

Handläggare  
Jenny Andreasson  
018-727 47 52

Diarienummer  
PLA 2013-020002

## Planbeskrivning

### Detaljplan för del av Kvarngärdet 60:1 m.fl.

Normalt planförfarande

**SAMRÅDSTID mellan 14 december 2015 – 8 februari 2016**



Datum  
2015-11-13Diarienummer  
PLA 2013-020002

## **Detaljplan för Kvarngärdet 60:1 m.fl, Uppsala kommun**

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**

Gatu- och samhällsmiljönämnden  
Kommunstyrelsen  
Kulturnämnden  
Miljö- och hälsoskyddsämnden  
Omsorgsnämnden  
Räddningnämnden  
Utbildningsnämnden  
Äldrenämnden

#### **Intresseföreningar och sammanslutningar**

Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun  
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd  
Uppsvenska Handelskammaren  
Miljöpartiet  
Moderata samlingspartiet  
Sverigedemokraterna  
Vänsterpartiet

Föreningen Vårda Uppsala  
Sveriges Fastighetsägare Mellansverige

## **Övriga**

Upplands Energi 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  
Kollektivtrafikförvaltningen ULS

Försvarsmakten  
Landstingsservice i Uppsala län  
Polismyndigheten i Uppsala  
Posten Sverige AB  
Upplandsmuseet

Uppsala kristna råd  
Uppsala kyrkliga samfällighets fastighetsnämnd

## **För allmänhetens kännedom**

Kommuninformation  
Stadsbiblioteket

## **För kännedom**

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

Stadsbyggnadsförvaltningen, Bygglov  
Stadsbyggnadsförvaltningen, Namngivningsnämnden

## 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 .....	4
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....</b>	<b>5</b>
Översiktsplan .....	5
Gamla Uppsalagatan – från trafikled till stadsgata.....	5
Detaljplaner .....	5
<b>STADSBYGGNADSVISION .....</b>	<b>6</b>
<b>OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....</b>	<b>7</b>
Plandata.....	7
Allmän områdesbeskrivning .....	8
Stadsbild .....	9
Park och naturmiljö .....	15
Offentlig och kommersiell service.....	16
Friytor.....	17
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	19
Mark och geoteknik .....	19
Trafik och tillgänglighet.....	19
Hälsa och säkerhet.....	26
Teknisk försörjning .....	31
<b>PLANENS GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>33</b>
Organisatoriska åtgärder .....	33
Tekniska åtgärder .....	33
Ekonomiska åtgärder.....	35
Fastighetsrättsliga åtgärder .....	35
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.....	37
<b>PLANENS KONSEKVENSER .....</b>	<b>38</b>
Nollalternativ .....	38
Miljöaspekter .....	38
<b>PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN .....</b>	<b>39</b>
Översiktsplan .....	39
Miljöbalken.....	39

## HANDLINGAR

Planen handläggs med normalt planförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap. 7§. Planen handläggs i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

### Samrådshandlingar

#### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

#### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning\*
- Bullerutredning
- Dagvattenutredning
- Geoteknisk markundersökning
- Solstudier
- Program för gaturum: Gamla Uppsalagatan, från trafikled till stadsgata

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 stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och byggherrarna Besqab för brf. Djäknen och Rikshem.

Situationsplan och illustrationer har gjorts av Petter Öhman Arkitektkontor. Tekniska utredningar har gjorts av Bjerking.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en ny stadsstruktur med en blandning av bostäder och service i form av förskola, vårdboende och verksamhetslokaler i en växande stad. Detta föreslås ske på befintliga markparkeringar samt på grönyta på nuvarande kvartersmark utmed Gamla Uppsalagatan, på sträckan mellan Vattholmavägen och Tycho Hedéns väg. Planområdet sträcker sig också söderut längs Vattholmavägen. Detaljplanen ger byggrätt för att bygga sammanlagt cirka 450 bostäder i två till sju våningar höga flerbostadshus och radhus.

Detaljplanen syftar också till att möjliggöra en omvandling av Gamla Uppsalagatan längs den aktuella sträckan till ett stadsstråk i enlighet med översiktsplanen. Stråket ska utvecklas till en livfull gata med variation och hög kvalitet i de offentliga rummen. Tillsammans med en betydande del verksamhetslokaler i bottenvåningen ska detta skapa ett händelserikt gaturum i ögonhöjd som inbjuder till aktivitet.

## MILJÖBALKEN (MB)

### Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap, då planområdet ligger inom avrinningsområdet till Fyrisån.

### Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Miljöbalken 6:1–6:18 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 2014-07-09, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att planen inte berör några dokumenterade värden för stadsbild eller kulturmiljö, samt att ingen betydande påverkan på samhälls- och naturresurser, rekreation och friluftsliv eller hälsa och säkerhet kan antas ske. Träd inom planområdet kan omfattas av det generella biotopskyddet. För att fälla något av träden krävs dispens från länsstyrelsen. Planen bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna för recipienten Fyrisån. Ett genomförande av detaljplanen ska ta hänsyn till bullersituationen från biltrafik samt hantera dagvatten lokalt.

### Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för del av Kvarngärdet 60:1 m.fl. inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i sitt samrådsyttrande daterat 2014-10-07.

### Miljöbalkens 7 kap

Planområdet ligger inom förordnandet om vattenskyddsområde, inom den yttre skyddszonen.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

Översiktsplanen för Uppsala kommun anger att planområdet ligger inom stadsväven. Inom stadsväven förutsätts förändringar ske i riktning mot en intensivare markanvändning. Dessa ska visa hänsyn till platsens karaktär och tillföra kvaliteter för närmiljön så att väsentliga värden för stadens grönstruktur bibehålls eller stärks.

Planområdet ligger längs Gamla Uppsalagatan som enligt översiktsplanen ska utvecklas till ett stadsstråk på sträckan mellan Svartbäcksgatan och stadsdelscentrumet vid Heidenstams torg. Stadsstråken är gatustråk som löper från innerstaden ut mot olika stadsdelar, där en innerstadskaraktär med många besöksfunktioner och väl utformade offentliga rum ska växa fram. Stadsstråken ska utvecklas till livfulla gator med variation och inslag av platsbildningar som inbjuder till aktivitet. Gaturummen längs stadsstråken ska ha mått och utformning som ger kontakt tvärs över gatan. Riktlinjerna anger att det ska finnas verksamhetslokaler i bottenvåningen mot gatan i kvarter som domineras av bostäder. Gamla Uppsalagatan ingår enligt översiktsplanen i huvudgatunätet och är klassad som huvudgata nivå 2 vilket innebär att den har lägre förmåga att hantera stora trafikmängder och hastigheter samt att kollektivtrafiken prioriteras. Gatan är inte utpekad som stomlinjestråk.

### Gamla Uppsalagatan – från trafikled till stadsgata

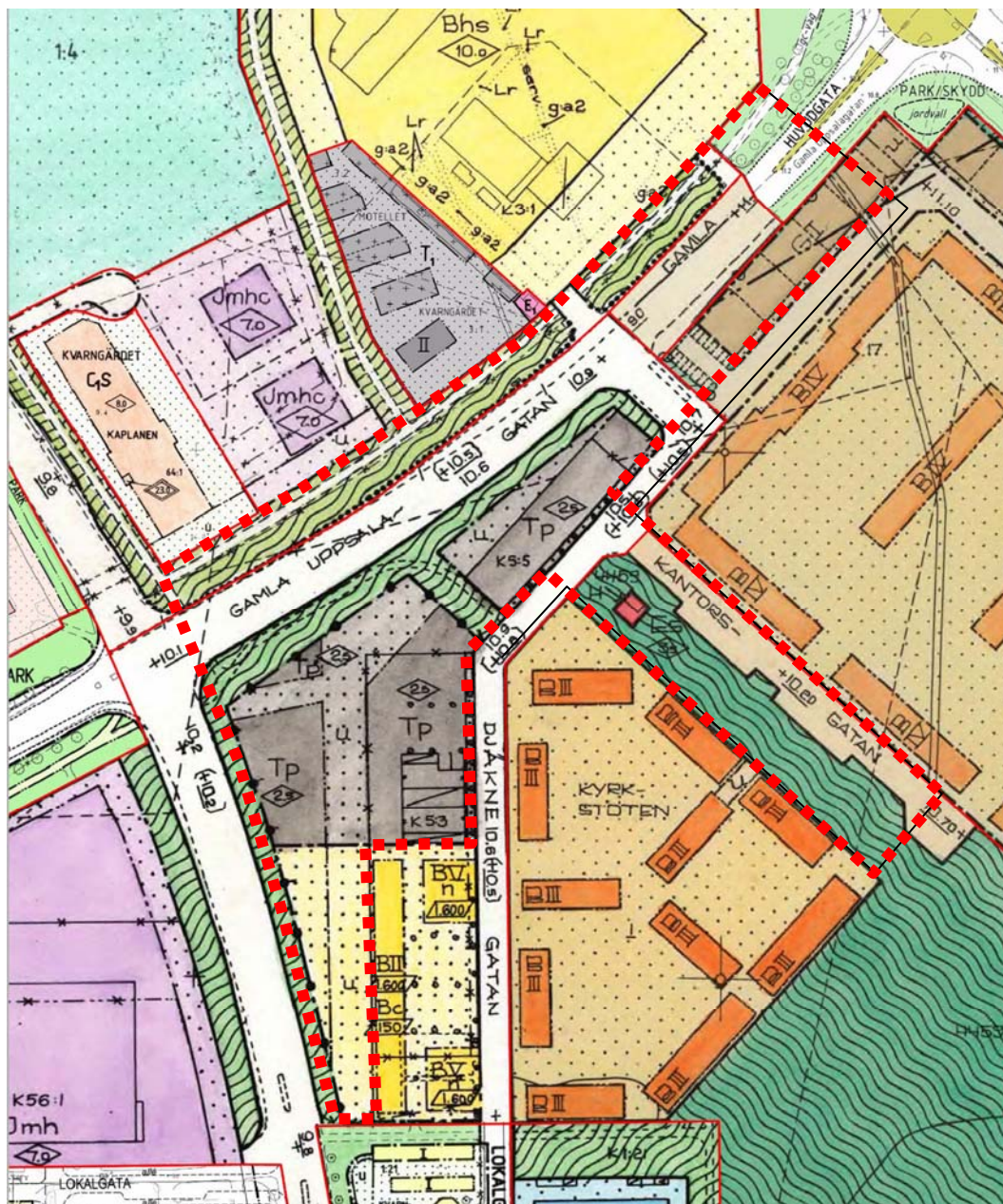
Parallellt med planarbetet har en utredning av Gamla Uppsalagatan genomförts med syftet att stödja den utveckling som beskrivs i översiktsplanen. De utgångspunkter som gäller för detaljplanen avseende Gamla Uppsalagatan är:

- Gamla Uppsalagatan ska ha ett sektionmått på 25 meter och inrymma ett bilkörfält i vardera riktningen, kantstensangöring i två lägen, trädplantering, dagvattenhantering, samt gång- och cykelbanor.
- Biltrafik och kollektivtrafik bedöms kunna samsas på samma körfält då trafikflödet förväntas vara fortsatt lågt. Framkomligheten för kollektivtrafiken underlättas av hållplatser med enkel angöring för busstrafiken. Detta innebär att bussarna inte behöver svänga och att biltrafiken måste invänta stannande buss.
- Infarten till Kvarngärdet från Gamla Uppsalagatan flyttas, och ett nytt hållplatsläge för buss föreslås här.
- En ny gatukoppling skapas med utfart mot Gamla Uppsalagatan.

### Detaljplaner

För fastigheten med befintlig parkering närmast Tycho Hedéns väg gäller stadsplan för del av Kapellgärdet, från 1966. Planen anger att området ska användas för parkering. Fastigheten får bebyggas med garage i en våning. För området söder om Kantorsgatan gäller stadsplan för kv. Djäknen m.fl. från 1971, planen anger att marken här ska vara park. För resterande del av planområdet söder om Gamla Uppsalagatan gäller stadsplan för del av Kapellgärdet, kvarteret Djäknen m.fl. från 1982. Planen anger att området får användas till parkeringsändamål. På fastigheten Kvarngärdet 60:1 finns ett u-område som inte får bebyggas. Här ligger stora dag- och spillvattenledningar. För den del av planområdet som är beläget norr om Gamla Uppsalagatan gäller Stadsplan för kvarteret Kaplanen, från 1985. Planen anger att marken längs med Gamla Uppsalagatan närmast gatan ska användas som park.





Karta som visar gällande detaljplaner. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

## STADSBYGGNADSVISION

Den befintliga bebyggelsestrukturen förtätas och får en mer stadsmässig, funktionsblandad, struktur, med hög kvalitet i mellanrummen mellan husen. Både bostäder och lokaler för centrumverksamhet, förskola, vårdboende och vårdverksamhet tillåts. Bebyggelsen utgör en ny front mot Gamla Uppsalagatan som bygger på en variation där ömsom gavlar och långsidor är ställda mot gatan.

