

Handläggare
Sofie Andersson Rosell

Diarienummer
2012/20095-1

Planbeskrivning Detaljplan för kvarteret Broccolin, Uppsala kommun

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

GRANSKNINGSTID mellan 23 december 2015 och 27 januari 2016



Gatuperspektiv på kv. Broccolin med kv. Gurkan i bakgrunden. Illustration: Sandellsandberg

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Granskningshandlingar.....	3
Övriga handlingar	3
Läshänvisningar	3
Medverkande.....	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN (MB).....	4
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	5
Översiktsplan.....	5
Riksintresse	5
Program för Östra Sala backe.....	5
Detaljplaner	6
Planbesked.....	6
Hållbarhetspolicy	6
Samrådsredogörelse	6
STADSBYGGNADSVISION	7
OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
Plandata.....	8
Allmän områdesbeskrivning	9
Landskapsbild, stadsbild	10
Naturmiljö och friytor.....	11
Kulturarv	12
Bebyggelse och gestaltning	13
Offentlig och kommersiell service.....	14
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	16
Mark och geoteknik	16
Trafik och tillgänglighet.....	16
Hälsa och säkerhet.....	18
Teknisk försörjning	22
PLANENS GENOMFÖRANDE.....	24
Organisatoriska åtgärder.....	24
Ekonomiska åtgärder.....	24
Tekniska åtgärder.....	25
Fastighetsrättsliga åtgärder	25
PLANENS KONSEKVENSER	26
Nollalternativ	26
Miljöaspekter	26
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	28
Översiktsplan.....	28
Miljöbalken.....	28

HANDLINGAR

Granskningshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Samrådsredogörelse*

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Strukturöversyn av området kring kv. Broccolin, Årsta 85:1
- Kv. Broccolin dagvattenutredning, WSP 2015-03-17
- Kv. Broccolin komplettering till dagvattenutredning, WSP 2015-10-16
- Geoteknisk undersökning PM, WSP 2015-03-27
- Geoteknisk undersökning, bilaga 1
- Geoteknisk undersökning, bilaga 2
- Geoteknisk undersökning, bilaga 3
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning för fastigheten Årsta 85:1, WSP 2015-04-01

Granskningshandlingarna finns tillgängliga i kommuninformationen på Stationsgatan 12, stadsbiblioteket samt Brantingsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att läsa på Uppsala kommuns webbplats 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 t ex vad som 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 planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

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

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och exploatören. Medverkande konsulter har varit Sandellsandberg arkitekter AB (gestaltungs- och utformningsförslag, illustrationsplan, solstudie) och Temagruppen AB (plankarta, plan- och genomförandebeskrivning).

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för nya bostäder och lokaler för verksamhet i ett läge som i översiktsplanen pekas ut som möjligt att komplettera med ny bebyggelse. Området är attraktivt med goda kollektivtrafikförhållanden och med närhet till service såsom skola, vårdcentral och handel.

Den nya bebyggelsen möjliggörs genom att riva befintlig byggnad och tillskapa flera nya byggnader. De nya byggnaderna är huvudsakligen avsedda för bostäder men kan också inrymma förskola, vård och centrumverksamhet. Byggnaderna föreslås uppföras i varierande våningshöjder om tre till nio våningar. Parkeringsgarage föreslås kunna anordnas under mark.

Den nya bebyggelsens föreslagna placering och utformning ansluter till såväl angränsade 1960-talsarkitektur (Kvarteret Gurkan) som intilliggande 2010-talsarkitektur (Östra Sala backe som är under uppförande).

Planförslaget medger en breddning av Sparrisgatan för att ge utrymme för gång- och cykelväg och kantstensparkering. Åtgärderna medför en ökad trafiksäkerhet för oskyddade trafikslag och höjer också de urbana kvaliteterna längs med Sparrisgatan.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Planområdet omfattas inte av riksintresse enligt Miljöbalkens tredje och fjärde kapitel. Planområdet ligger inte inom området för miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens femte kapitel.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

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

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2014-07-30, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande negativ påverkan för miljön:

- kulturarv bedöms ej påverkas
- befintliga resurser i form av infrastruktur kommer att kunna nyttjas
- rekommenderade riktvärden för buller klaras
- dagvattenhantering bedöms kunna tas om hand lokalt inom fastigheten och inte påverka recipienten.
- förslaget påverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål negativt.

Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra någon risk för betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11 – 6:18 bedöms därmed inte behöva genomföras.

Plan- och byggnadsnämnden tog ställning till att detaljplanen inte leder till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om plansamråd.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för Årsta 85:1 inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11 – 6:18 inte behövs upprättas.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande (daterat 2014-09-19) att planens genomförande, utifrån en sammanvägd bedömning, inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Det aktuella planområdet ingår i programområdet för Östra Sala backe som pekas ut som ett större stadsutvecklingsområde i kommunens översiktsplan från 2010. I översiktsplanen föreslås Östra Sala backe omvandlas till en tät blandstad längs Fyrislundsgatan med bostäder och lokaler för olika typer av verksamheter. Översiktsplanen föreslår att kommande detaljplaner i programområdet ska möjliggöra inslag av hög bebyggelse, nya kvartersparker och ny infrastruktur.

Riksintresse

Aktuellt planområdet berörs ej av något riksintresse.

Program för Östra Sala backe

Planprogrammet för Östra Sala Backe anger riktlinjer och lägger en ram för områdets struktur inom vilken olika frågor senare i planeringen kan fördjupas samt visa på principer för bebyggelsens utformning. Planprogrammet godkändes av kommunstyrelsen 2011-01-12. Programmet visar på en utveckling av Fyrislundsgatan som stadsgata med förutsättningar till ett varierande stadsliv och Årsta centrum som en samlad mötesplats i området. Årsta centrum föreslås innehålla handel, olika typer av servicefunktioner, kultur, idrott, kontor och bostäder. Nya exploateringar i programområdet ska bidra till att kvaliteten i befintliga parker stärks samt att det skapas förutsättningar för nya stråk.

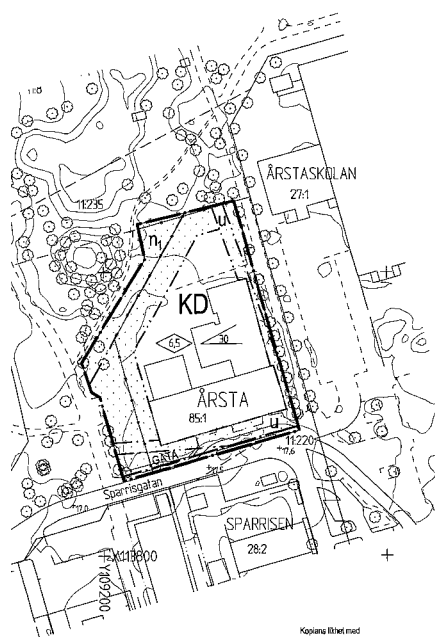
En ambition med den nya bebyggelsen är att skapa en struktur som bättre länkar och läker ihop stadsdelarna Sala Backe och Årsta för att skapa en sammanhängande, mer värdetät och stadsmässig stad. Den nya strukturen ska göra det enklare och tryggare att ta sig mellan de olika stadsdelarna. Programmet påtalar att Östra Sala Backe utgör en viktig resurs i tillskapandet av nya bostäder inom staden. Programmet påtalar också värdet av en högre exploatering och tätare struktur för att kunna öka inslaget av servicefunktioner och verksamheter.

Detaljplaner

Fastigheten Årsta 85:1 planlades på 1960-talet med A-ändamål (allmänt ändamål) för statliga, kommunala och landstingsverksamheter. Fastighetsbolaget Årsta 85:1 AB förvärvade fastigheten 2006, varvid planen ändrades till gällande detaljplan som möjliggör användningarna, *kontor och vård* i två våningar. Planens genomförandetid löpte ut våren 2014.

