

## **Miljöaspekter**

### **Stadsbild/ landskapsbild**

Ett genomförande av detaljplanen innebär att stadsbilden kommer att förändras lokalt eftersom planområdet är obebyggt. Intilliggande bebyggelse samt bebyggelse under uppförande varierar mellan tre till sex våningar. De nya byggnaderna inom planområdet föreslås vara i fem våningar. Byggnadernas volym, höjd och placering har prövats med hänsyn till befintlig bebyggelse och till kompositionen i kvarteret som helhet. Planförslaget har förutsättningar att ge området en ny utformning som inte innebär en betydande påverkan på stadsbilden.

### **Kulturmiljö**

Uttryck för riksintresset som har koppling till planområdet är tillfartsvägar från 1600-talet, stora regementsområden och stadens institutionsstråk. Planförslaget bedöms inte innebära någon påverkan på siktlinjer längs infartsvägen på ett sätt som kan innebära betydande miljöpåverkan på riksintresset för kulturmiljövården. Påverkan sker på det militärhistoriska arvet genom att den planerade bebyggelsen tar i anspråk en del av det exercisfält som hörde till artilleriregementet. Denna påverkan har bedömts som ringa.

### **Rekreation och friluftsliv**

Planförslaget förbättrar tillgängligheten till rekreationsområden och parker genom att en gång- och cykelväg som kopplar ihop gång- och cykelvägarna vid Dag Hammarskjölds väg och Artilleriparken kan anordnas.

### **Mark och vatten**

Ett genomförande av detaljplanen kommer att innebära att det öppna fältet kommer att bebyggas och få en ökad andel hårdgjord mark. Med föreslagna dagvattenlösningar, enligt dagvattenutredningen, kommer detta inte att medföra ökade dagvattenflöden från planområdet.

### **Miljöbelastning**

Ny bebyggelse innebär alltid en viss miljöbelastning. Förtätning av området bedöms leda till ökat uppvärmnings- och energibehov samt ökad alstring av avfall. Ökningen bedöms inte vara betydande.

Förslaget innebär att andelen hårdgjorda ytor inom planområdet kommer att öka när den obebyggda marken bebyggs. Ökade dagvattenflöden från planområdet liksom möjlig dagvattenhantering har utretts. Påverkan bedöms inte vara betydande för recipienten Fyrisån.

### **Samhälls- och naturresurser/Resurshushållning**

Under förutsättning att vattenskyddsföreskrifterna följs (*se rubrik Miljöbalkens 7 kap, förordnande*) eller att dispens ges bedöms inte planen medföra betydande miljöpåverkan på naturresurser.

### **Hälsa och säkerhet**

Tillskottet av trafik till området bedöms bli litet och det centrala läget innebär närhet till kollektivtrafikstråk. Således bedöms inte planens genomförande få någon negativ påverkan med avseende på luftkvalitet samt buller.

## **Sociala aspekter**

### **Trygghet**

Utbyggnad av bostäder enligt detaljplanen kommer att innebära fler bostäder i området vilket leder till att fler människor rör sig och uppehåller sig i området under kvällar och nätter. Längs med kvartersgatan placeras bostadsentréer och fönster vilket också bidrar till en ökad trygghetskänsla och viss kontroll över närområdet.

### **Tillgänglighet**

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

### **Barnperspektiv**

Området ligger nära förskolor/skolor och grönområden. På bostadsgård ska plats för utevistelse finnas. Byggherren avser att bygga mindre lägenheter ( $\leq 45$  kvadratmeter BOA) vilket troligtvis kommer att innebära att få barnfamiljer kommer att bosätta sig här. Det finns dock möjlighet att anordna lekplats på gården. Gårdens utformning styrs inte i planen.

### **Upplåtelseformer**

I stadsdelen finns en varierad sammansättning av upplåtelseformer. Det finns bostadsrätter, hyresrätter och småhus med äganderätt i närområdet. Bostäderna som tillkommer förväntas bli studentbostäder som ska upplåtas med hyresrätt. Detaljplanen reglerar inte upplåtelseform.

### **Stadsliv och mötesplatser**

Tillskottet på bostäder innebär fler människor och ett ökat underlag för fler verksamheter och mer service i närområdet.