Stråket längs Gamla Uppsalagatan ska utvecklas till en livfull gata som blir en del av ett längre stadsstråk vilket kopplar ihop den centrala staden med stadsdelscentrumet Heidenstams torg. Gatan ska ha en variation med inslag av platsbildningar som inbjuder till aktivitet och med hög kvalitet i de offentliga rummen. För att främja ett levande gaturum ska det finnas verksamhetslokaler i bottenvåningen mot gatan. Detta bidrar till ett gaturum som är intressant och händelserikt i ögonhöjd,



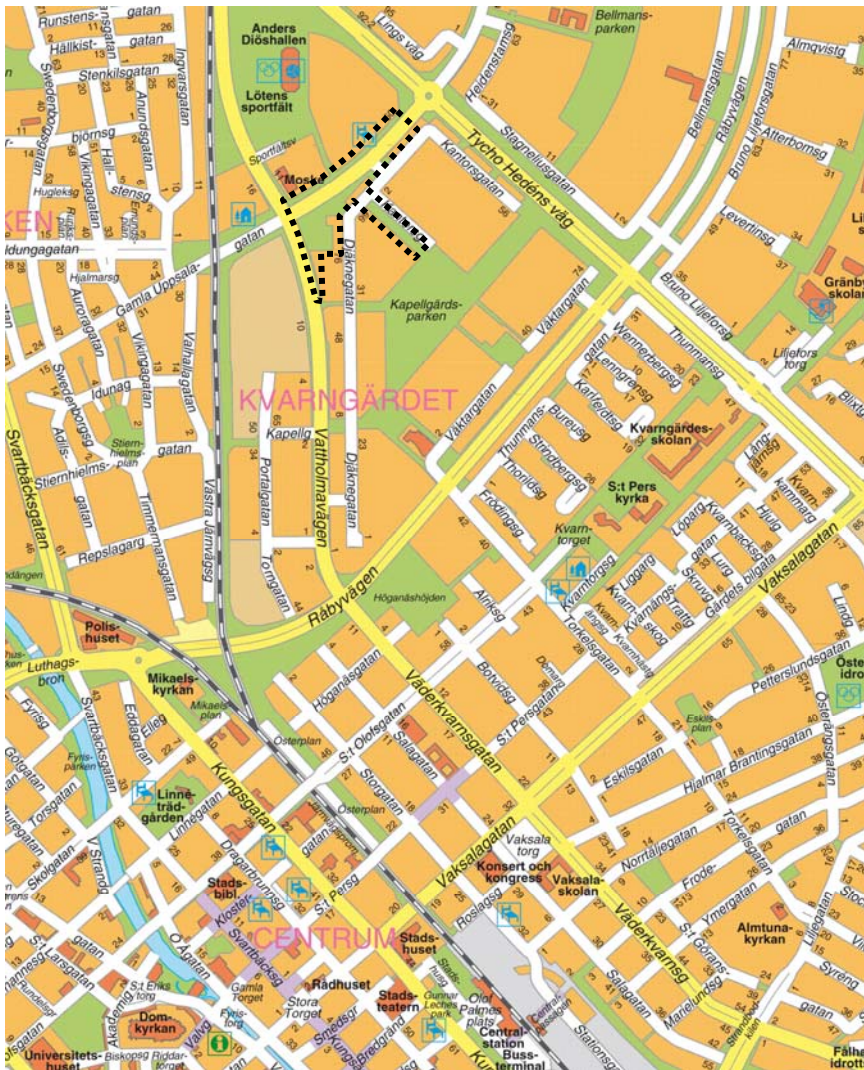
där man både vill röra sig och uppehålla sig. Gamla Uppsalagatan smalnas också av så att gaturummet får mått och utformning som ger kontakt tvärs över gatan. Avsmalningen möjliggör också en framtida utveckling med en förtätad struktur norr om Gamla Uppsalagatan.

## OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Plandata

#### Geografiskt läge, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger centralt i Uppsala i stadsdelen Kvarngärdet och omgärdas av Gamla Uppsalagatan, Vattholmavägen, Kantorsgatan och Djäknegatan. Planområdet utgörs av fastigheterna Kvarngärdet 4:4, 5:5 och 5:3 som ägs av Rikshem, och Kvarngärdet 60:1 som ägs av bostadsrättsföreningen Djäknerna, samt parken söder om Kantorsgatan. Även Gamla Uppsalagatan, sträckan mellan Vattholmavägen och Tycho Hedéns väg, ingår i planområdet, samt delar av Kantorsgatan och Djäknegatan. Park- och gatumark inom planområdet är i kommunal ägo. Planområdet är cirka två hektar stort och ligger cirka två km från Uppsala Resecentrum.



Översiktskarta som visar planområdet i förhållande till Uppsala centrum.



## Tidplan

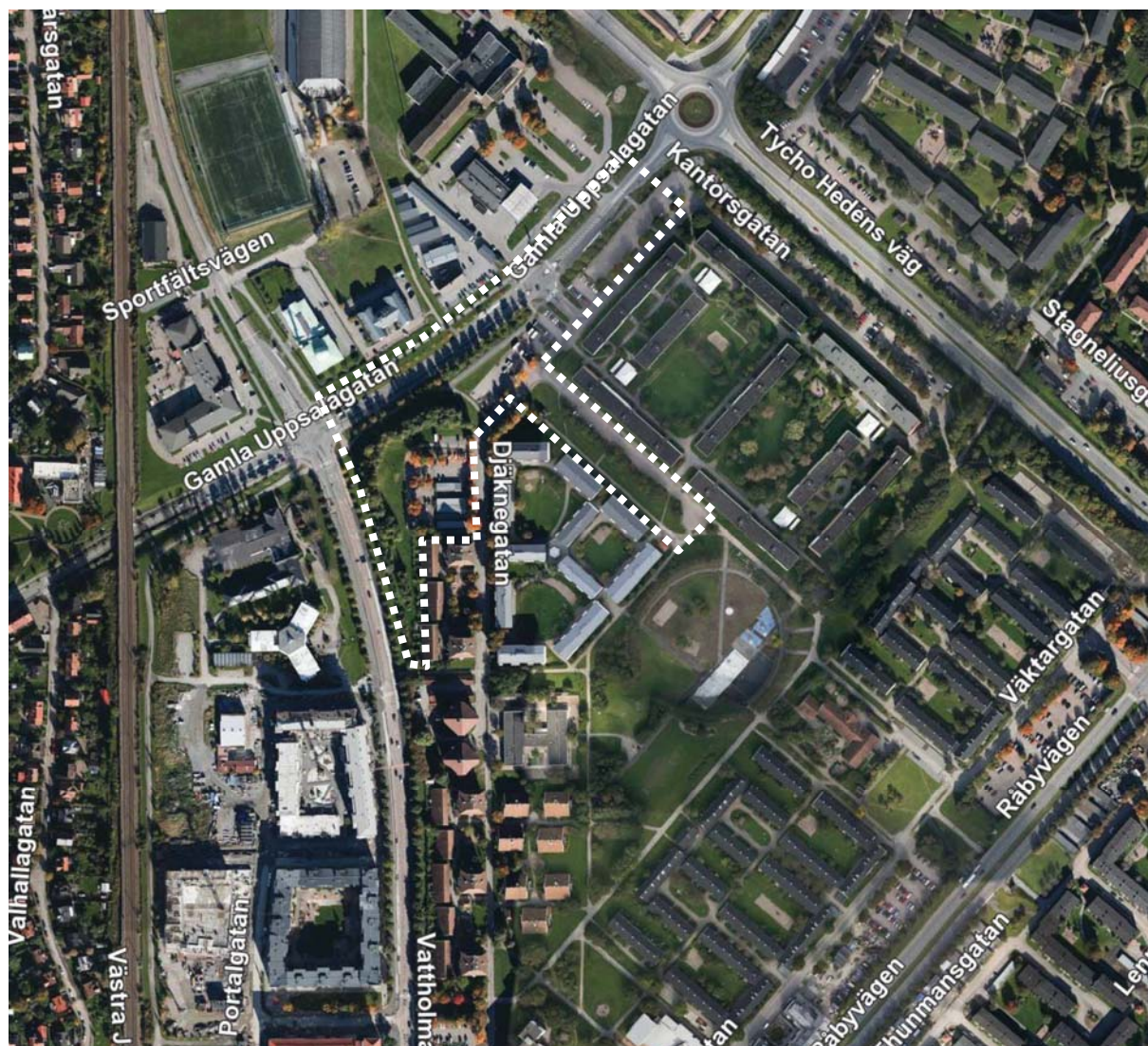
Planarbetet bedrivs med den preliminära tidplanen att detaljplanen ska antas av plan- och byggnadsnämnden under första halvåret 2016. Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande.

## Genomförandetid

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

## Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger längs Gamla Uppsalagatan mellan Vattholmavägen och Tycho Hedéns väg. Planområdet utgörs av markparkering och grönytor på kvartersmark, samt parkmark och gatumark. Den befintliga bebyggelsestrukturen i närheten av planområdet är gles med byggnader i två till fem våningar. På västra sidan av Vattholmavägen finns kringbyggda kvarter i fyra till sju våningar. Det finns goda möjligheter till rekreation då Lötens sportfält med utomhus- och inomhusfotbollsplaner samt Kapellgårdsparken ligger i närheten av planområdet.



Flygfoto som visar planområdet markerat med vit streckad linje.

## Stadsbild

### Förutsättningar

Den sträcka av Gamla Uppsalagatan som ligger inom planområdet är bred med två körfält i vardera riktning och med obebyggda gräs- och parkeringsytor närmast gatan på båda sidor. Området har en storskalig karaktär med mycket grönska. Längs Gamla Uppsalagatan finns befintliga trädrader, men i övrigt har gatan få stadsmässiga kvaliteter som uppmuntrar till rörelse med cykel eller till fots. Bebyggelsen i närområdet är generellt indragen från gatan och har entréer på insidan av kvarteren.

Nordöst om planområdet ligger Tycho Hedéns väg, före detta E4:an, som är en bred genomfartsled genom staden. Vattholmavägen som avgränsar planområdet i väster är en infartsväg till Uppsala norrifrån. Längs Vattholmavägens västra sida, i Kapellgärdet, har under de senaste 15 åren en ny kvartersbebyggelse med bostäder utvecklats. Även på östra sidan längre söderut planeras för nya bostäder längs gatan. Sydost om planområdet ligger bostadskvarter från 1960- och 70-talen, med stora mellanrum mellan byggnaderna, mycket grönska och bilfria gårdar. Här ligger också den nyligen upprustade Kapellgårdsparken med lekpark, skatepark och bollplaner. På norra sidan av Gamla Uppsalagatan finns byggnader med olika typer av verksamheter, såsom en bensinmack, ett hotell, taxiverksamhet samt en moské.



*Foto som visar Gamla Uppsalagatan västerifrån med befintlig bebyggelse i fonden.*





*Foto som visar ytan mellan Gamla Uppsalagatan och befintlig bebyggelse med gräsytor, cykelbana och bilparkering.*

## Förändringar



*Illustrationsplan som visar hur den nya bebyggelsen inom planområdet kan utformas. Föreslagen bebyggelse är markerad med vitt. Ljusgrå byggnader är befintliga och mörkgrå är outnyttjade byggrätter. Illustrationen är gjord av Petter Öhman arkitektkontor.*

Den övergripande stadsbyggnadsprincipen har varit att skapa en kvarterstruktur som förhåller sig stadsmässigt till Gamla Uppsalagatan, det vill säga med fasader i fastighetsgräns mot gatan och med lokaler i bottenvåningen. Detaljplanen möjliggör en avsmalning av Gamla Uppsalagatan så att gatan kan utvecklas till ett levande stadsstråk med en högre täthet och en större variation i gaturummet. Detta främjar stadsliv längs med och, i framtiden, tvärs över gatan. Byggnadernas placering med ömsom gavlar, ömsom långsidor, mot Gamla Uppsalagatan bidrar till variationen. Mot den befintliga bebyggelsen i sydväst öppnar sig gårdarna delvis, och en radhusbebyggelse möter de befintliga radhusen söder om planområdet.

Stadsrummet längs Gamla Uppsalagatan ska utformas med hänsyn till den mänskliga skalan för såväl rörelse som vistelse och med kvalitet och variation i ögonhöjd. Gestaltning och programmering av bottenvåningarna är ett viktigt led i att uppnå detta. Det är av största vikt att bottenvåningarna utformas med verksamhetslokaler så att området långsiktigt kan utvecklas och möta behovet av



service och stadsliv i en växande stad. Lokalerna måste ha en sådan omfattning att stadigvarande verksamhet kan bedrivas över tid. Bottenvåningarna längs hela sträckan ska utformas med ett uttryck av öppenhet så att fasaderna blir händelserika och samspelar med gaturummet.