Planbesked

I januari 2010 ansökte fastighetsbolaget Årsta 85:1 AB om att uppföra ny bebyggelse på fastigheten med en volym om 10 000–12 000 kvm BTA, vilket motsvarar ca 100–120 lägenheter. Plan- och byggnadsnämnden gav positivt planbesked hösten 2012, varpå fastighetsägaren påbörjade arbete med planförslag.



0380-P2009/11

Gällande detaljplan

PLANBESTÄMMELSER 104559

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR	
—	Detaljplangräns
- - -	Användningsgräns
· · ·	Egenskapsgräns
- · -	Utgående gräns

ANVÄNDNING AV MARK	
Allmänna platser	
GATA	Getumark

Kvarteretsmark	
KD	Kontor och Vård

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE	
■	Marken får inte bebyggas
U	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

Mark och vegetation	
Π ₁	Vegetationsröjning ska bevaras.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE	
0,0	Högsta byggnadshöjd i meter
0,0	Största taklutning i grader

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft	

UPPLYSNINGAR	
Plan- och genomförandebeskrivningen ger anvisningar om planens genomförande	

Uppsala 368	
Laga kraft	
Detailjplan för utökning av Årsta 85:1	
Upprättad i oktober 2009, rev januari 2009	
Enkelt planförslaget	
Ordförande: <i>Ornstein</i>	Plancheför: <i>Carin Tolmaren</i>
Ordningsledare: <i>Ornstein</i>	Plancheför: <i>Carin Tolmaren</i>
Plancheför: <i>Ornstein</i>	Plancheför: <i>Carin Tolmaren</i>

0380-P2009/11

Kopiera ritet med originalbetyg

Carin Tolmaren
Carin Tolmaren

I beslutet påtalades vikten av att föreslagen bebyggelseutformning har ett arkitektoniskt samband med Årsta centrum, Årstaskolan och Årstaparken. För att säkerställa detta upprättades promemorian ”Strukturöversyn av området kring kv. Broccolin Årsta 85:1” under planarbetet. Denna har varit en del av det vidare arbetet med utformningen av planförslaget.

Hållbarhetspolicy

Kommunfullmäktige i Uppsala kommun antog en hållbarhetspolicy 2008 med utgångspunkt att de mänskliga rättigheterna, ett ansvarfullt resursutnyttjande och tillväxt bör beaktas vid kommande detaljplanering.

Samrådsredogörelse

Detailjplanen har varit föremål för samråd under perioden 13 oktober och 23 november 2014. Ett samrådsmöte hölls i Årsta kyrka den 5 november. Under mötet hade byggherrens plankonsult en genomgång av innehållet i planförslaget och det gavs möjlighet att ställa frågor. Närvarande utöver planarkitekten var övriga konsulter, tjänstemän från kommunen samt plan- och byggnadsnämndens ordförande. Inkomna synpunkter (ett fyrtiotal) under samrådet är sammanställda i en samrådsredogörelse.

Synpunkterna kan delas in i sju kategorier:

- Bebyggelsens höjd och påverkan på stadsbilden
- Trafiklösningar i området
- Dialog och programmet för Östra Sala backe
- Påverkan på Årstaparken, dagvattenproblematik
- Geoteknik och markföroreningar
- Formalia

Samrådsredogörelsen, där kommunen ger samlat svar på de olika kategorierna, finns att läsa i sin helhet. Samrådsredogörelsen finns inte på webbplatsen på grund av PUL (Personuppgiftslagen), men går att begäras ut från Samhällsbyggnadsförvaltningen.

För att tillgodose inkomna synpunkter har planförslaget arbetats om efter samrådet. Samrådsförslagets tre punkthus i tolv våningar har omarbetats till sex byggnader med en våningshöjd som varierar mellan tre till nio våningar. Den nya lösningen ansluter bättre till intilliggande bebyggelsestruktur och till intentioner i intilliggande detaljplanearbeten. I granskningsförslaget föreslås Sparrisgatan breddas för att möjliggöra separata gång- och cykelstråk och därmed öka stadsmässigheten i kvarteret. Breddningen medför ett intrång på kv. Broccolins fastighetsmark, vilket kompenseras med att motsvarande yta tas från Årstaparken.

STADSBYGGNADSVISION

Visionen för Östra Sala Backe är att skapa möjligheter för en struktur som bättre länkar och läker ihop stadsdelarna Sala Backe och Årsta; för att skapa en sammanhängande, mer värdetät och stadsmässig stad. Den nya strukturen ska göra det enklare och tryggare att ta sig mellan de olika stadsdelarna. Den nya bebyggelsen ska attrahera människor med olika bakgrund, livsstilar, intressen, kulturer och livsskeden.

OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge och areal

Planområdet omfattas av fastigheterna Årsta 85:1 och del av Årsta 11:235, som tillsammans utgör ca 5 ha. Fastigheterna är belägna inom stadsdelen Årsta, ca 2 km öster om centrala Uppsala. Planområdet begränsas av Årstaparken i norr och väst, Årstaskolan i öst samt Sparrisgatan och Årsta centrum i söder.



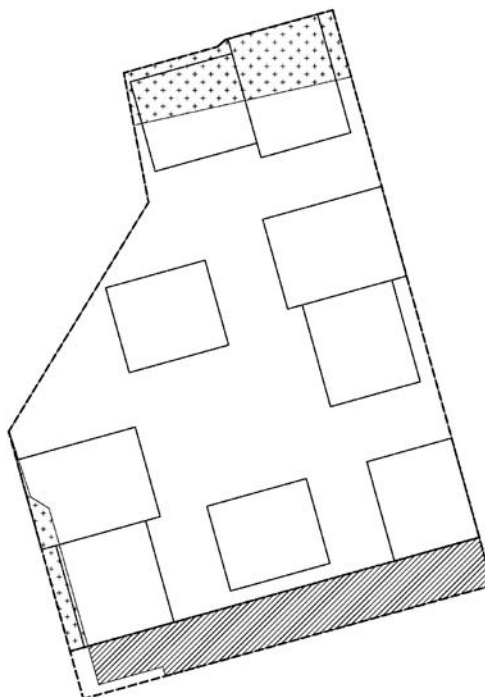
Ortofoto, planområdet är markerat med rött.

Markägoförhållanden

Årsta 85:1 ägdes av Uppsala kommun fram till 2006, då fastigheten såldes till en privat fastighetsägare, Fastighetsbolaget Årsta 85:1 AB. Landstinget har varit hyresgäst i fastigheten åt såväl kommunen som fastighetsbolaget Årsta 85:1 AB. Avtal om försäljning har tecknats med Söderholma AB, som blir byggherre för den kommande nya bebyggelsen.

Planområdet innefattar också en mindre del av den kommunalägda Årstaparken, fastigheten Årsta 11:235. När planen vinner laga kraft kommer ett markbyte ske mellan kommunen och fastighetsägaren. Mark till den breddade Sparrisgatan ersätts med en motsvarande del parkmark. Se bild nedan.

-  FASTIGHETSMARK GÅR TILL LOKALGATA
-  PARKMARK LÄGGS TILL FASTIGHET



Bilden illustrerar kommande markbyte mellan kommunen och byggherren.

Tidplan

Beslut om samråd under oktober 2014

Beslut om granskning under december 2015

Beslut om antagande under andra kvartalet 2016

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Motiveringen till att genomförandetiden endast är fem år är att utvecklingen av Uppsala innerstad har skett mycket snabbt och förväntas fortsätta utvecklas under kommande år.

Allmän områdesbeskrivning

Förutsättningar

Planområdet ligger inom stadsdelen Årsta som är utbyggt under sent 1960-tal och tidigt 1970-tal. Årstas yttre delar består mestadels av villabebyggelse och de inre delarna av flerbostadshus. Flerbostadshusens höjd varierar mellan två och sex våningar. Bebyggelsen ramar in den centralt belägna Årstaparken. I Årstas centrala delar finns också Årstaskolan och Årsta centrum. Årsta centrum består av två butikshus i en våning samt intilliggande två lamellhus i fem våningar, kv. Sparrisen. Årstaskolan består av byggnader i två våningar.