## **PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN**

### **Översiktsplan**

Ett genomförande av planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner genom att en mer intensiv markanvändning föreslås i närheten av ÖP:s utpekade stomlinjestråk. Planområdet ligger i stadens institutionsstråk. När institutionsstaden kompletteras med ny bebyggelse ska den utformas så att området behåller sin karaktär av institutionsmiljö med parkliknande grönytor och rikligt med uppvuxna träd. Bebyggelsen föreslås placeras med långsidan mot kvartersgatan vilket medför en större gård i söder mot BMC som möjliggör en utveckling av en sammanhållen större parkliknande grönyta kopplat till institutionsmiljön.

### **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 riksintresse för kulturmiljövården *Uppsala stad C 40 A*. De uttryck för riksintresset som har koppling till planområdet är tillfartsvägar från 1600-talet, stora

regementsområden och stadens institutionsstråk. Planförslaget bedöms inte innebära någon negativ påverkan på siktlinjer längs infartsvägen eller påverka det militärhistoriska arvet eller omkringliggande institutionsmiljöer på ett sätt som kan innebära betydande miljöpåverkan på riksintresset för kulturmiljövården, och bedöms vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Planförslaget berör inte miljöbalkens kapitel 4 och 5.

Planförslaget berör skydd av områden, i och med att planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde. Under förutsättning att skyddsföreskrifter följs, eller att dispens ges, är planförslaget förenligt med miljöbalkens kapitel 7.

## **STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**

Uppsala i september 2015

Torsten Livion  
Detaljplanechef

Eleonore Albenius  
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd

2015-08-27



Datum  
2015-09-16Diarienummer  
PBN 2013-002906

## Detaljplan för del av kvarteret Fältläkaren

Normalt planförfarande

### SAMRÅDSLISTA

---

Kommunala lantmäterimyndigheten  
Länsstyrelsen

#### **Sakägare och boende inom och utanför planområdet**

Enligt fastighetsförteckning

#### **Hyresgästföreningar**

Hyresgästföreningen i Uppsala-Knivsta  
HUS, Hyresgästföreningen Uppsala Studentbostäder

#### **Kommunala nämnder, förvaltningar m fl**

Idrott- och fritidsnämnden  
Gatu- och samhällsmiljönämnden  
Kommunstyrelsen  
Kulturnämnden  
Miljö- och hälsoskyddsnämnden  
Omsorgsnämnden  
Räddningsnämnden  
Socialnämnden  
Utbildningsnämnden  
Arbetsmarknadsnämnden  
Äldrenämnden

#### **Intresseföreningar och sammanslutningar**

Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun  
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd  
Uppsala Handelsförening  
Uppsvenska Handelskammaren  
Föreningen Vårda Uppsala

Terence Hong slo, representant för hyresgäster i det s.k. allergihuset  
Maini Sorri Hong slo, representant för hyresgäster i det s.k. allergihuset

Tua Eriksson, representant för hyresgäster i det s.k. allergihuset  
Birger Johansson, representant för hyresgäster i det s.k. allergihuset  
Thomas Haak, representant för hyresgäster i det s.k. allergihuset

### **Övriga**

Borderlight AB  
Skanova Access AB  
Svenska Kraftnät  
Uppsala Stadsnät AB  
Uppsala Vatten och Avfall AB  
Vattenfall Eldistribution AB  
Vattenfall Värme Uppsala AB  
Uppsala kommun skolfastigheter AB  
Trafikverket Region Öst  
Kollektivtrafikförvaltningen ULS  
Polismyndigheten i Uppsala  
Posten Sverige AB  
Upplandsmuseet  
Helga trefaldighets församling

### **För allmänhetens kännedom**

Kommuninformation  
Stadsbiblioteket

### **För kännedom**

Sökanden  
Kommunalråd: Marlene Burwick, Erik Pelling  
Politiska partier: Vänsterpartiet, Moderata samlingspartiet, Miljöpartiet

Stadsbyggnadsförvaltningen, Bygglov  
Stadsbyggnadsförvaltningen, Namngivningsnämnden