**BCSD** *Bostäder, centrumverksamhet, förskola, vård- och omsorgsboende.  
Lokaler för centrumverksamhet ska finnas i den del av bottenvåningen som vetter mot Gamla Uppsalagatan i den omfattning som bedöms nödvändigt för att uppnå planens syfte gällande stadsstråk. Mot hörnet Gamla Uppsalagatan-Vattholmavägen ska lokaler för centrumverksamhet finnas. Förskola ska finnas. Lokaler ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan på nästa våningsbjälklag. Lokalerna ska ansluta mot gatumark med färdigt golv och utformas med entré mot gatan.*

**BC** *Bostäder, centrumverksamhet.  
Lokaler för centrumverksamhet ska finnas i den del av bottenvåningen som vetter mot Gamla Uppsalagatan i den omfattning som bedöms nödvändigt för att uppnå planens syfte gällande stadsstråk. Lokaler ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan på nästa våningsbjälklag. Lokalerna ska ansluta mot gatumark med färdigt golv och utformas med entré mot gatan.*

**PBCD** *Parkering, bostäder, centrumverksamhet, vårdcentral eller liknande.  
Bostäder och/eller lokaler för centrumverksamhet ska finnas mot Djäknegatan.  
Bostäder ska finnas i våning fyra och därutöver.  
Tak på parkeringshus ska utformas som takterrass lämplig för utevistelse fram till anslutning mot byggnadens högdelar.  
Den del av bottenvåningen som vetter mot Gamla Uppsalagatan ska användas till centrumverksamhet eller vård i sin helhet. Lokaler ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan på nästa våningsbjälklag. Lokalerna ska ansluta mot gatumark med färdigt golv och utformas med entré mot gatan.*

Området förtätas i ett läge inom stadsväven som är lämpligt för bostäder och ett tillskott av service. Här ska utvecklingen gå mot att marken utnyttjas mer intensivt och effektivt.

Parkeringen som bostadsbebyggelsen ger upphov till ska lösas inom kvartersmark, och uppfylla Uppsala kommuns parkeringsnorm. Detaljplanen möjliggör ett parkeringshus. Då gestaltningen och upplevelsen i ögonhöjd är viktig ska parkeringshuset kläs med bostäder eller lokaler för centrumverksamhet mot Djäknegatan och med lokaler i bottenvåningen mot Gamla Uppsalagatan.

Bostäder tillåts ovanpå parkeringshuset för att variera uttrycket i byggnadens gestaltning, samt mötet med gatan i form av entréer.

## Bebyggelse och gestaltning

### Förutsättningar

Inom planområdet finns idag inga byggnader. Området används till markparkering, och i södra delen finns parkeringsplatser under tak mot Djäknegatan. Inom områdets västra del finns en grönyta på kvartersmark. Mark som är planlagd som park med träd och parkeringar finns vid Kantorsgatan mot Kapellgårdsparken.

### Förändringar

Den nya bebyggelsen tillför en tätare kvartersstruktur till området, men som delvis anpassar sig i skala till omgivande bebyggelse.



Perspektiv över den föreslagna bebyggelsen längs Gamla Uppsalagatan. Illustrationen är gjord av Petter Öhman arkitektkontor.

- II, III, V, VI, VII** *Högsta antal våningar. Vind får inredas utöver angivet våningsantal.*  
Höjderna på de nya byggnaderna anpassas på olika sätt till den omkringliggande bebyggelsen i området. Utmed Gamla Uppsalagatan varierar höjden mellan fem och sju våningar. Variationen förstärks ytterligare av att ömsom långsidor och ömsom gavlar vetter ut mot gatan. Parkeringshuset håller samma skala.
- IV–VII** *Högsta respektive lägsta antal våningar som byggnaden ska variera mellan. Vind får inredas utöver angivet våningsantal.*  
Syftet är att de två byggnaderna som tillåts inom egenskapsområdet ska uppföras med det lägre våningsantalet mot den lägre radhusbebyggelsen i södra delen av planområdet. Det lägre våningsantalet ger också en bättre solinstrålning på gårdarna.
- radhus** *Endast radhus och komplementbyggnader*  
De befintliga radhusen i söder möts av en ny radhusbebyggelse vilket ger en mjuk övergång mot de nya flerbostadshusen mot Gamla Uppsalagatan.
- e1 1 300** *Största byggnadsarea i m<sup>2</sup> ovan mark.* Byggnadsarean inom radhusområdet begränsas för att säkerställa att ytor för utevistelse skapas. I arean finns också utrymme för att uppföra minde komplementbyggnader.

- V<sub>2</sub> *Byggnaden ska delas upp i två delar med ett släpp om minst 8 meter mellan.*
- V<sub>3</sub> *Balkonger och burspråk som vetter mot gata får kraga ut högst 1,5 meter från fasad. Lägsta frihöjd över gata är 4 meter. Möjligheten att bygga balkonger ger kvalitet till boendet. Mot Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen är utkragningen dock begränsad för att fasaderna ska kunna ges en striktare gestaltning mot gatan.*
- V<sub>4</sub> *Balkong mot gård får uppföras. Skyddade uteplatser med plank och/eller mur samt tak får uppföras mot gård.*
- V<sub>5</sub> *Byggnaden ska delas upp i två fristående radhusenheter.*
- V<sub>6</sub> *Byggnaderna ska utformas med ett uttryck av öppenhet i bottenvåningen mot Gamla Uppsalagatan.*

entréer<sub>1</sub> *Entréer ska i huvudsak vara genomgående mellan gata och gård. På huvudentré mellan trapphus och gata får dörrbladet slå ut högst 0,5 meter över gångbanan.*

entréer<sub>2</sub> *Entréer till bostäder ovanpå parkeringshus ska finnas mot Gamla Uppsalagatan.*

Genomgående trapphus ger de boende god tillgänglighet till bostadsgården utan att de behöver gå ut på gatan, samtidigt som entréer mot gatan skapar gatuliv.

Eftersom fasaderna kommer att ligga intill gångbanorna längs gatan är det viktigt att utforma huvudentréerna så att dörrbladet inte slår ut över gångbanan. Detta för att undvika olyckor där fotgängare träffas av dörrbladet. Utformningen kan lösas genom att entrén dras in från fasadlivet. Utrymningsvägar, soprum, och cykelförråd med mera kan ha inåtgående dörrblad eftersom de används så sällan.

En utformningsbestämmelse reglerar att fasaderna ska utformas med ett uttryck av öppenhet i bottenvåningarna. Detta kan till exempel uppnås genom låg fönsterbröstning, portiker och entréer. Syftet är att utformningen ska ha fokus på upplevelsen i ögonhöjd, där bottenvåningarna är händelserika och samspelar med gaturummet. Detta för att säkerställa att detaljplanen stödjer en utveckling mot stadsstråk där upplevelsen för de som rör sig till fots och med cykel är viktig för stadsrummets kvalitet.

p<sub>1</sub> *Byggnaderna ska i huvudsak placeras utefter byggrättsgräns mot gatan. För att förstärka utvecklingen av stadsstråk längs Gamla Uppsalagatan, och öka stadsmässigheten längs Vattholmavägen, ska byggnaderna samspela med gatan och bidra till en tät och levande gatumiljö. Eftersom det är viktigt med en artikulerad fasad behöver dock inte hela byggnaden placeras efter byggrättslinjen.*



*Perspektiv som visar bostadsgård med förskolegård i planområdets västra del till höger, och de föreslagna radhusen till vänster. Illustrationen är gjord av Petter Öhman arkitektkontor.*



*Perspektiv som visar föreslagna radhusbebyggelse längs Djäknegatan. Illustrationen är gjord av Petter Öhman arkitektkontor.*

## **Park och naturmiljö**

### **Förutsättningar**

Inom planområdet finns mark som är planlagd som park längs Kantorsgatan. Här finns en trädrad samt parkeringsplatser. Parken fungerar som en länk in mot Kapellgårdsparken som ligger sydväst om planområdet. I Kapellgårdsparken finns lekpark, skatepark och bollplaner. Kapellgårdsparken ingår i ett stråk med grönområden som leder vidare norrut till Bellmansparken och Gränbyrsparken.

Längs både Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen finns befintliga trädalléer i gott skick.





*Foto som visar parkmarken längs Kantorsgatan. Befintligt gång- och cykelstråk löper längs parken, till vänster i bild.*

### **Förändringar**

På parkmarken mellan Gamla Uppsalagatan och Kapellgårdsparken prövas en ny förskola, då behovet av förskoleplatser är stort i Kapellgården och Kvarngärdet, och marken här inte bedöms ha några stora parkkvaliteter utöver träden. Några träd bedöms kunna sparas, medan några behöver fällas alternativt flyttas. Den direkta närheten till Kapellgårdsparken är positiv för förskolan. Den befintliga fysiska och visuella kopplingen in till Kapellgårdsparken bevaras delvis genom att gatan mellan Gamla Uppsalagatan och Kantorsgatan flyttas så att den kopplar in mot parken i en rak linje. Större delen av ytan föreslås användas som förskolegård.

Träden längs Gamla Uppsalagatan är tänkta att fällas och ersättas av nya längs med den avsmalnade sektionen. Alternativt kan de befintliga träden flyttas. För att fälla träd som växer i allé krävs dispens från det allmänna biotopskyddet. Dispens söks hos länsstyrelsen. Gatuträd ger kvalitet till gaturummet. Längs Vattholmavägen är bebyggelsen anpassad så att trädraden kan sparas.

### **Offentlig och kommersiell service**

#### **Förutsättningar**

Norr om Gamla Uppsalagatan finns en bensinmack med ett närlivs, och i kvarteret Kantorn vid Kantorsgatan finns en restaurang. Stadsdelscentrumet Heidenstams torg ligger cirka 200 meter norr om Tycho Hedéns väg. Inom planområdet finns ingen service idag.

Cirka 200 meter norrut längs Vattholmavägen ligger Lötens sportfält med fotbollsplaner och en inomhushall.

#### **Förändringar**

De nya bostäderna som föreslås inom planområdet skapar behov av nya förskoleplatser. Detaljplanen ställer därför krav på att en förskola ska uppföras i bottenvåningen på bostadsbebyggelsen i



planområdets västra del. Här är gården tillräckligt stor för att rymma både utevistelse för de boende och en förskolegård. Fyra avdelningar bedöms rymmas. Ett vård- och omsorgsboende tillåts också i denna del av planområdet, och gårdsstorleken medger också plats för utevistelse för vårdboendet.

Plats för en ny förskola prövas också på parkmarken längs Kantorsgatan som kopplar mot Kapellgårdsparken, då det finns ett befintligt behov av förskoleplatser i hela Kvarngärdet och Kapellgårdet.

S *Förskola, skola*

III *Högsta antal våningar.*

En förskola i tre våningar får uppföras inom användningsområdet. Bestämmelsen tillåter även skola för att ge flexibilitet för framtida användning. Det finns inget exploateringsstal som anger hur stor byggnaden får vara, också detta för att ge flexibilitet till genomförandet. Det krävs dock alltid att en tillräcklig yta avsätts till förskole- eller skolgård för att kunna uppföra en förskola respektive skola. Tre våningar tillåts för att möjliggöra att byggnaden upptar mindre yta på marken.

På den föreslagna förskoletomten står idag en nätstation. För att bättre kunna utnyttja tomten och uppföra en förskolebyggnad här behöver nätstationen flyttas närmare Kantorsgatan. Förskolebyggnaden bör uppföras med ett säkerhetsavstånd från nätstationen för att minimera risken för eventuell påverkan från nätstationens magnetfält. Området närmast stationen kan användas till parkering för bil och cykel.

I bottenvåningarna som vetter mot Gamla Uppsalagatan ska lokaler för centrumverksamhet finnas i den omfattning som bedöms nödvändigt för att uppnå planens syfte gällande stadsstråk. Bestämmelsen centrumverksamhet gör det möjligt att etablera ett brett spektrum av de servicefunktioner och verksamheter som finns i ett mångfunktionellt stadsrum. Det kan till exempel vara handel, kontor, restaurang, förskola, samlingslokaler, utställningslokal, och lokaler för småskaligt hantverk.

Vårdcentral eller liknande vårdinrättning möjliggörs i bottenvåningen på parkeringshuset. Det skulle innebära ett positivt tillkott av service i området.

## **Friytor**

### **Förändringar**

gård<sub>1</sub> *Bostadsgård. Planteringar, plats för utevistelse och lek ska finnas. Leggård för förskola ska finnas. Markens nivå ska ansluta till allmän plats utan nivåskillnad.*

gård<sub>2</sub> *Bostadsgård. Planteringar, plats för utevistelse och lek ska finnas. Markens nivå ska ansluta till allmän plats utan nivåskillnad.*

Planens utformning ger tydliga gårdsrum som ska anläggas med lekplatser, planteringar och sittplatser. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa en god utomhusmiljö för de boende i området. För att gårdarna ska vara tillgängliga ska de ansluta till allmän plats utan nivåskillnader. På gården i planens västra del ska också plats för en förskolegård finnas, samt plats för gård till ett vårdboende.

Användningsbestämmelsen för parkeringshuset anger att en terrass ska ordnas på parkeringshusets tak för att säkerställa utevistelse för bostäderna här. Byggrätten för bostäderna ovanpå parkeringshuset begränsas för att plats för gård ska finnas.