Bostadsbebyggelsen närmast kv. Broccolin är ett område av punkthus i sex våningar (kv. Gurkan). Punkthusen är placerade i grönområde enligt principen "hus i park". Ett liknande område av punkthus, kv. Bondbönan är beläget söder om kv. Broccolin och Årsta centrum.

Som nämns ovan ligger kv. Broccolin i närheten av ett av Uppsala kommuns större stadsbyggnadsprojekt – Östra Sala backe, som ska länka samman stadsdelarna Årsta och Sala backe. En tydlig struktur av gator och kvarter ska göra det enkelt att orientera sig, röra sig och mötas. Bebyggelsen i det nya området kommer att vara varierad i höjd, skala, form, material och uttryck.



Östra Sala backe. Sett från norr.

Förändringar

Efter samråd har detaljplanen för kv. Broccolin samordnats med detaljplanerna för Östra Sala backe etapp 2 och Årsta centrum. Planförslaget för kv. Broccolin har reviderats till sex byggnader med en våningshöjd som varierar mellan tre till nio våningar. Byggnadernas placering har på tomten har reviderats så att ett tydligt gaturum mot Sparrisgatan skapas. Byggnadernas nya placering skapar också en tydligare kvartersstruktur på tomten än i samrådsförslaget. Sammantaget ansluter den nya bebyggelsen bättre till intilliggande bebyggelsestruktur och till intentioner i omkringliggande detaljplanarbeten än samrådsförslaget gjorde.

Landskapsbild, stadsbild

Förutsättningar

I gällande översiktsplan framgår att ”Stadens silhuett ska bevaras. Höjden på innerstadens bebyggelse ska inte konkurrera med slottet”. Stadsbyggnadsförvaltningen har också tagit fram rapporten ”Högre hus i Uppsala” (2009-05-08) där frågan om hög bebyggelse i staden analyseras ur ett stadbildsperspektiv. I analysen beskrivs Uppsalas topografi av slätter, åsar och åar, vilka spelat en avgörande roll för stadens form och utbyggnad. Domkyrkan och slottet, vilka placerats på höga väl synliga lägen, är stadens mest påtagliga uttryck för att manifesteras och försvara staden.

Uppsalas fortsatta framväxt har skett på slätten. Domkyrkan och slottet tillsammans med byggnader med höga arkitektoniska kvaliteter skapar tillsammans den typiska Uppsalasilhuetten. Högre byggnader som tillkommit under 1900-talet och 2000-talet är exempelvis Vattentornet och Uppsala konsert- och kongresshus.

Vid exploatering av höga hus i Uppsala är det viktigt att studera den tillkommande bebyggelsens förhållande till befintlig bebyggelse och att stadsbyggnadsförvaltningens vägledande principer följs. Nya höga hus ska hålla en hög arkitektonisk kvalitet och ej påverka befintliga kvaliteter negativt. Under senare tid har nya högre bostadsbyggnader tillkommit utanför stadskärnan, exempelvis seniorboendet vid Källparken (tio våningar).

Förändringar

Planförslaget har efter samrådet reviderats från tre punkthus i tolv våningar till sex byggnader med en våningshöjd som varierar mellan tre till nio våningar. Den nya lösningen ansluter bättre till intilliggande bebyggelsestruktur och till intentioner i intilliggande detaljplanarbeten.



Volymstudie, Sandellsandberg

De nya byggnaderna anpassas i storlek och höjd till bostadsbebyggelse i kv. Sparrisen och kv. Gurkan. Bebyggelsen mot Sparrisgatan har den högsta våningshöjden inom kv. Broccolin. Mot Årstaparken är bebyggelsen lägre för att öppna upp mot parken. Gavelhuset med nio våningar ligger som ett fondmotiv till del av Sparrisgatan och bidrar till ett varierande gaturum.

VII

Plankartan har två olika planbestämmelser som reglerar våningsantal:

Högsta antal våningar samt

III-VII

Lägsta respektive högsta antal våningar

Anledningen till de två olika planbestämmelserna är att tre av sex föreslagna byggnader är fristående volymer (där våningshöjd regleras med *Högsta antal våningar*). Resterande tre byggnader består av två sammansatta volymer med olika våningshöjd (där våningshöjd regleras med *Lägsta respektive högsta antal våningar*).

Variert våningsantal skapar en arkitektonisk variation inom kvarteret. En varierad struktur bidrar till ett intressant gaturum och levande kvarter. De olika våningshöjderna skapar också en god möjlighet att ansluta till den intilliggande bebyggelsen som består av kv. Gurkans punkthus, kv. Sparrisens lamellhus samt kommande exploatering vid Årsta centrum. Inslag av låga byggnader i 3 – 4 våningar skapar också luftighet och goda ljusförhållanden.



Plankartan reglerar byggnaders totalhöjd. Motiveringen till planbestämmelsen är att säkerställa att den nya bebyggelsen ej blir så hög att den konkurrerar med Uppsalasilhuetten. Hisschakt eller dylikt får överskrida totalhöjden.

Naturmiljö och friytor

Förutsättningar

Kv. Broccolin ansluter i norr och väster till Årstaparken. Årstaparken är stadsdelens stora parkområde med kvaliteter såsom öppna gräsytor för idrott, lek och löpslinga. I fastighetsgränsen till kv. Broccolin finns områden med lummiga partier.

Inom fastigheten Årsta 85:1 finns idag en mindre innergård.



Lummiga områden i Årstaparken.



Öppna gräsytor för lek.

Förändringar

Detaljplanens genomförande innebär att ca 430 kvadratmeter park övergår till kvartersmark.

I och med att planen vinner laga kraft kommer innergården inom planområdet att omgestaltas helt. Gårdsmiljön utformas som en övergång mellan hårdgjord stad och parkmiljö. Denna övergång avspeglar sig i såväl markbehandling som växtmaterial. De nya byggnader som vetter mot Årstaparken i kvarterets norra del föreslås placeras så att gårdsmiljön öppnar upp sig mot parken. Denna del av gården föreslås få en parkliknande karaktär. I kvarterets södra del är gården mer hårdgjord och byggnaderna samlas kring ett torgliknande gårdsrum.

gård Kvarterets innergård utformas på ett sådant sätt att det är möjligt att köra leveranser till verksamheter mot Sparrisgatan eller till eventuell förskola. Gårdens utformning regleras med planbestämmelsen *gård, bostadsgård ska finnas med planteringar samt utevistelse och lek*. Motiveringen till planbestämmelsen är att säkerställa en innergård där det finns möjlighet till rekreation.

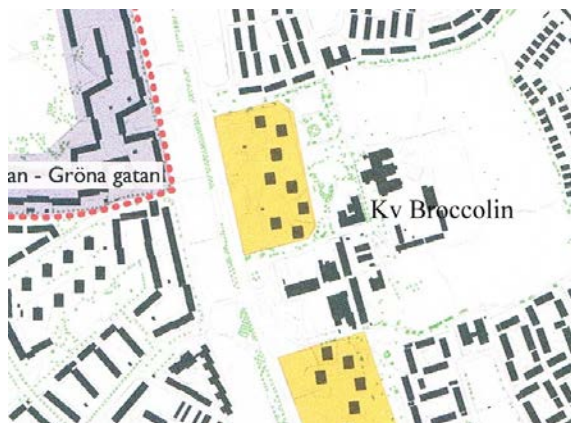
v₁ Plankartan har utformats med planbestämmelsen v₁, som möjliggör balkonger som kragar ut maximalt 2 meter. Samtliga lägenheter från våning ett och uppåt har balkonger som ges möjlighet att kraga ut över allmänplats. Balkonger placeras med en fri höjd på 3 meter från marken. I markplan skapas mindre, privata, uteplatser för lägenheterna.

Kulturarv

I samband med det nationella projektet "Det moderna samhällets kulturarv" genomfördes 2006 kulturmiljöinventeringen "Uppsala – en växande stad". I inventeringen omnämns bebyggelsen vid Fyrislundsgatan i Årsta. Kvarteren Bondbönan och Gurkan med sina 20 punkthus lagda i en svagt böljande rörelse på båda sidor Årsta centrum beskrivs särskilt. Dess arkitektur omnämns som återhållen och vårdad med enkla uttryck.