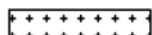
*Volymskisser som visar bostäder och gård på parkeringshuset sett från väster. Illustrationen är gjord av Petter Öhman arkitektkontor.*



*Marken får byggas under med planterbart och körbart bjälklag. Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader i högst en våning. Detaljplanen möjliggör underjordiska garage i det fall det visar sig vara möjligt att genomföra istället för parkeringshus. Bjälklaget ska dock vara planterbart så att en bostadsgård kan anläggas ovanpå. Bestämmelsen möjliggör också uppförande av mindre förråds- eller avfallsbyggnader.*



*Marken får byggas under med körbart bjälklag. För att säkerställa möjligheten att röra sig mellan planområdet och bebyggelsen i kvarteret Kantorn i söder, får komplementbyggnader inte uppföras på särskilda stråk. Dessa stråk utgör också utblickar genom området.*



*Marken får endast bebyggas med mindre komplementbyggnader i högst en våning. Bestämmelsen möjliggör uppförande av mindre förråds- eller avfallsbyggnader.*

## **Tillgänglighet för funktionshindrade**

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.

Tillbyggnader eller ändringar av befintliga byggnader ska enligt lag utformas så att de är tillgängliga och användbara av personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Vid prövning ska hänsyn tas till befintliga förutsättningar och att det utförs på sådant sätt att byggnadernas kulturhistoriska värden inte skadas av enskilda förändringar.

Befintliga byggnader dit allmänheten har tillträde ska tillgängliggöras enligt lag avseende ”Enkelt avhjälpna hinder” för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, om det inte skulle innebära att byggnadernas kulturhistoriska värden skadas av enskilda förändringar.

## **Mark och geoteknik**

En översiktlig geoteknisk utredning har gjorts av Bjerking AB (2014-12-15). Undersökningen visar att lermäktigheten varierar mellan 8 och 26 meter inom planområdet. Generellt minskar lermäktigheten mot nordost.

Byggnaderna i närområdet är grundlagda med hjälp av stödpålar. Även grundläggning för nya tyngre byggnader inom planområdet kommer att kräva pålning. Tillstånd krävs från länsstyrelsen för dispens från förordnandet som är beskrivet ovan.

Grundvattennivån beräknas ligga på cirka +6,5 meter, d.v.s. 3,5–4,5 meter under befintlig marknivå. Planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre zon. Länsstyrelsens skyddsföreskrifter anger att markarbeten inte får ske djupare än till en meter över högsta grundvattenyta, samt att anläggning för markuppvärmning eller utvinning av energi ur mark eller grundvatten inte får utföras. Markarbeten får inte heller medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Tillstånd från länsstyrelsen krävs för dispens från förordnandet.

## **Trafik och tillgänglighet**

### **Förutsättningar**

*Gatunät – utformning och karaktör, funktion i systemet.*

Gatunätet i området bygger på ett system där lokalgatorna slutar i vändplaner. De är endast kopplade till huvudgatorna Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen på ett fåtal ställen.

### *Gamla Uppsalagatan*

Gamla Uppsalagatan är gestaltad som en bred genomfartsgata som kan hantera mycket trafik. Den är omgiven av parkeringsplatser, gräsremsor och träd, och de befintliga byggnaderna är indragna med stora avstånd från gatan. Gamla Uppsalagatan har ett trafikflöde på cirka 7 000 fordon/medelveckodygn.

### *Vattholmavägen*

Vattholmavägen är en infartsgata till Uppsala norrifrån, och har cirka 9 400 fordon/medelveckodygn. De senaste åren har gatan utvecklats från en storskalig karaktär med dubbla körfält, till en avsmalnad stadsgata med lägre hastigheter och med inslag av kantstensparkering.



*Kartbild som visar gator i brunrött, cykelbanor i rosa och huvudcykelbanor i cerise.*

#### *Lokalgator*

Kantorsgatan och Djäknegatan har små lokala trafikflöden med angöringstrafik till bostäderna i området. Kantorsgatan slutar i vändplaner mot Kapellgårdsparken och Djäknegatan slutar i en vändplats längre söderut i riktning mot Råbyvägen.

#### *Kollektivtrafik.*

Idag går en stomlinje med busshållplatser på Gamla Uppsalagatan. Kollektivtrafikmyndigheten planerar att låta stomlinjen fortsätta trafikera gatan i framtiden. Stomlinjer har hög kapacitet, är snabba och har hög turtäthet.

#### *Parkering och angöring, utfart*

Längs Gamla Uppsalagatan samt vid Djäknegatan finns markparkering. Planområdet angörs via Kantorsgatans in- och utfart mot Gamla Uppsalagatan.

#### *Gång- och cykelväg, cykelparkering*

Det finns gång- och cykelvägar längs Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen. Gång- och cykelvägar från centrum löper också genom Kapellgårdsparken och vidare mot Gränbyparken i nordöst. Kommunen planerar att anlägga en snabbcykelled längs Vattholmavägen norrifrån. Vid Gamla Uppsalagatan viker snabbcykelleden av och fortsätter söderut längs järnvägen.

### **Förändringar**

#### *Gatunät – utformning och karaktör, funktion i systemet.*

Detaljplanen möjliggör en utveckling med fler kopplingar och ett finmaskigare gatunät i området. Detta kan bidra till en ökad orienterbarhet.





*Illustration som visar gatornas funktioner. Pilar visar i vilken riktning trafiken går. Föreslagna lägen för busshållplatser på Gamla Uppsalagatan är markerade med rött. Rosa markeringar visar möjliga lägen för lokaler i bottenvåningarna. L markerar lastplats för lokaler. Blå markeringar visar föreslagna lägen för angöring (för personbil, leveranser och avfallsbil) längs Gamla Uppsalagatan. A markerar hämta/lämna platser för förskolan. Soprum är markerade med grönt. Streckade gröna cirklar visar att de flesta entréer har max 50 meter till sophus. H markerar hämtställe för avfall. Illustrationen är gjord av Petter Öhman arkitektkontor.*



### Gamla Uppsalagatan

Gamla Uppsalagatan föreslås få en ny avsmalnad sektion på 25 meter, i enlighet med den utredning som tagits fram om gatans utveckling mot stadsstråk (*Program för gaturum, Gamla Uppsalagatan – från trafikled till stadsgata*, oktober 2015). Det innebär att antalet körfält minskas från fyra till två. Gamla Uppsalagatan är överdimensionerad och bedöms klara dagens och framtida flöden även med en smalare sektion. Då trafikflödet är relativt lågt bedöms biltrafik och kollektivtrafik kunna samsas i samma körfält. Framkomligheten för kollektivtrafiken underlättas av hållplatser med enkel angöring för busstrafiken, vilket innebär att biltrafiken får invänta stannande buss. En avsmalning möjliggör en utveckling i riktning mot stadsstråk, se rubriken *Stadsbild – förändringar*.

### GATA

### Gatemark.

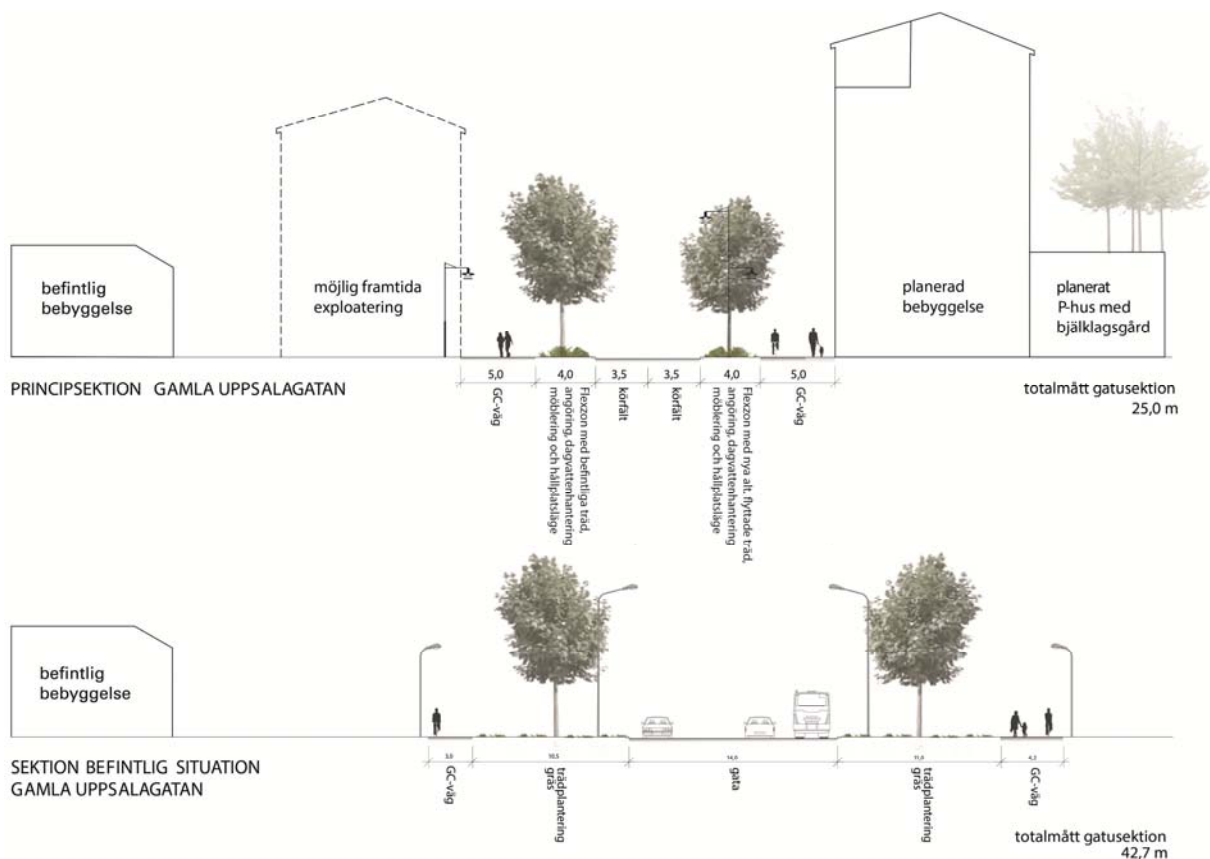
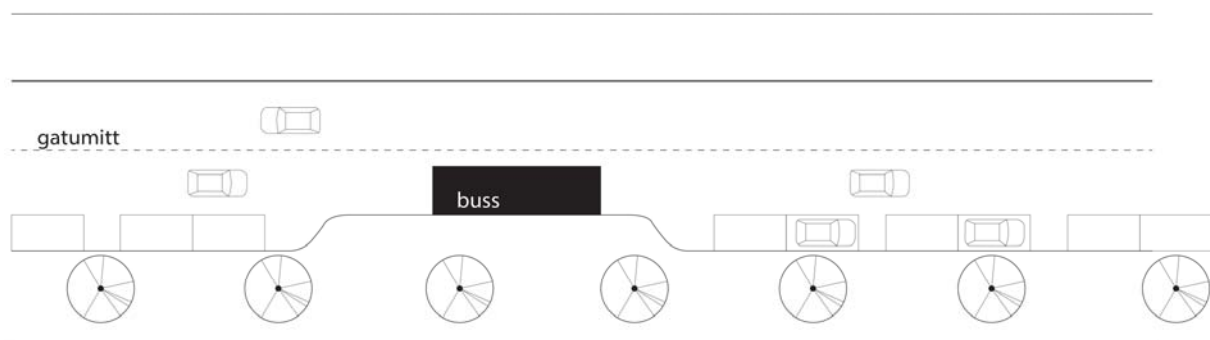


Illustration som visar ny principsektion för Gamla Uppsalagatan, samt befintlig sektion för Gamla Uppsalagatan. Sektionerna är gjorda av Karavan landskap.



Principskiss över enkel angöring för kollektivtrafiken, en så kallad klackhållplats.

Inom zonen för trädplantering finns möjlighet att på två ställen anlägga kantstensangöring för bil samt angöring för leveranser och avfallsbil. För att främja framkomligheten för kollektivtrafiken bör det inte vara fler än två angöringsfickor i rad. Fickorna bör också vara tillräckligt långa för att undvika backningsrörelser vid angöring. Förutom angöring för bil kan trädzonen användas till att anlägga cykelparkeringar för besökande till de verksamheter som tillåts mot Gamla Uppsalagatan.

#### Vattholmavägen

Vattholmavägens påbörjade utveckling där bebyggelsen samspelar med gatan kommer att förstärkas ytterligare i och med att den föreslagna bebyggelsen placeras med sina fasader i fastighetsgränsen mot Vattholmavägen. Gatan ligger dock utanför planområdet. Den gångbana, som tillsammans med cykelbanan idag löper mellan trädraden och bilkörvägen, föreslås flyttas till ett läge mellan träden och de nya fasaderna. Detta för att entréerna till de nya bostäderna ska kunna nås. De nya fasaderna föreslås placeras med ett avstånd på fem meter från trädstammarna för att träden ska kunna sparas och få rum att utvecklas.

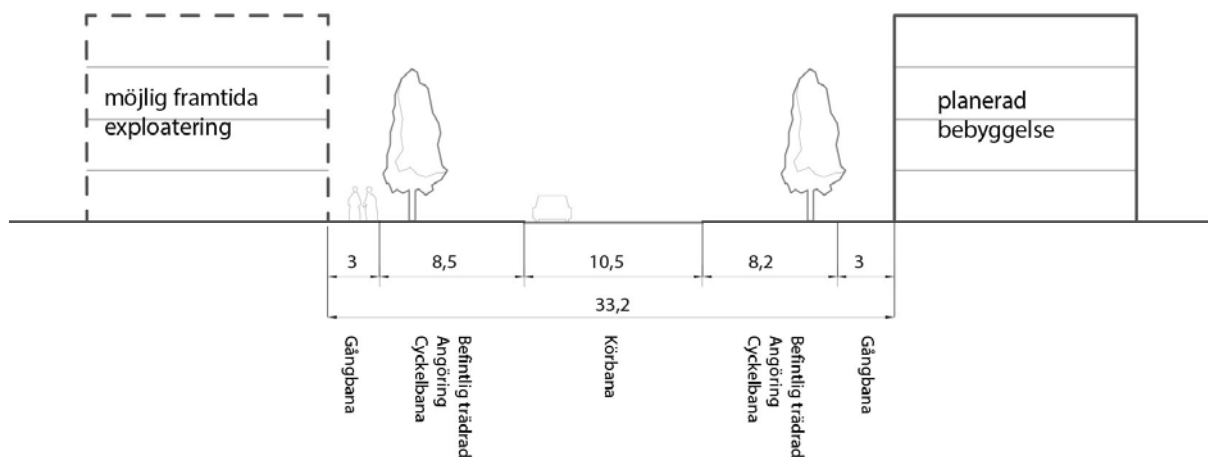


Illustration som visar sektionen för Vattholmavägen i och med den nya bebyggelsen på östra sidan (till höger). På västra sidan planläggs också bostadsbebyggelse i kvartersstruktur. Måtten för cykelbana utgår från befintlig situation.

#### Lokalgator

Kantorsgatans utfart mot Gamla Uppsalagatan föreslås flyttas för att skapa en rakare koppling in mot Kapellgårdsparken. Det är viktigt att den visuella kopplingen från Gamla Uppsalagatan till Kapellgårdsparken i någon mån behålls för orienterbarhetens skull. I och med en flytt av utfarten skapas också en tydligare korsning. För busshållplatserna på gamla Uppsalagatan föreslås nya lägen, se rubriken *kollektivtrafik* nedan. Den nya korsningen och busshållplatserna kan tillsammans bidra till att en nod skapas där många människor passerar. Detta kan främja etableringen av handelslokaler i bottenvåningen på parkeringshuset.

**GATA** Gatumark.

**v<sub>7</sub>** Hörnavskärning i bottenvåningen mot Kantorsgatan-Djäknegatan. Lägsta frihöjd över markplanet är 3 meter. För att förbättra sikten i korsningspunkten mellan Kantorsgatan och Djäknegatan ska hörnet vara avskuret i bottenvåningen.

En ny gata föreslås mellan parkeringshuset och det föreslagna läget för förskola och vårdboende. Denna kopplar samman Gamla Uppsalagatan och Djäknegatan och syftar till att lösa leveranser,

angöring och avfallshantering för förskolan och vårdboendet. För att inte påverka trafiken och kapaciteten i korsningen Gamla Uppsalagatan-Vattholmavägen föreslås att gatan blir enkelriktad med utfart endast åt höger på Gamla Uppsalagatan. Gatan kan utformas som ett gåfartsområde med en upphöjning i förhållande till Gamla Uppsalagatan så att det tydliggörs för trafikanter att detta är en långsam gata som i huvudsak ska användas för angöring till förskola och vårdboende.

Trafikflödena på Gamla Uppsalagatan bedöms enligt kommunens prognos inte öka i framtiden. På Kantorsgatan kommer flödena att öka något i och med infarten till parkeringshuset, samt angöring till förskolorna.

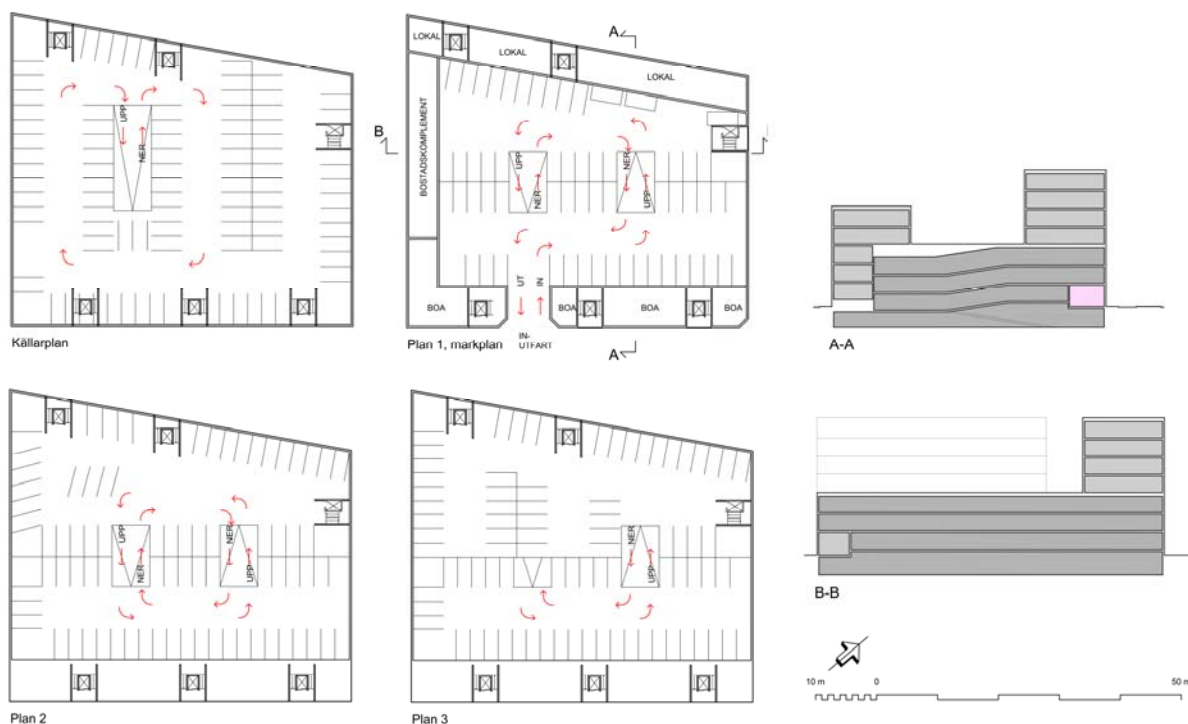
#### *Kollektivtrafik.*

Lägena för busshållplatserna föreslås flyttas närmare parkeringshuset, se illustration på sidan 21. Detta för att bidra till den nodbildning som också förstärks av Kantorsgatans nya utfart mot Gamla Uppsalagatan, samt att lokaler för verksamheter anläggs i bottenvåningen. Det är viktigt att busshållplatsernas placering utformas så att det går att passera med uttryckningsfordon i den händelse det står bussar på båda hållplatserna.

#### *Parkering, angöring, utfart.*

Ett parkeringshus med cirka 300 platser möjliggörs för att täcka behovet av parkering för bil som uppstår i och med den föreslagna exploateringen. Utöver det finns plats för cirka 25 platser på kvartermark. Kapaciteten i parkeringshuset täcker också det bortfall av parkeringar som blir en konsekvens av att marken inom planområdet bebyggs. Angöring till parkeringshuset föreslås ske från Djäknegatan.

Detaljplanen möjliggör också garage under mark som ett alternativ till parkeringshus. Om detta genomförs kan bostäder istället byggas på en större del av den byggrätt som är avsedd för parkeringshus.



*Illustration som visar det föreslagna parkeringshuset.*

*Gång- och cykelväg, cykelparkering*

Cykelparkering för bostäderna ska anordnas på kvartersmark. Korttidsparkering kan anordnas på bostadsgårdarna och långtidsparkering i cykelrum vid entréerna och i parkeringshuset.



*Karta som visar möjlig placering av cykelparkering. Röda siffror visar plats för korttidsuppställning av cyklar på gård. Blå siffror visar plats för långtidsuppställning av cyklar i cykelrum vid bostadsentréer. Kartan är gjord av Petter Öhman arkitektkontor.*

Gång- och cykelvägnätet kommer att ordnas längs med gatorna inom planområdet. Inom den nya sektionen som möjliggörs för Gamla Uppsalagatan finns en fem meter bred zon för gångbana och cykelbana i vardera riktningen.

För att kunna placera en förskolebyggnad på parkmarken längs Kantorsgatan föreslås cykelbanan som går mellan parkmarken och flerbostadshusen i väster flyttas till Kantorsgatan. Cykelkopplingen mellan Djäknegatan och Kapellgårdsparken behålls därmed men förläggs i den nya raka kopplingen in mot Kapellgårdsparken. Det befintliga stråket behålls som gångbana, och möjlig angöringssida för fotgängare till förskolan.

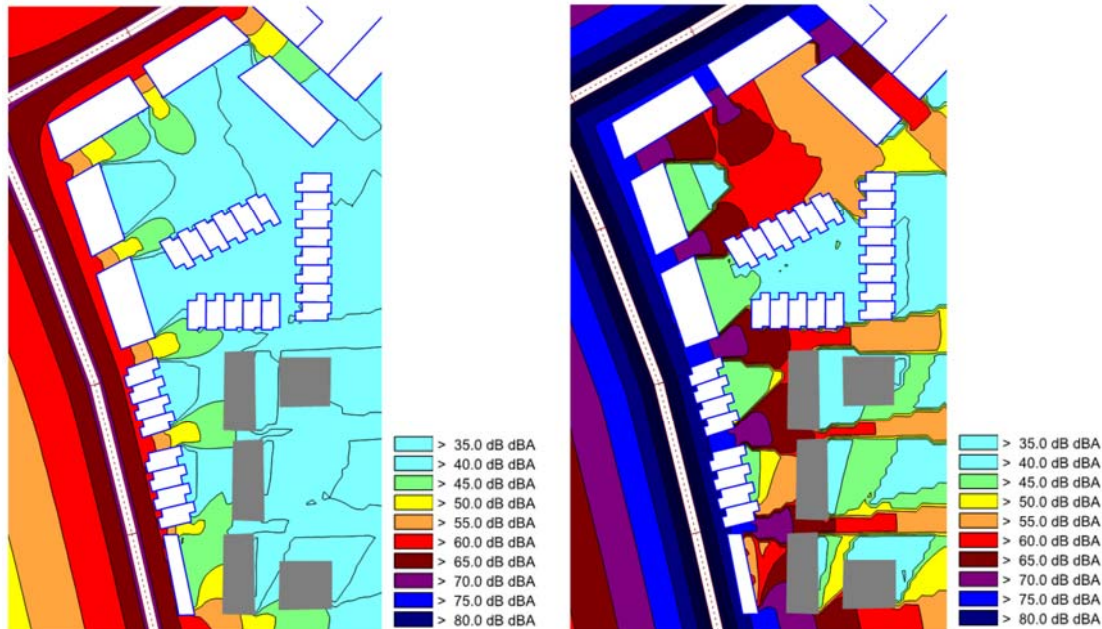
**GÅNGBANA** Gångbana.

## Hälsa och säkerhet

### Förutsättningar

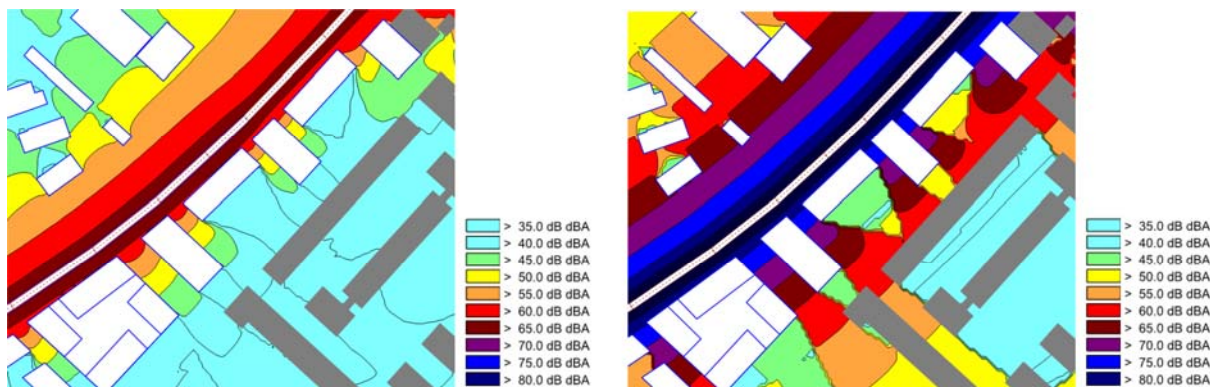
#### Buller

En bullerutredning har utförts av Bjerking AB (2015-02-20, rev. 2015-08-20). Bullernivåerna vid fasad för de byggnader som vetter mot Vattholmavägen eller Gamla Uppsalagatan har ekvivalenta nivåer som uppgår till som mest 64 dB(A) och en maximal ljudnivå på som mest 80 dB(A). Fasader mot gårdar och mot Kantorsgatan respektive Djäknegatan får ekvivalenta ljudnivåer under 50 dB(A) och maximala ljudnivåer under 70 dB(A). För de byggnader som är ställda med gaveln mot Gamla Uppsalagatan får långsidorna ekvivalenta värden mellan 45 och 60 dB(A) och maximala värden på 65 till 75 dB(A). Långsidan som vetter mot gården på den byggnad som placeras mot korsningen Gamla Uppsalagatan-Vattholmavägen får också ekvivalenta värden på som mest 60 dB(A), samt som mest en maximal nivå på 80 dB(A). För radhusen inne i området får samtliga fasader en ekvivalent ljudnivå som är lägre än 55 dB(A) och en maximal ljudnivå som är lägre än 70 dB(A).