Förändringar

Planen innebär ingen påverkan på kulturarvet. Den nya bebyggelsen ansluter väl till befintlig bebyggelse i angränsande kvarter.



Kvarteren Gurkan och Bondbönan är markerat med gult.



Bildmontage över punkthusen i kvarteren Gurkan och Bondbönan. Sett från norr.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Fastigheten är idag bebyggd med en byggnad i 1 – 2 våningar. Byggnaden har tidigare använts som förskola och senare för psykiatrivård. Det senare behovet täcks nu genom inflyttning i Psykiatrins hus. Under delar av 2014 och 2015 har byggnaderna använts till studentboende.

Bostadsbebyggelsen i kv. Broccolins närhet, kv. Gurkan och kv. Bondbönan, utgörs av områden med punkthus i sex våningar. Punkthusen är placerade i grönområde enligt principen ”hus i park”. Söder om planområdet finns Årsta centrum som likt övrig bebyggelse i området är byggt under 1960- och 1970-talet. Det är ett mindre områdescentrum med bl.a. en matbutik och en vårdcentral.



Befintlig byggnad och innergård.

Årsta centrum består av ett butikshus i en våning samt intilliggande två lamellhus i fem våningar, kv. Sparrisens. Årstaskolan består av byggnader i två våningar.

Omvandlingen av Östra Sala backe längs Fyrislundsgatan förväntas möjliggöra bostadsbebyggelse i kvarter i två till tio våningar. Bebyggelsen kommer delvis att inrymma lokaler i bottenvåning, enligt planförslaget som var ute på samråd under hösten 2015.

Förändringar

BCDSP

Planen möjliggör bostadsbebyggelse, centrumverksamhet, vård och förskola samt parkeringsgarage under mark. Motiveringen till planbestämmelsen är att möta det ökade behovet av bostäder med mer stadslig bebyggelse. Detaljplanen möjliggör ett flexibelt utnyttjande av marken. Motivet till att möjliggöra plats för förskola är att det kommer att behövas fler förskoleplatser i samband med genomförandet av denna detaljplan.

Planförslaget inrymmer sex byggnadskroppar. Tre byggnader består av två sammansatta volymer med olika våningshöjder som varierar mellan tre till sju våningar. Resterande tre byggnader är fristående byggnader med fyra, sex och nio våningar. En sekvens av varierande gårdsrum och olika siktlinjer skapas genom indrag i fasader, förskjutningar av byggnadskroppar och passager mellan byggnadskroppar.



Bebyggelsestypologin avser bilda en länk mellan kv. Sparrisens lamellhus och kv. Gurkans punkthus. Den avser också ansluta till de kommande byggnaderna i Östra Sala backe.

f₁ Detaljplanen reglerar byggnadernas utformning genom planbestämmelsen f₁. Motivering till planbestämmelsen är att uppnå god arkitektonisk kvalitet för den nya bebyggelsen. Kv. Broccolin föreslås karaktäriseras av gedigna material som trä, betong, metall och glas. Fönstersättningen med generösa glaspartier följer en stram regelbundenhet som ger fasaderna ett strikt uttryck. Böljande balkongband skapar livfullhet åt bebyggelsen och ger byggnaderna skulpturala kvaliteter.

Bostadshusen föreslås utformas med lägenheter som vänder sig åt flera väderstreck, antingen genomgående lägenheter eller hörnlägenheter. Lägenheterna är generellt sett yteffektiva med öppna planlösningar för kök och vardagsrum. Fasaderna har generösa glaspartier och lämnas fria från dörröppningar längs fasad vilket ger luftiga och ljusa bostäder. Generösa balkonger förlänger bostäderna exteriört.

e₁ 13 500 Detaljplanen har utformats med planbestämmelsen e₁ som reglerar exploateringsgrad. Angiven exploateringsgrad inrymmer viss marginal för att inte försvåra kommande projektering av bebyggelsen och för att kunna tillgodose eventuella behov av mindre kompletteringsbyggnader på innergården.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar



Årsta centrum



Årsta centrum

Intill planområdet finns god tillgänglighet till både offentlig och kommersiell service. Direkt söder om fastigheten finns ett mindre områdescentrum, Årsta centrum, som inrymmer vårdcentral och mataffär. Ett större externt köpcentrum, Gränby centrum, är beläget ca 1,5 km norr om planområdet.

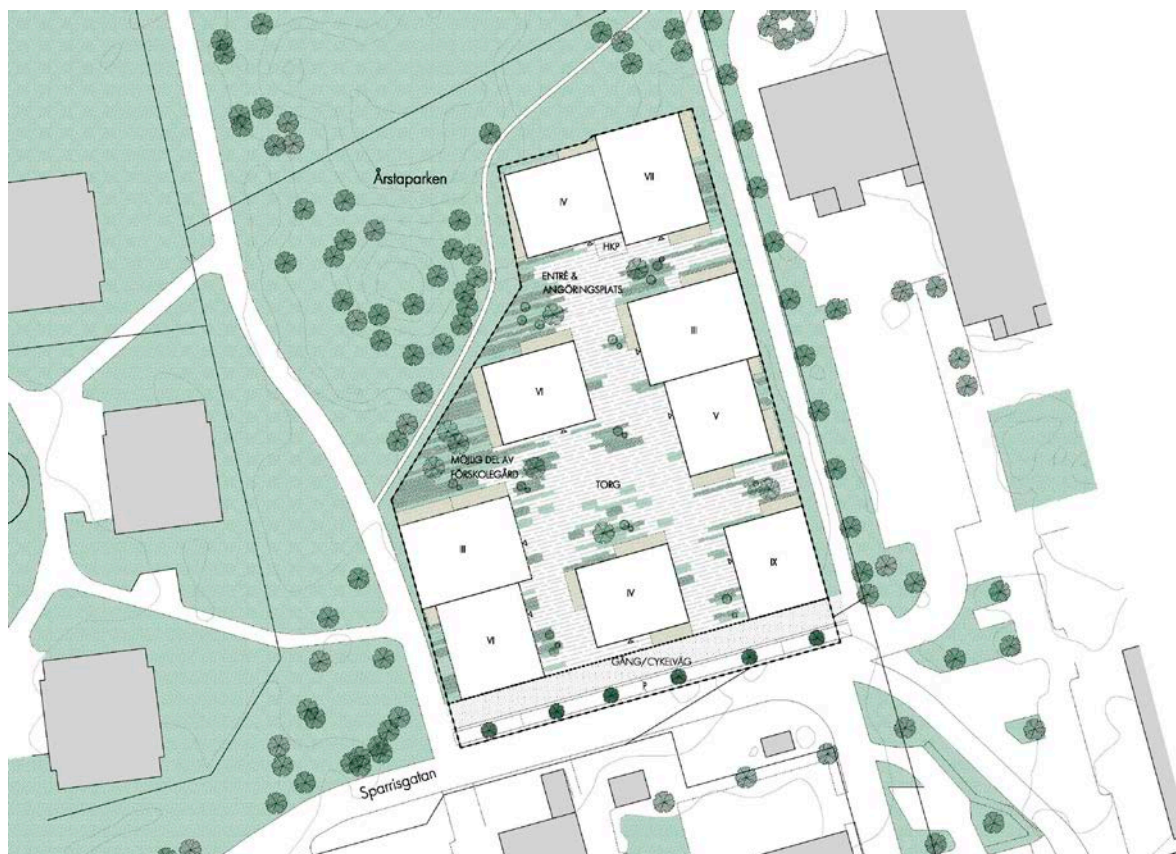
Strax öster om planområdet finns Årstaskolan; En skola med ca 16 klasser (F – årskurs 9). Norr om planområdet finns Årstaparken.

Förändringar

Detaljplanen medger centrumverksamhet och vård för den nya bebyggelsen. Det möjliggör att offentlig service som exempelvis butiker, restauranger, caféer, gym eller vårdboende kan inrymmas i de nya byggnaderna. Motiveringen till centrumverksamhet och vård är att främja ett levande stadsrum där bostäder och verksamheter blandas och därmed skapar möjlighet till fler mötesplatser i området. Det följer också intentionerna fastslagna i planprogrammet för Östra Sala backe.