Bullerkartor som visar beräknade ljudnivåer i den västra delen av planområdet 2 meter över mark. Kartan till vänster visar ekvivalenta nivåer och kartan till höger visar maximala nivåer.





*Bullerkartor som visar beräknade ljudnivåer i den östra delen av planområdet 2 meter över mark. Kartan till vänster visar ekvivalenta nivåer och kartan till höger visar maximala nivåer.*

### *Solinstrålning*

Solinstrålningen är god på hela planområdet.

### *Luft*

Planområdet ligger i anslutning till breda gator med god luftväxling. Både Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen har relativt låga trafikflöden.

Aktuella mätningar för 2013 utförda av Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund visar att dygnsmedelvärdet för kvävedioxidhalten för den del inom planområdet som gränsar till Vattholmavägen ligger på 24–30  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (mikrogram per kubikmeter) det 8:e värsta dygnet, och den del som vetter mot Gamla Uppsalagatan ligger på 24–36  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  det 8:e värsta dygnet. Miljökvalitetsnormen anger att dygnsmedelvärdet inte får vara högre än 60  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  luft mer än max 7 dagar per år.

Dygnsmedelvärdet för partiklar för den del inom planområdet som vetter mot Vattholmavägen ligger enligt den aktuella mätningen på 20–22  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  det 36:e värsta dygnet. Den del som vetter mot Gamla Uppsalagatan har ett dygnsmedelvärde på 20–25  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  det 36:e värsta dygnet. Miljökvalitetsnormen anger att dygnsmedelvärdet inte får vara högre än 50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  luft mer än max 35 dagar per år.

### *Övrigt*

Det ligger en bensinmack i anslutning till Gamla Uppsalagatan, på den norra sidan av gatan.

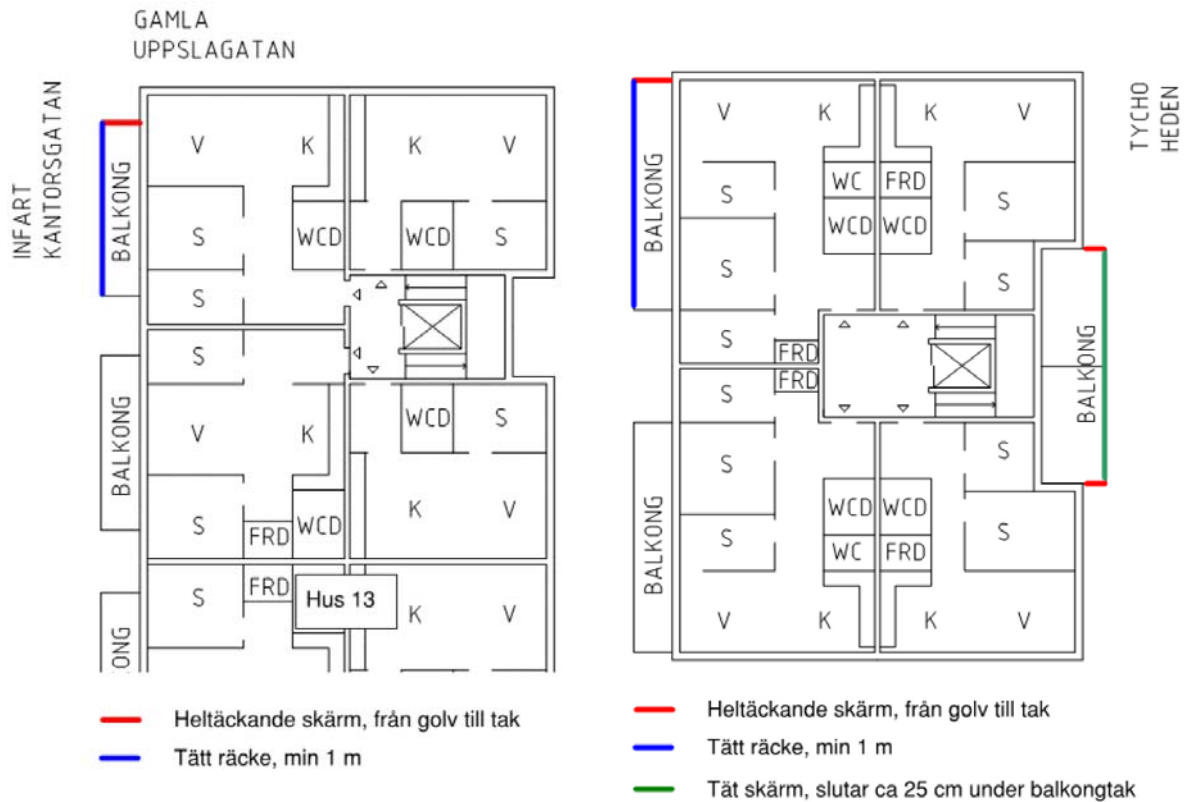
## **Förändringar**

### *Buller*

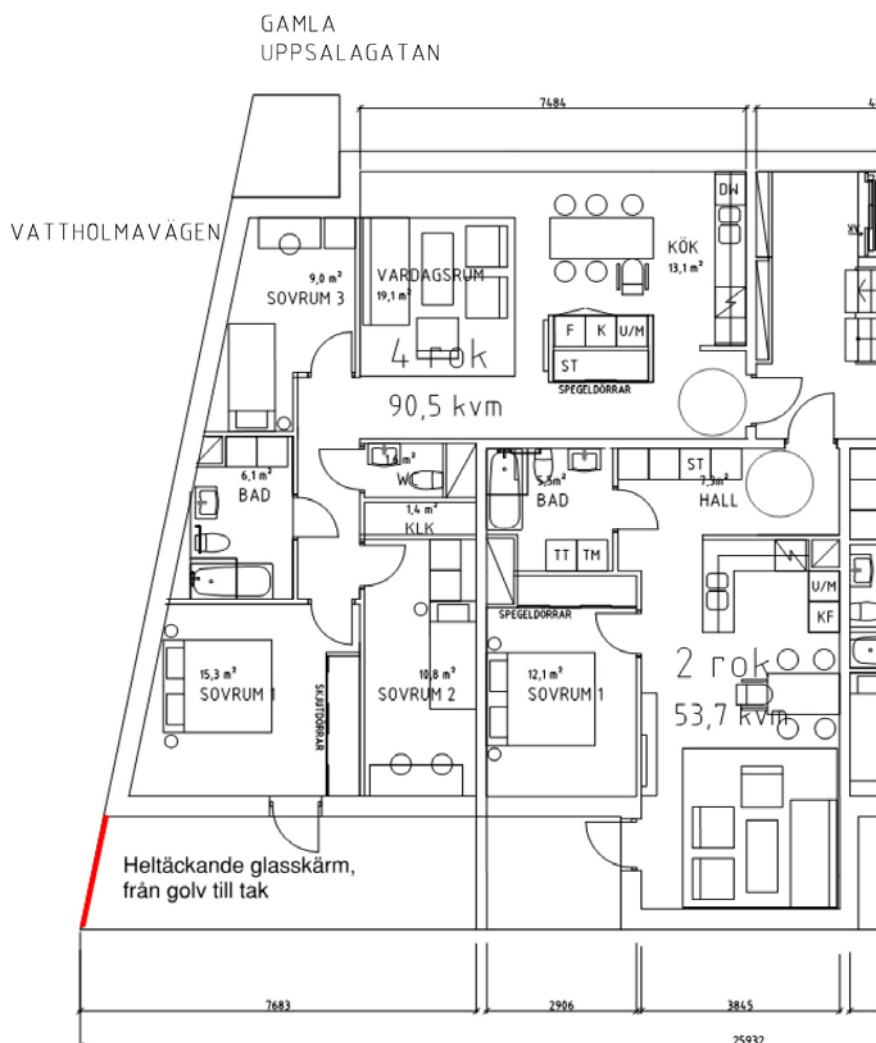
Planförslaget innebär att avsteg från riktvärden för trafikbuller tillämpas enligt Boverkets allmänna råd (2008:1 *Buller i planeringen*). Avstegen motiveras av att planområdet ligger centralt i Uppsala och att den nya bebyggelsen ansluter till befintlig bostadsbebyggelse samt att den ordnas i en kvartersstruktur. Nära anslutning till kollektivtrafik är en ytterligare motivering till bostäder i detta läge.

- $v_1$  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 ekvivalent nivå (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.

Bestämmelsen syftar till att skapa en god boendemiljö i området, både vid vistelse inomhus och vid utevistelse på bostadsgården. Bestämmelsen gäller för hela planområdet. Bullerutredningen visar att tyst eller ljuddämpad sida för hälften av bostadsrummen kan skapas i de flesta lägen inom planområdet genom att bygga genomgående lägenheter. För de byggnader som placeras med gaveln mot Gamla Uppsalagatan samt för byggnaden i korsningen mot Gamla Uppsalagatan-Vattholmavägen krävs tekniska lösningar för att uppnå tyst eller ljuddämpad sida. Nedan visas exempel på hur detta kan ordnas:



*Planlösningar som visar hur tyst sida kan uppnås i byggnader som är gavelställda mot Gamla Uppsalagatan. Bullret minskas med hjälp av skärmar, balkongräcken samt med hjälp av indrag i fasaden.*



Planlösning som visar hur tyst sida kan uppnås med hjälp av heltäckande skärm vid balkongen i byggnaden som är placerad i hörnet mot Gamla Uppsalagatan-Vattholmavägen.

För radhusen inne i området krävs inga åtgärder.

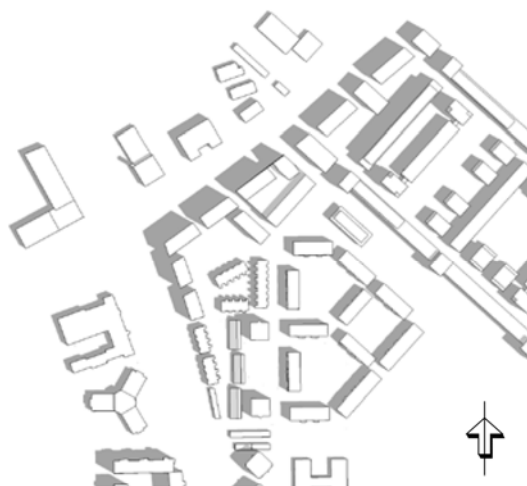
#### Solinstrålning

Solstudier har gjorts för att se hur befintlig bebyggelse påverkas av tillkommande bebyggelse, samt hur solförhållandena på gatorna och de nya gårdarna blir. De byggnader som är placerade med gaveln ut mot Gamla Uppsalagatan medges en maximal höjd på fem våningar för att släppa in tillräckligt med solljus på de mindre gårdarna i planområdets östra del. De byggnader som har sin långsida placerad mot Gamla Uppsalagatan tillåts vara sex och sju våningar höga. Detta påverkar inte solinstrålningen på gården. Gården i planområdets västra del får tillräckligt mycket solinstrålning då gården här är längre i östvästlig riktning.

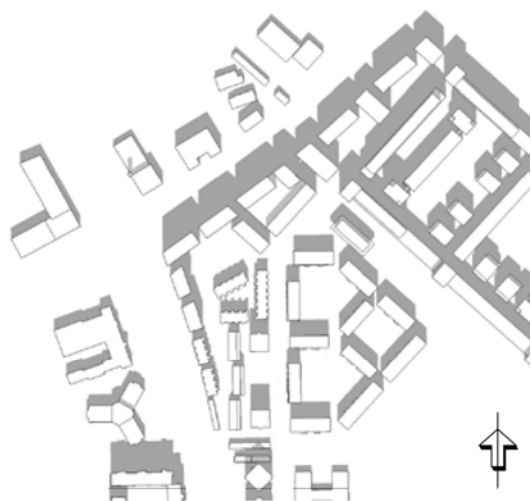
Flerbostadshuset längs Vattholmavägen ska variera mellan fyra och sju våningar med betoning på den lägre våningshöjden längst söderut. Detta för att möta den befintliga radhusbebyggelsens lägre skala och för att låta tillräckligt med sol stråla in på gården till det sydligaste flerbostadshuset och till radhusens uteplatser. Gamla Uppsalagatan kommer generellt att skuggas under förmiddagen, men eftersom byggnaderna står med ett visst avstånd till varandra kommer sol att stråla ned på gatan på vissa ställen. Under eftermiddagen blir Gamla Uppsalagatan solbelyst. Omgivningens bebyggelse skuggas mycket lite av den föreslagna bebyggelsen.



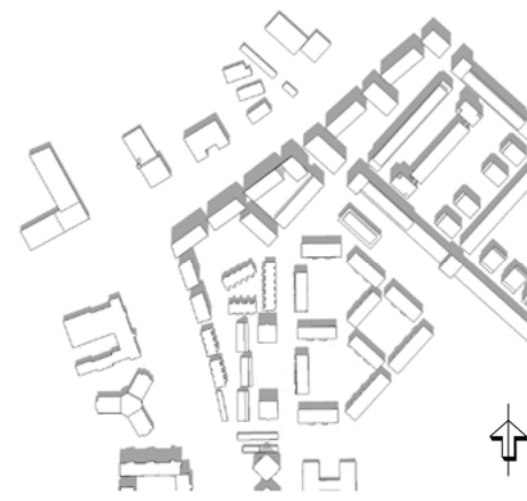
Vårdagjämning kl 9



Midsommar kl 9



Vårdagjämning kl 12



Midsommar kl 12



Vårdagjämning kl 15



Midsommar kl 15

*Solstudie utförd av Petter Öhman arkitektkontor.*



### *Luft*

Planförslaget medger förtätning av bebyggelsen och avsmalning av Gamla Uppsalagatan, samt ny bebyggelse mot Vattholmavägen. Detta innebär att luftväxlingen kan påverkas. Den planerade bebyggelsen mot Gamla Uppsalagatan blir i och med ett genomförande av detaljplanen dock enkelsidig och gatan har relativt låga trafikflöden. Mot Vattholmavägen tillkommer bebyggelse på en kortare sträcka, och längre söderut är bebyggelsen indragen. Sammantaget innebär detta att luftväxlingen bedöms vara fortsatt god då dagens värden ligger långt under riktvärdena. Det bedöms inte finnas risk att riktvärdena för miljö kvalitetsnormer för utomhusluft överskrids.

### *Brand*

För att räddningstjänsten ska kunna vara del av utrymningen från bostäderna behöver höjdfordon kunna ställas upp vid fasad så att utrymning kan ske genom fönster och balkonger. Planens utformning medför att utryckningsfordon bör kunna stanna på Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen och härifrån nå alla boende i genomgående lägenheter. De lägenheter som eventuellt är enkelsidiga mot gård måste räddas via gården. Ett alternativ till höjdfordonen är att brandsäkra trapphus av typen Tr1 eller Tr2 byggs. Bostäderna ovanpå parkeringshuset måste vara genomgående för att räddningstjänsten ska kunna utrymma, detta från kvarterets utsida. Alternativt måste brandsäkra trapphus uppföras. De boende i radhusen samt barn och personal i förskolan förväntas utrymma utan hjälp av räddningstjänsten, dock måste brandförsvarets fordon kunna ställas upp inom cirka 50 meter från byggnaderna för att kunna genomföra släckningsarbete. Detta möjliggörs i detaljplanen.

### *Övrigt*

Ett riskavstånd på minst 50 meter mellan bensinstationen och ny bebyggelse krävs för att bostäderna inte ska utsättas för risker i samband med bensinmackens verksamhet. All bebyggelse inom planområdet föreslås placeras minst 50 meter från macken.

## **Teknisk försörjning**

### **Förutsättningar**

*VA, dagvatten, recipient.*

Inom fastigheterna Kvarngärdet 60:1 och Kvarngärdet1:21 ligger stora dag- och spillvattenledningar.

En dagvattenutredning har utförts av Bjerking (2015-06-18, reviderad 2015-09-04 ). Den visar att det dimensionerande flödet från kvartersmarken för bostäder beräknas öka från 164 liter/sekund till 239 liter/sekund i och med ett genomförande av detaljplanen. Flödena är beräknade på ett regn med återkomsttid på 10 år och 10 minuters varaktighet.

Dagvattnet från planområdet rinner till recipienten Fyrisån som är belagd med miljö kvalitetsnorm. Vattenförekomsten Fyrisån Jumkilsån - Sävjaån hade måttlig ekologisk status 2009. Miljö kvalitetsnormen är fastställd till god ekologisk status med tidsfrist till 2021. Om alla möjliga och rimliga åtgärder vidtas kan god ekologisk status förväntas uppnås 2021. Ett förslag finns till ny miljö kvalitetsnorm med tidsfrist till 2027. Fyrisån hade god kemisk status 2009. Miljö kvalitetsnormen är fastställd till god kemisk status till 2015. Ett förslag finns till ny miljö kvalitetsnorm med tidsfrist till 2021.

### *El*

En nätstation finns inom det område som föreslås för förskola. Ett kabelskåp står vid Gamla Uppsalagatan.

## Förändringar

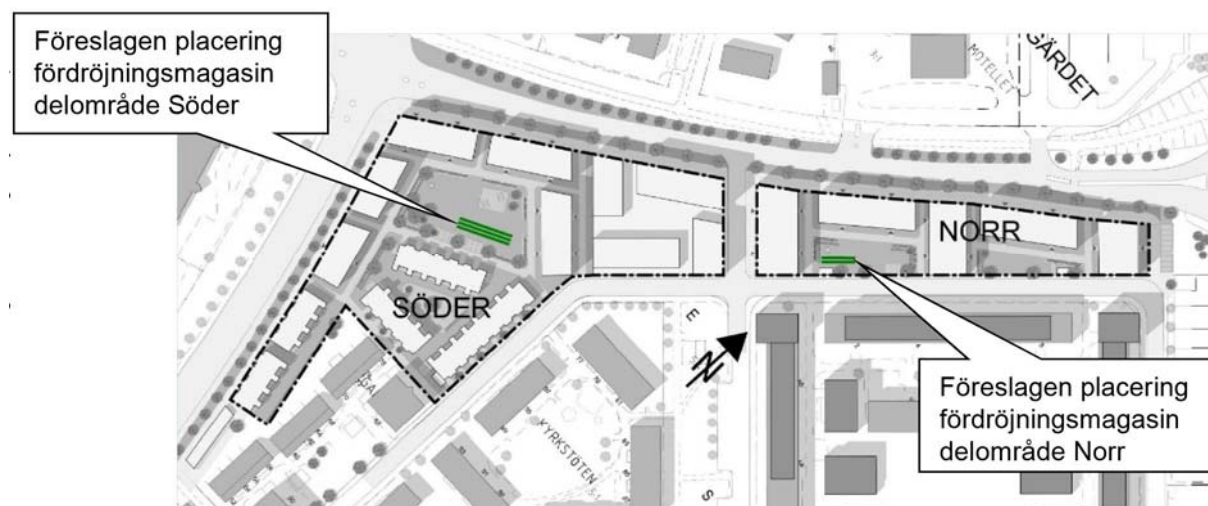
### VA, dagvatten, recipient

För att kunna genomföra exploateringen som möjliggörs av detaljplanen krävs att de befintliga VA-ledningarna inom planområdet flyttas ut till Gamla Uppsalagatan respektive Vattholmavägen, vilket bedöms vara genomförbart. Den nya bebyggelsen inom planområdet kan anslutas till dessa ledningar.

Dagvattennätets kapacitet är dock begränsad och dagvattnet som släpps ut från planområdet ska därför först fördröjas och utjämnas för att inte påverka Fyrisåns status efter en exploatering. Enligt dagvattenutredningen kan fördröjningsmagasin anläggas så att flödet ut till dagvattennätet minskas från dagens 164 l/s till 96 l/s vid ett 10-årsregn. Fördröjningsmagasin föreslås i den norra respektive den södra delen av planområdet, se illustration nedan. För den norra delen föreslås ett rörmagasin med en volym om 32 m<sup>3</sup>, och för det södra ett rörmagasin med en volym om 80 m<sup>3</sup>. Magasinstorleken utgår ifrån ett maxflöde på 53 liter/sekund och hektar. Detaljplanen säkerställer att det finns plats för dessa magasin.

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

g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för fördröjning av dagvatten.



Förslag till placering av fördröjningsmagasin (Dagvattenutredning, Bjerking 2015-09-04)

Ett genomförande av detaljplanen medför att kadmiumhalten ökar och hamnar något över de riktvärden som finns. Detta beror på att andelen takytor ökar till en så stor grad. För att minska kadmiumhalten kan gröna tak anläggas eller så kan fördröjningsmagasinen utföras som makadammagasin. Utredningen visar att båda åtgärderna skulle minska kadmiumhalten så att den hamnar under riktvärdet med god marginal. Även zinkhalten hamnar något över riktvärdena efter exploatering. Takmaterial som avger tungmetaller bör undvikas i byggnationen.

Dagvatten från Gamla Uppsalagatan hanteras lokalt inom zonen med träd och kantstensangöring som föreslås iden avsmalnade sektionen. Detta innebär att infiltration och fördröjning sker i gaturummet, företrädesvis med hjälp av skelettjordar.

### Avfall

Avfallshämtning föreslås ske från gatorna runt kvarteren. Stationer för sopsortering ska anordnas inom kvartermark, och kan anordnas enligt illustration på sidan 22. Avfall ska kunna hämtas i enlighet med

Arbetsmiljöverkets föreskrifter där dragvägen för sopkärl ska vara maximalt 10 meter, hårdgjord, och fri från hinder och nivåkillnader.

#### *El*

Den nya bebyggelsen kan anslutas till det befintliga elnätet, det finns kapacitet i befintliga nätstationer i området.

På den föreslagna förskoletomten står idag en nätstation. För att bättre kunna utnyttja tomten och uppföra en förskolebyggnad här behöver nätstationen flyttas närmare Kantorsgatan.

Kabelskåpet kan flyttas när ny bebyggelse uppförs mot Gamla Uppsalagatan.

#### *Värme*

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

#### *Tele*

Ny bebyggelse inom planområdet kan ansluta till befintliga teleledningar. Fastighetsägaren ansvarar för de nya ledningar som krävs för att nå de nya byggnaderna.

## **PLANENS GENOMFÖRANDE**

### **Organisatoriska åtgärder**

#### **Ansvarsfördelning**

Ansvaret för uppförande och drift av anläggningar inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren. Fastighetsägarna har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

#### **Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området. Kommunen ansvarar för att allmänna anläggningar byggs ut till kommunal standard samt för drift och underhåll av dessa.

#### **Avtal**

##### **Exploateringsavtal**

Exploateringsavtal med respektive fastighetsägare ska upprättas och föreligga innan planen antas av plan- och byggnadsnämnden. Avtalet ska bland annat reglera marköverlåtelse och kostnader för detaljplanens genomförande. Kommunen tar ut en exploateringsavgift för sina åtaganden på allmän plats.

##### **Markanvisningsavtal/köpeavtal**

Byggrätten för förskola vid Kantorsgatan kan erbjudas marknaden genom ett markanvisningsförfarande alternativt säljas till intressent när sådan finns.

### **Tekniska åtgärder**

#### **Utredningar inför bygglovsprövning**

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

#### **Buller**

En trafikbullerutredning har gjorts. Rekommendationer enligt Boverkets allmänna råd 2008:1 ska följas.

## Markföroreningar

Marken ska från föroreningssynpunkt uppnå statusen känslig markanvändning innan byggnation påbörjas.

## 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.

## Ledningar

*Ledningsägare inom planområdet enligt Ledningskollen 2013-10-28:*

- *Uppsala Vatten och Avfall AB*, stora dag- och spillvattenledningar ligger inom fastigheterna Kvarngärdet 60:1 och Kvarngärdet 1:21. En förutsättning för den exploatering som föreslås i detaljplanen är att dessa ledningar flyttas till de omkringliggande gatorna Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen.
- *Vattenfall Elddistribution AB*, elledningar ligger i Djäknegatan och Kantorsgatan, samt ansluter till en befintlig nätstation på den föreslagna förskoletomten och ett kabelskåp i korsningen Gamla Uppsalagatan-Vattholmavägen. Ledningarna, nätstationen och kabelskåpet kommer att behöva flyttas för att kunna genomföra exploateringen med bostadshus och förskola samt för att kunna flytta Kantorsgatan nuvarande utfart mot Gamla Uppsalagatan.
- *Vattenfall Värme AB*, fjärrvärmeledningar korsar planområdet upp mot Gamla Uppsalagatan, samt löper igenom den föreslagna förskoletomten längs Kantorsgatan. Dessa ledningar kommer att behöva flyttas i och med ett genomförande av detaljplanen.
- *Uppsala kommun*, ledningar för gatubelysning ligger i de allmänna gatorna Vattholmavägen och Gamla Uppsalagatan. Ledningarna kommer att behöva flyttas i samband med att Kantorsgatans nuvarande utfart mot Gamla Uppsalagatan flyttas, samt att en ny koppling mot Gamla Uppsalagatan kommer till.
- *Skanova*, telekablar korsar planområdet i nordsydlig riktning. Ledningen kommer att behöva flyttas i och med ett genomförande av detaljplanen.
- *Telenor*, telekablar korsar planområdet mellan Djäknegatan och Gamla Uppsalagatan. Ledningen kommer att behöva flyttas i och med ett genomförande av detaljplanen.