I planarbetet har bedömning gjorts att en förskola med två avdelningar med 20 barn kan inrymmas på fastigheten, vilket möjliggörs i detaljplanen genom bestämmelse om förskola. Förskolan föreslås placeras närmast Årstaparken med förskolegård på tak och i markplan. Placeringen nära Årstaparken medför att förskolebarnen med lätthet kan ta sig till parken trafiksäkert. I planarbetet har bedömning också gjorts att fastigheten inte är tillräckligt stor för att kunna inrymma en skola.

Uppsala kommun har ett ytkrav på förskolegårdar om 20 kvm/barn. I vissa fall kan ett mindre ytbehov (15 kvm/barn) vara möjligt om det finns andra aspekter, som exempelvis närhet till park, som kan tillgodose behovet. Om det blir aktuellt med en förskola inom fastigheten kommer storlek och utformning av förskolegård att studeras närmare i bygglovsskedet.



Situationsplan, illustration: Sandellsandberg

Tillgänglighet för funktionshindrade

Förutsättningar

Planområdet är idag väldigt flackt med en höjdskillnad på knappt 2 meter på en sträcka av 85 meter vilket innebär en genomsnittlig lutning på ca 2 – 2,5 %. Befintlig byggnad nås från Sparrisvägen och angöring sker i markplan.

Förändringar

Den nya bebyggelsen och dess innergård ska utformas så de uppfyller lagkrav för tillgänglighet och därmed vara tillgänglig för funktionshindrade.

De nya byggnadernas bottenvåning kan inredas med verksamheter eller med bostäder. Mot Sparrisgatan ska byggnadernas bottenvåning ha en rumshöjd som möjliggör lokaler.

Mark och geoteknik

Förutsättningar

WSP (WSP group – ett teknikkonsultföretag) har utfört en geoteknisk undersökning av planområdet. Syftet med undersökningen var att få en bild av jordlagerförhållanden inom planområdet samt med utgångspunkt i detta ge förslag till grundläggning av den nya bebyggelsen. Resultatet har sammanställts i en PM daterat 2015-03-17.

Enligt undersökningen utgörs terrängen i det undersökta området i huvudsak av fyllnadsmaterial bestående av sand underlagrad av lera med torrskorpekaraktär. Under torrskorpelekan finns ett relativt mäktigt lager av lera.

Upptagna skruvprover är begränsade till 1 meters djup så leran bedöms vara relativt impermeabel, (tät). Stopp för viktsondering erhöles på 20 – 23 m djup under markytan där troligen fast friktionsjord påträffats.

Förändringar

WSPs bedömning är att grundförstärkning behövs vid nybyggnation; förslagsvis grundläggning med pålar. Kompletterande geoteknisk undersökning kommer att behöva utföras i samband med detaljprojektering.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Fastigheten angörs med biltrafik och transporter från Sparrisgatan som avgränsar planområdet söderut. En av- och pålastningsficka för mattransporter, sophämtning m m finns på fastigheten och nås från Sparrisgatan. Sparrisgatan är också en mindre matargata för Årstaskolan, butiker vid Årsta centrum och för bostäderna intill planområdet.

På tomtmark finns markparkering ämnat för de olika verksamheter som har funnits inom fastigheten.

Kv. Broccolin har ett kollektivtrafikhärläge, med 150 meter till närmsta busshållplats som är belägen vid Årsta centrum. Bussarna trafikerar området med 15-minuters trafik. Det tar ca 20 – 25 minuter att åka med buss till Uppsalas resecentrum.

Inom planområdet finns idag ingen gång- och cykelväg. Strax utanför planområdet, i Årstaparken och längs Fyrislundsgatan, finns gång- och cykelvägar som leder till centrala Uppsala.

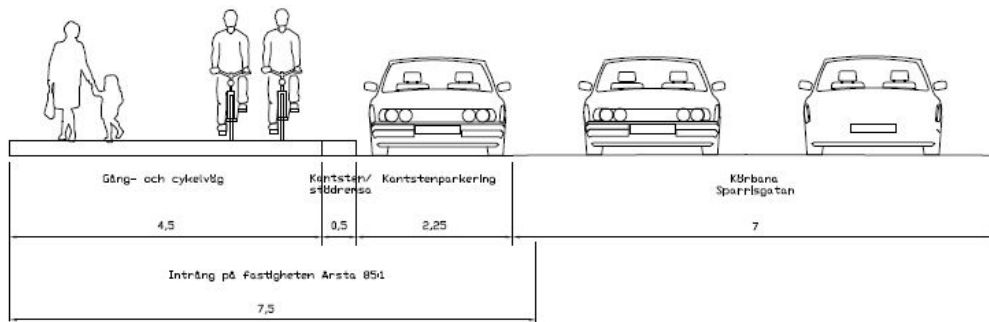
Fyrislundsgatan, som är belägen ca 200 meter från kv. Broccolin, är en viktig huvudgata i Uppsalas trafiknät.

Förändringar

Den del av Fyrislundsgatans som ingår i omvandlingen av Östra Sala backe, förväntas i framtiden att omgestaltas till en mer stadsmässig gata med trädallé, separata körbanor för buss- och biltrafik samt separat gång- och cykelväg.

Sparrisgatans föreslås också bli mer stadsmässig och trafiksäker genom att skapa tydligt avgränsade zoner för körbana, parkering, gång och cykel. Detta möjliggörs genom en breddning av den befintliga gatan. Gatusektionen föreslås bli 7 m körbana, 2,25 m kantstensparkering, 0,5 m stödremsa och 4,5 m gång och cykelväg. Se sektion nedan.

LOKALGATA I detaljplan för kv. Broccolin har ett markområde på ca 500 kvm bestämmelsen LOKALGATA, avsett för kantstensparkering, stödremsa och gång- och cykelväg. Motiveringen till bestämmelsen är att möjliggöra för den kommande breddningen av Sparrisgatan.



Gatusektion för Sparrisgatan

Angöring till fastigheten med bil sker via Sparrisgatan. Kantstensparkering kommer att finnas längs med Sparrisgatan, men är främst avsedd för lastning och lossning dvs angöring. Leveranser av varutransporter sker mestadels längs Sparrisgatan. Vissa leveranser, såsom sophämtning, har beretts plats för rundkörning på den del av gården som är utformat som ett urbant torg ("Torget" i illustrationsplan). Angöring till eventuell förskola kommer att ske längs Sparrisgatan.

Parkering för boende kommer mestadels att ske i garage samt till viss del på gård i fastighetens norra del. Infart till garage sker via ramp från Sparrisgatan.

Detaljplanen möjliggör parkeringsgarage under mark genom planbestämmelsen **P** – *parkeringsgarage får anordnas under markplan*. Garageinfarten gestaltas så att den underordnar sig de nya byggnaderna och utemiljön, vilket studeras vidare i bygglovskedet. I garaget anordnas boende-, gäst- och cykelparkering samt förråd till de boende. Motivering till parkeringsgaraget är framförallt för att kunna nyttja fastighetens mark till en trevlig innergård för de boende men också för att uppfylla den uppsatta parkeringsnormen. Antal parkeringsplatser regleras i kommunens *Parkeringsnorm för Uppsala kommun* (antagen av Kommunstyrelsen 2013-12-12), och kommer att studeras vidare i bygglovskedet.

Planbestämmelsen möjliggör också en 3D-fastighetsbildning. Detta kan komma att bli aktuellt vid genomförandet av planen om parkeringsgaraget bildar en egen fastighet.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar

Markföroreningar

En kontroll mot utförd MIFO-inventering har gjorts för att lokalisera potentiellt förorenade områden. Den visar att det tidigare har funnits en handelsträdgård på grannfastigheten, vars exakta placering ej har varit möjlig att fastställa. Miljökontoret på Uppsala kommun gör bedömningen att handelsträdgården bedrevs i liten omfattning och att det är osäkert om, och i så fall vilket, bekämpningsmedel har använts. Bekämpningsmedel sprider sig långsamt i lera, vilket gör att det i dagsläget inte går att utesluta helt om det skett någon spridning till kv. Broccolin.

Vägbuller

I samband med detaljplanearbetet för Östra Sala backe etapp 1 har antaganden gjorts av årsmedeldygnstrafiken på Fyrislundsgatan.

Trafikmängden år 2030 bedöms vara 22 000 f/åmd (fordon/årsmedeldygn) men en förhoppning är den ska underskrida 20 000 f/åmd.

I samband med detaljplanearbetet för Östra Sala backe etapp 2 har en bullerutredning tagits fram. Enligt utredningen är den ekvivalenta ljudnivån mellan 55 – 60 dB(A) längs med befintliga lokalgator inom Årsta. På Fyrislundsgatan är den beräknade ekvivalenta ljudnivåerna högre, 65 dB(A).

Luftkvalitet och luftföroreningar

Ingen specifik utredning avseende luftkvalitet och luftföroreningar har gjorts för kv. Broccolin. COWI har gjort spridningsberäkningar för Östra Sala backe etapp 2 och Årsta torg, beläget ca 200 meter öster om kv. Broccolin ("*Vind och luftkvalitetsstudie för Östra Sala backe och Årsta torg, Uppsala*"), från vilka slutsatser kan dras hur kv. Broccolin kan påverkas. Studien redovisar halter av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) för att se hur miljö kvalitetsnormen för luft påverkas intill den nya bebyggelsen.

I utbyggnadsalternativet år 2030 klaras miljö kvalitetsnormen för PM10. Enligt COWI:s utredning uppgår halterna på Fyrislundsgatan invid husfasad till 40 – 50 µg/m³, vilket kan jämföras med motsvarande miljö kvalitetsnorm på 50 µg/m³. I utredningen har också halterna av kväveoxid, NO₂, uppmätts. På Fyrislundsgatan uppgår halterna av kväveoxid till 40 – 60 µg/m³, vilket kan jämföras med motsvarande miljö kvalitetsnorm på 60 µg/m³.

Recipienten

I granskningskedet har en dagvattenutredning tagits fram av WSP, (*Kv. Broccolin dagvattenutredning, 2015-03-17*). Enligt den sker avrinningen från planområdet till Fyrisån. Ån är mycket lång med skiftande karaktär och har därför delats in i flera olika vattenförekomster (VISS, 2015). Den vattenförekomst som är aktuell i detta fall är Fyrisån mellan Junkilsån och Sävjaån.

Miljö kvalitetsnorm

År 2009 fastställde Vattenmyndigheten för Norra Östersjön miljö kvalitetsnormer (MKN) för yt- och grundvattenförekomster. Dessa ingår i EU:s ramdirektiv för vatten. För ytvattenförekomster är målet att god ekologisk och kemisk status ska ha uppnåtts år 2015. För en del vattenförekomster, för vilka det anses tekniskt omöjligt att uppnå god status 2015, är tidpunkten framflyttad till år 2021. För alla vattenförekomster finns även ett krav på att statusen på recipienten inte får försämrast.

Ekologisk status

Enligt fastslagen MKN 2009 klassas Fyrisån mellan Junkilsån och Sävjaån som *måttlig ekologisk status*, bland annat på grund av problem med övergödning. God ekologisk status ska ha uppnåtts till 2021. Bland möjliga åtgärder listas dagvattenåtgärder.

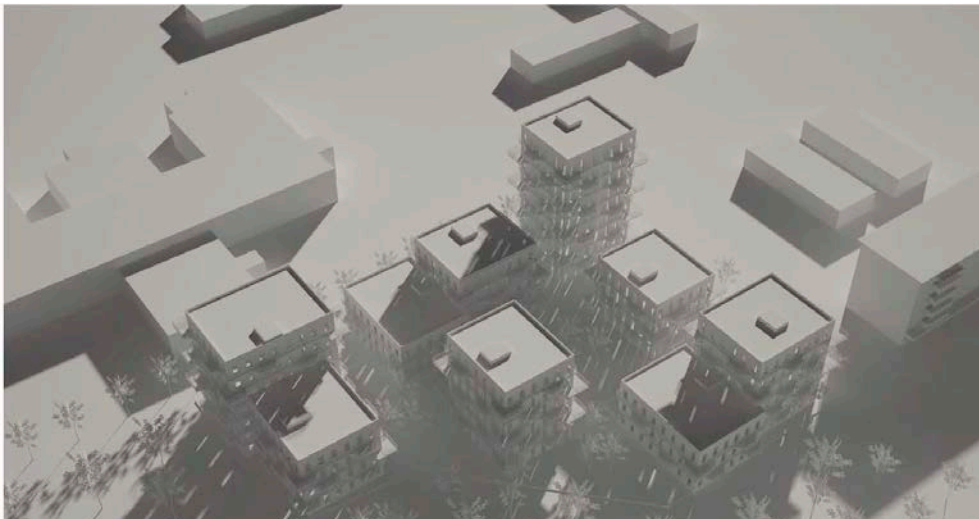
Kemisk status

Vattenförekomsten *uppnår ej god kemisk ytvattenstatus*. Det senare gäller i stort sett alla svenska vattenförekomster och man gör därför även en klassning för kemisk ytvattenstatus exklusive kvicksilver. Då klassas recipienten som *god kemisk ytvattenstatus*.

Solstudie

Sverige har under en stor del av året ett lågt solstånd vilket medför att även låga byggnader skuggar gator och gårdar under stor del av dagen. En smal byggnad har mindre skuggbild än en bred byggnad och har därför mindre påverkan på marken intill.

Under planarbetet har en solstudie upprättats för att studera den nya bebyggelsens påverkan på omgivande bebyggelse. Solstudien visar att bebyggelsen på eftermiddagen kan komma att skugga en liten del av skolgården. Mest skuggad blir personalparkeringen. Solstudien visar nedan. Solstudien i sin helhet ligger också som bilaga till planhandlingarna.



Solstudie: Vår/höstdagjämning kl. 9.00



Solstudie Vår/höstdagjämning kl. 12.00



Solstudie: Vår/höstdagjämning kl. 16.00



Solstudie: Midsommarafton kl. 9.00



Solstudie: Midsommarafton kl. 12.00





Solstudie: Midsommarafton kl. 16.00

Klimat

Kommunens översiktsplan anger att stadens bebyggelse, grönstruktur, transportsystem och tekniska försörjningssystem ska göras tätare för att klara klimat- och miljökrav samt krav på stadslivskvaliteter. Studier visar att tätt bebyggda städer har ett mindre ekologiskt fotavtryck än glest bebyggda städer då energiförbrukningen minskar när byggnaderna är tätt placerade. Tät bebyggelse möjliggör också kortare resor inom staden.

Generellt sett är bebyggda områden varmare än obebyggda områden. De faktorer som påverkar är främst bebyggelsematerialens förmåga att absorbera och lagra värme samt hur höga byggnaderna är och hur tätt de står. Parker genererar generellt sett svalare partier i stadsmiljön.

För att skapa ett bra lokalklimat i en stad med hög efterfrågan på bostäder är det därför viktigt att bevara dessa svalare partier genom park- och naturområden såsom Årstaparken. Detta görs bland annat genom att vid byggnation utnyttja marken effektivt.

En hög byggnad tar ner vind från hög höjd. Vinden bildar virvlar, vilket ökar vindhastigheten i gatuplan. Om avståndet till närmaste hus är mindre än husets höjd kommer vinden förstärkas ytterligare. Med hjälp av åtgärder som att bygga ut sockelväningen, att sätta upp skärmtak o.s.v., kan vinden brytas eller minskas.

Förändringar

Markföroreningar

I granskningsskedet har en översiktlig miljöteknisk markundersökning tagits fram för fastighet Årsta 85:1 (WSP, daterad 2015-03-26). Syftet med den miljötekniska undersökningen är att undersöka eventuell föroreningsförekomst med avseende på tidigare och nutida verksamheter.