Det kan finnas ytterligare, av plan- och byggnadsnämnden, okända ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Byggherren ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

## Dagvatten

En dagvattenutredning har gjorts för kvartersmarken inom planområdet. Området kan anslutas till det allmänna VA-ledningsnätet. Kapaciteten i de befintliga dagvattenledningarna är dock begränsad. En förutsättning för att kunna öka exploateringen till den grad som planen föreslår är därför att dagvattnet från området fördröjs och jämnas ut, innan det släpps ut i det allmänna dagvattennätet. Lösning för detta ska redovisas i bygglovskedet. Byggherrarna ansvarar för anläggande och drift av dagvattenanläggningar inom kvartersmark. Ytterligare en förutsättning för den exploatering som föreslås i detaljplanen är att de stora vattenledningar som finns inom Kvarngärdet 60:1 och Kvarngärdet 1:21 flyttas till de omkringliggande gatorna Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen.



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

Dagvattnet från Gamla Uppsalagatan ska tas om hand lokalt, vilket innebär att infiltration och fördröjning föreslås ske i gaturummet, inom zonen för trädplantering, angöringsplatser och busshållplatser. Detta sker företrädesvis med hjälp av skelettjordar.

### **Ekonomiska åtgärder**

Byggherrarna bekostar och kommunen ansvarar för åtgärder inom allmän plats. Kostnader tas ut i form av en exploateringsavgift.

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

### **Planeekonomi**

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Byggherren bär det ekonomiska ansvaret för genomförande av anläggningar på kvartersmark. Mark som planläggs som allmän plats överläts till kommunen. De delar av kommunens mark som planläggs som kvartersmark förvärvas av exploatören. Kommunen tar ut en exploateringsavgift för kommunens åtaganden.

### **Ledningar**

Kostnaderna för flytt av VA-ledningar inom Kvarngärdet 60:1 regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Kostnaderna för flytt av transformatorstation och fjärrvärmeledningar inom kommunens fastighet Kvarngärdet 1:21 bekostas av kommunen.

Kostnaderna för flytt av övriga eventuellt okända ledningar regleras av ett separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Ledningsägare ansvarar vid behov för ansökan om ledningsrätt för ledningar och tillhörande anläggningar.

### **Fastighetsrättsliga åtgärder**

#### **Fastighetsbildning och gemensamhetsanläggning**

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

Gamla Uppsalagatan föreslås smalnas av och få ett sektionmått på 25 meter. Sektionen utgår från de befintliga träden på gatans norra sida. Kantorsgatans utfart mot Gamla Uppsalagatan föreslås flyttas så att gatan får en rak koppling in mot Kapellgårdsparken. En ny gata med utfart mot Gamla Uppsalagatan föreslås också väster om denna gata. De nuvarande fastigheterna kommer att regleras med nya gränser mot gatornas nya lägen.

För parkeringsgarage och övriga gemensamma anläggningar kan gemensamhetsanläggningar bildas. För gemensamhetsanläggningarnas drift och underhåll bildas samfällighetsföreningar för de fastigheter som ska ha del i anläggningen.

Befintligt officialservitut för utfart till Djäknegatan till förmån för fastigheten Kvarngärdet 60:1 blir i och med planens genomförande onyttigt och kan därmed upphävas.

Befintlig ledningsrätt för VA blir även den onyttigt i och med den planerade flytten av ledningarna och ledningsrätten bör därför upphävas i samband med övrig fastighetsbildning.

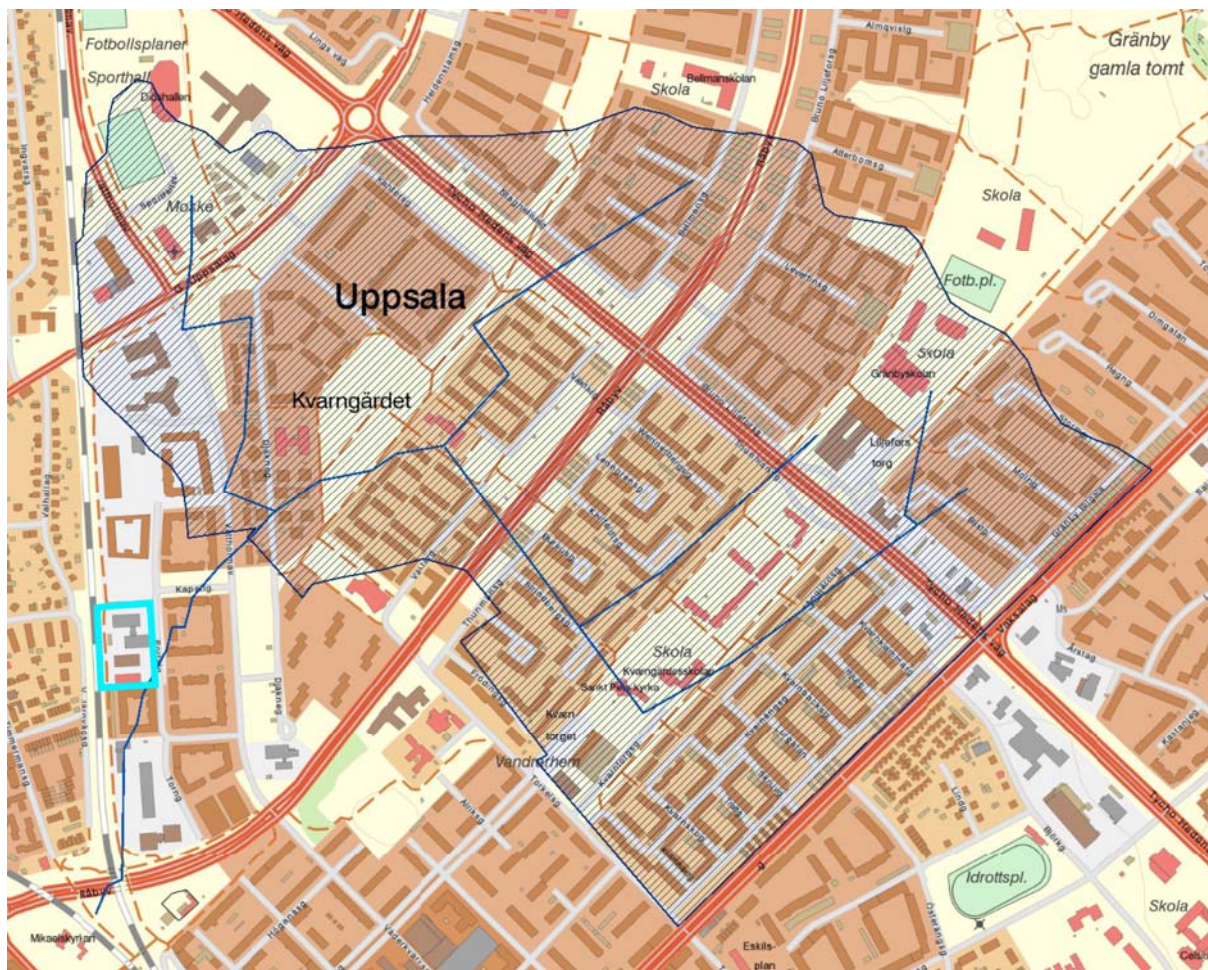
Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren själv.

### Förrättningskostnader

Kostnader för lantmäteriförrättning betalas av berörda fastighetsägare. Kostnaden är beroende av tidsåtgången för förrättningen.

### Markavvattningsföretag

Befintligt markavvattningsföretag Gränby-Uppsala bör om möjligt upphävas då det inte är aktivt och det troligtvis inte finns några aktiva delägare längre.



*Karta som visar markavvattningsföretagen Gränby-Uppsala. Området är markerat med skrafferad yta.*

### Vatten och avlopp

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift betalas enligt Uppsala Vatten och Avfall AB:s gällande VA-taxa.

Dagvattenmagasin för fördröjning av dagvatten ska anläggas på kvartersmark och anslutas till det allmänna dagvattennätet.

## Gatukostnader

Efter betalning av de kostnader som åligger fastighetsägaren enligt de exploateringsavtal som ska upprättas, anses nuvarande och kommande ägare inom planområdet ha erlagt ersättning för gatukostnad avseende gata och annan allmän plats enligt detaljplanen.

Kommunen har dock möjlighet att i framtiden besluta att fastighetsägare ska betala gatukostnad för nyanläggning eller förbättring av gator eller andra allmänna platser som fastigheten har en direkt nytta av. Beslutsprocessen liknar i mycket processen för att besluta om en detaljplan. Kostnaderna ska fördelas på ett skäligt och rättvist sätt.

## Bygglovavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft har fastighetsägarna rätt att söka bygglov enligt detaljplanen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens gällande bygglovtaxa.

## Konsekvenser för fastigheter inom planområdet



*Illustration som visar konsekvenser för fastigheter inom planområdet.*

## PLANENS KONSEKVENSER

### Nollalternativ

Nollalternativ innebär att befintliga detaljplaner fortsätter att gälla. Det innebär att marken endast får användas till parkeringsändamål och park. Möjligheten att förtäta längs det utpekade stadsstråket uteblir.

### Miljöaspekter

#### Stadsbild

Stadsbilden förändras mot en tätare struktur där bebyggelsen samspelar med gatan. Flera funktioner, såsom bostäder och service, samsas på samma yta.

#### Park och naturmiljö

På nuvarande parkmark vid Kantorsgatan föreslås en förskola. Detta kan innebära att den visuella kopplingen mellan Gamla Uppsalagatan och Kapellgårdsparken försvagas. För att minska denna konsekvens föreslås den befintliga gatukopplingen mellan Gamla Uppsalagatan och Kantorsgatan flyttas, så att den fysiska kopplingen sker rakt in från Gamla Uppsalagatan mot Kapellgårdsparken.

Trädraden längs Gamla Uppsalagatan fälls i och med ett genomförande av detaljplanen. Den kvalitet som kan tillföras i gaturummet genom en smalare sektion ligger i linje med översiktsplanens utpekade stadstråk. För att åstadkomma detta bedöms det som lämpligt att fälla trädraden. Träden kommer dock att ersättas med nya träd. Ett alternativ är att de befintliga träden flyttas. Fällning av träd som växer i allé kräver dispens från det allmänna biotopskyddet, detta söks hos länsstyrelsen.

#### Mark och vatten

Detaljplanen reglerar att dagvattnet ska tas om hand inom kvartersmark för att inte påverka dagvattensystemet eller vattenkvaliteten i Fyrisån i negativ riktning. Dagvatten från allmänna gator tas om hand lokalt.

#### Resurshushållning

Den nya bebyggelsen lokaliseras längs ett utpekade stadsstråk där en stomlinje för buss går. Det innebär att de nya bostäderna kan nyttja den befintliga kollektivtrafiken. Den nya bebyggelsen kan också anslutas till annan befintlig infrastruktur såsom vatten, avlopp, el och fjärrvärme.

#### Hälsa och säkerhet

Avstegsfall från Boverkets riktlinjer för trafikbuller måste tillämpas inom planområdet.

#### Sociala aspekter

##### Mötesplatser och stadsliv

Detaljplanen möjliggör ett ökat stadsliv utmed Gamla Uppsalagatan då gatusektionen smalnas av och förtätas med bebyggelse som innehåller bostäder och verksamheter. En nod där många människor passerar kan bildas vid parkeringshuset där en korsning med busshållplatser och lokaler i bottenvåningen förläggs. Stadsstråket kopplas till andra stråk som leder mot centrala staden.

##### Trygghet och säkerhet

Gatusektionen smalnas av och får karaktären av en stadsgata istället för genomfartsled. Detta kan leda till att bilar rör sig långsammare i gaturummet med mer uppmärksamhet på gående och cyklister. Nya bostäder möjliggörs längs Gamla Uppsalagatan vars bottenvåningar gestaltas med fokus på



upplevelsen i ögonhöjd. Sammantaget kan detta främja att fler människor kommer att röra sig i området, vilket kan öka tryggheten.

### **Tillgänglighet**

Detaljplanen möjliggör en gatustruktur som är finmaskig och orienterbar.

### **Barnperspektiv**

Bostadsgårdarna föreslås bli bilfria. Förskola planeras på två ställen inom planområdet.

### **Upplåtelseformer**

Detaljplanen reglerar inte bostädernas upplåtelseformer.

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

### **Översiktsplan**

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Detaljplanen möjliggör ett avsmalnande av Gamla Uppsalagatan och en förtätning längs gatans södra sida, vilket överensstämmer med det stadsstråk som är utpekad i översiktsplanen och som ska utvecklas mot en gata med variation i gestaltning och funktion, med kontakt över gatan.

### **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.

Planområdet ligger inom länsstyrelsens förordnande om vattenskyddsområde, inom den yttre skyddszonen. Dispens måste sökas för grundläggning genom pålning i det yttre vattenskyddsområdet.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala, november 2015

Torsten Livion  
Detaljplanechef

Jenny Andreasson  
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd

2015-09-24