Baserat på utförda analyser bedöms marken på fastighet Årsta 85:1 uppfylla de krav som Naturvårdsverket ställer på mark som ska användas för känslig markanvändning (Naturvårdsverket, 2009).

Inga betydande rester av bekämpningsmedel har noterats i jorden. Där rester har förekommit har dessa ej överskridit riktvärdena. Detta gäller för de bekämpningsmedel där riktvärden finns.

Grundvattenprov utfördes ej vid tillfället för undersökningen då det bedömdes som ej representativ på grund av snösmältning och återfrysning.

Buller

Fyrislundsgatan ligger ca 200 meter från planområdet och är bullerstörd; Den ekvivalenta ljudnivån har uppmätts till 65 dB(A). Kvarteret Broccolin bedöms klara gällande riktvärden för buller på grund av avståndet till Fyrislundsgatan samt att de befintliga byggnaderna inom kvarteret Gurkan fungerar som en bullerskärm.

Den ökade trafikmängden till kvarteret Broccolin anses inte nämnvärt påverka den befintliga trafiksituationen längs med Sparrisgatan.

- m₁ Plankartan har försatts med planbestämmelsen m₁ – störningsskydd. Detta för att skapa en god boendemiljö genom att försäkra sig om att byggnaderna inte blir utsatta för buller vare sig inomhus eller utomhus.

Miljö kvalitetsnormen

Miljö kvalitetsnormen för inandningsbara partiklar, PM₁₀, ligger vid Fyrislundsgatan under gällande miljö kvalitetsnorm. Miljö kvalitetsnormerna för luft PM₁₀ bedöms inte överskridas vid Fyrislundsgatan vid en förtätning av stadsrummet. Detta gäller både om trafikmängden blir 22 000 f/åmd, eller det önskvärda 15 – 17 000 f/åmd (den trafikmängd som förväntas uppnås genom åtgärder. Aktuellt planområde ligger ca 200 meter öster om Fyrislundsgatan. Miljö kvalitetsnormerna för luft PM₁₀ samt NO₂ bedöms därför inte överskridas vid kv. Broccolin. Det finns också stora öppna ytor för att cirkulera på mellan Fyrislundsgatan och kv. Broccolin, vilket minskar riskerna för påverkan av kväveoxid och PM₁₀.

Teknisk försörjning

Förutsättningar

I gällande detaljplan för fastigheten Årsta 85:1 finns ett u-område – *område för underjordiska ledningar*, som idag inrymmer befintliga ledningar såsom exempelvis kabelledningar från Vattenfall.

Stadsdelen Årsta är väl utbyggt avseende teknisk försörjning. I gång- och cykelvägen längs Fyrislundsgatan finns befintliga ledningar för bland annat dagvatten, spillvatten, el och tele. Stora delar av Östra Sala backe och Årsta kommer att avvattnas med befintliga ledningar till Fyrisån. Även ytvatten i området leds ner i Fyrisån. Fyrisån är belagt med miljö kvalitetsnormer för vatten, vilket innebär att ån ska uppnå god ekologisk status till 2012 och god kemisk status till 2015. Kapaciteten på befintliga dagvattenledningar bedöms inte vara tillräckliga för ytterligare exploatering.

2,5 km sydost om planområdet finns Boländernas återvinningsstation.

Förändringar

Dagvatten

En dagvattenutredning för kv. Broccolin har tagits fram av WSP (daterad 2015-03-15). Denna utredning är baserad på samrådsförslaget. Plangränsen och byggnadsförslaget har omarbetats under granskningsskedet, vilket gjort att dagvattenutredningen har kompletterats med granskningförslaget (WSP, 2015-10-16, *Komplettering till dagvattenutredning*). Syftet med utredningarna är att översiktligt utreda hur kommande exploatering påverkar dagvattenflöden och föroreningstransporter från området och om detta får någon konsekvens för ledningsnätet eller recipienten (Fyrisån).

I komplettering till dagvattenutredning jämförs samråds- och granskningsförslaget. Enligt utredningen ökar de hårdgjorda ytorna i granskningsförslaget. Detta medför också en ökad dagvattenavrinning och föroreningstransport från området. För att inte påverka ledningssystemet och recipienten (Fyrisån) negativt behöver dagvattenflödet begränsas.

I WSPs kompletterande dagvattenutredning ges exempel på åtgärder som kan begränsa avrinning från området, främja lokal fördröjning samt minska påverkan på ledningssystemen och på recipienten. Dessa åtgärder skulle kunna vara; gröna tak, stuprör med utkast, genomsläppliga ytmaterial i markbeläggningen, avrinning mot gräsmattor eller växtbäddar samt plantering av träd i gaturummet. Sammantaget ger dessa förslag en bättre reningseffekt än ett underjordiskt dagvatten magasin. Om några av de åtgärder som finns i rapporten genomförs finns inget ur dagvattensynpunkt som hindrar att området bebyggs. Rapporten visar att en genomtänkt dagvattenhantering för hela planområdet kan minska såväl dagvattenflöden som föroreningstransporter från området. I förlängningen innebär detta att planförslaget kan bidra till bättre förutsättningar för att uppnå miljö kvalitetsnormerna för recipienten Fyrisån.

- n Plankartan har en planbestämmelse om att lokalt omhändertagande av dagvatten ska finnas på fastigheten. Lokalt omhändertagande av dagvatten kan ske genom exempelvis sedumtak, växtväggar eller dagvattenmagasin. Motiveringen till planbestämmelsen är att exploateringen på fastigheten inte ska påverka ledningssystem eller recipienten.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för Uppsala Vattens allmänna VA – anläggning. Dagvattenledningarna i området har begränsad kapacitet. Om hårdgörandegraden inom planområdet ökar krävs att dagvattnet fördröjs lokalt inom kvartersmarken innan det ansluts till det allmänna ledningsnätet. Dagvattenutredningen ger exempel på åtgärder som kan begränsa avrinningen från området.

Lösningar för hur dagvattnet ska tas om hand ska studeras vidare i bygglovsskedet.

Avfall

Renhållningsfordon ska kunna angöra vid Sparrisgatan alternativt köra in på fastigheten via den del av gården som är hårdgjord.

Enligt arbetsmiljöverkets föreskrifter ska angöring till fastighet kunna ske utan backrörelse samt en hårdgjord dragväg på max 10 meter till sophanteringsrum finnas.

El och värme

Den nya bebyggelsens ledningar kommer att kopplas till befintligt el- och fjärrvärme. Planen förslår att gällande u-området för el-ledningar upphävs i och med exploatering av fastigheten. De ledningar som finns i u-området föreslås flyttas till Sparrisgatan och Årstaparken. Ett avtal mellan berörda parter kommer tecknas inför eventuell flytt.

Tele och bredband

Tele och bredbandsledningar finns i anslutning till planområdet. Området har därmed goda förutsättningar att försörjas med elektronisk kommunikation.

Brand

Planförslaget har utformas på ett sådant sätt att det uppfyller kraven för brandskydd enligt BBR, Boverkets byggregler. En uppställningsplats samt vändplats för utryckningsfordon finns i anslutning till innergårdens södra del. På innergården finns utrymme att nå byggnaderna via stegbil alternativt kan de lägre byggnaderna utrymmas med lös stege. Övriga byggnader föreslås

utrymmas via TR2 trapphus, som är ett brand klassat avskilt trapphus. Byggnaderna föreslås placeras minst 9 meter ifrån varandra.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Planförfarande

Planen hanteras med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Genomförandetid

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

Genomförandetiden börjar då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

När genomförandetiden tagit slut får detaljplanen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (PBL 4:40). Detaljplanen fortsätter att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver detaljplanen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Uppsala kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet. Genom huvudmannaskapet ansvarar kommunen för att gator och andra allmänna anläggningar byggs ut till kommunal standard. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av dessa anläggningar.

Byggherren ansvarar för genomförande av åtgärder inom kvartersmark enligt detaljplanen. Ansvar för drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark svarar framtida fastighetsägare för.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunens plan- och byggnadsnämnd. Exploateringsavtalet ska reglera marköverlåtelse och kostnader för detaljplanens genomförande. Kommunen tar ut en exploateringsavgift för kommunens åtaganden.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Genomförandet av planen förutsätter att bl. a Vattenfalls ledningar inom planområdet ska flyttas från befintligt u-område till Sparrisgatan och Årstaparken. Kostnader för flytt av ledningar regleras i separat avtal mellan byggherren och ledningsägare.

Vatten och avlopp

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet erläggs avgift till Uppsala Vatten och Avfall AB enligt dess gällande taxa. Avgiften utgörs av en anläggningsavgift (engångsavgift) och en bruksavgift (periodisk avgift).

Bygglovavgift

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

Marköverlåtelse

Planen föreslår att del av fastigheten Årsta 85:1 övergår till gatumark samt att del av fastigheten Årsta 11:235 överförs till kvartersmark. Marken som överförs till gata ska ingå i lämplig kommunal fastighet respektive fastigheten Årsta 85:1 genom fastighetsreglering. Särskilt avtal om överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas mellan berörda fastighetsägare och ligga till grund för lantmäteriförrättning.

Privatägd mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats ska överlåtas till kommunen. De delar av kommunens mark som planläggs som kvartersmark överlåts till byggherren.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherren bekostar de utredningar som är nödvändiga i bygglovsprövningen.

Buller

Det har inte gjorts någon bullerutredning för planområdet. En adekvat bedömning av bullerförutsättningarna har gjorts med utgångspunkt i bullerutredningar från intilliggande detaljplaner. Bedömningen är att området ej anses vara bullerutsatt.

Solstudie

En solstudie har gjorts för planområdet.

Ledningar

De nya byggnadernas ledningar föreslås anslutas till befintligt ledningsnät. Lokalt omhändertagande av vatten föreslås på fastigheten då befintliga dagvattenledningar inte har tillräckligt stor kapacitet för att hantera ett ökat vattenflöde. I det fortsatta planarbetet utreds behov av ett fördröjningsmagasin.

Under februari till augusti 2014 gjordes en ledningskoll över planområdet. Enligt ledningskollen behöver några ledningar flyttas i och med genomförandet av planförslaget. Flytt av befintliga ledningar inom fastigheten bekostas av byggherren.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning, gemensamhetanläggning m.m.

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

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ för aktuell plan skulle innebära att befintlig bebyggelse ej rivs och hyrs ut till kontor och vårdverksamhet. Stadsbyggnadsvisionen med utökad bostadsbebyggelse i Årsta och Östra Sala backe skulle då inte ha samma potential att förverkligas.

Miljöaspekter

Landskapsbild, stadsbild

Detaljplanen innebär att mark som idag utgörs av en byggnad och av parkeringsplatser ger plats för ny bebyggelse. De nya byggnaderna har en våningshöjd som varierar mellan tre och nio våningar. Bebyggelsen är uppdelad i flera smala byggnadskroppar som talar både till 1960-talets arkitektur, i intilliggande kvarteret Gurkan, och till 2000-talets arkitektur som byggs längs med Fyrislundsgatan. Strukturen har anpassats till den detaljplan som tagits fram för etapp 2 i Östra Sala backe.

Kulturarv

Ett övergripande värde ur kulturmiljöperspektiv är att den tidstypiska stadsplanedispositionen från 1960- och 1970-talet inte förvanskas. En viktig parameter i att bibehålla dispositionen är att Årsta centrum med sina verksamheter ges förutsättningar att bli kvar. Ny bebyggelse i kv. Broccolin bidrar till att skapa goda möjligheter till detta.

Naturmiljö

Planen bedöms inte påverka naturmiljön.

Rekreation och friluftsliv

Årstaparken kommer påverkas av exploateringen på fastigheten. Påverkan bedöms inte vara av stor betydelse då endast en mindre del av parken tas i anspråk.

Mark och vatten

Genomförandet av detaljplanen innebär att ett flertal byggnader och ett parkeringsgarage uppförs på fastigheten Årsta 85:1 och på en mindre del av fastigheten Årsta 11:235 (Årstaparken). Det innebär att en större del av marken blir bebyggd och hårdgjord jämfört med dagens situation. Det är viktigt att i så stor utsträckning som möjligt omhänderta dagvatten lokalt på fastigheten.

Resurshushållning

Genomförandet av planförslaget kan innebära en ökning av trafikflödet till fastigheten. Östra Sala backe planeras att bli ett bostadsområde med goda cykel- och kollektivtrafikförhållanden. Exploateringen av kv. Broccolin kan bidra till denna utveckling då ett ökat antal bostäder bidrar till ett bättre underlag för kollektivtrafik. Detta kan i sin tur minska andelen bilresor till och från fastigheten.

Ingen ny infrastruktur behövs för exploateringen av fastigheten.

Hälsa och säkerhet

Buller från närliggande vägar och gator bedöms ej få betydande påverkan på boendemiljön i den nya bebyggelsen. Avståndet mellan planområdet och Fyrislundsgatan är ca 200 m, vilket gör att dess buller ej får betydande påverkan på den nya bebyggelsen. Boverkets riktlinjer för trafikbuller bedöms klaras.

Sociala aspekter, mötesplatser och barnperspektiv

Planförslaget innebär ett tillskott av bostäder och lokaler för verksamheter i en del av Uppsala där kommunen har som vision att komplettera med ny, mer stadsmässig, bebyggelse. Tillskottet av boende kommer att bidra till ett ökat underlag för fler verksamheter och mer service i området. Fler människor kommer att röra sig i stadsdelen vilket möjliggör för fler möten mellan människor.

Genomförandet av planförslaget bedöms medföra en positiv utveckling för området ur ett barnperspektiv. I samband med exploatering av de nya byggnaderna kommer kvarterets innergård omgestaltas och kan bereda plats för bl a lek. Planområdet ligger i direkt närhet till förskola, skola, parker med lekplatser och fotbollsplaner.

Trygghet, säkerhet och tillgänglighet

Planförslagets genomförande bedöms få positiva konsekvenser för stadsdelen Årsta. Planen möjliggör nya byggnader som gör att platsen upplevs mer omhändertagen. Fler bostäder i området ökar också flödet av människor, vilket ökar tryggheten i området.

Planområdet har i dag god tillgång till kollektivtrafik samt gång- och cykelvägar. I och med planförslagets genomförande ökar antalet bostäder med 140 – 160 stycken och därmed ökar underlaget för kollektivtrafik.

Vid exploatering av fastigheten kommer krav ställas för att uppnå tillgänglighet för funktionshindrade.

Upplåtelseformer

Detaljplanen reglerar ej upplåtelseform. Byggherrens intention är att upplåta fastigheten för bostadsrätter.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

Planförslaget bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kap 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

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

Planförslaget berör inte miljöbalkens kapitel 4 (Mälaren med öar och strandområden), 5 (miljökvalitetsnormer) och 7. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 4, 5 och 7.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala 2015-11-18

Rev. 2015-12-16

Torsten Livion
Detaljplanechef

Sofie Andersson Rosell
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- | | |
|--------------|-------------|
| • Samråd | 2014-09- 25 |
| • Granskning | 2015-12-11 |
| • Antagande | 2016-xx-xx |

Datum
2015-12-17Diarienummer
PLA 2012-020095

Detaljplan för kv Broccolin, Årsta 85:1, Uppsala kommun

Normalt planförfarande

GRANSKNINGSSLISTA

Kommunala lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen

Sakägare och boende inom och utanför planområdet
Enligt fastighetsförteckning

Hyresgästföreningar
Hyresgästföreningen i Uppsala-Knivsta

Kommunala nämnder, förvaltningar m fl

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

Övriga

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

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation
Stadsbiblioteket
Brantingsbiblioteket, Brantings torg 5, 754 34 Uppsala

För kännedom

Sökanden / Fastighetsägare: Fastighetsaktiebolaget Årsta 8
Kommunalråd: Marlene Burwick, Erik Pelling
Politiska partier: Vänsterpartiet, Moderata samlingspartiet, Miljöpartiet

Stadsbyggnadsförvaltningen, Bygglov
Stadsbyggnadsförvaltningen, Namngivningsnämnden