

Handläggare  
Brita Christiansen  
018-727 46 08

Diarienummer  
PLA 2012–20256

## Planbeskrivning

### Detaljplan för kv Siv

Normalt planförfarande

**SAMRÅDSTID mellan 31 augusti och 12 oktober 2016**



*Illustration som visar kvarteret Siv sett från Vaksalagatan, Sandellsandberg arkitekter*

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>HANDLINGAR .....</b>	<b>3</b>
Samrådshandlingar .....	3
Övriga handlingar .....	3
Planuppdrag .....	3
Läsanvisningar .....	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
Miljöbalken 7 kap .....	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap.....	4
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....</b>	<b>6</b>
Översiktsplan .....	6
Projektet Paradgatan .....	6
Detaljplaner .....	6
<b>STADSBYGGNADSVISION .....</b>	<b>7</b>
<b>OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....</b>	<b>7</b>
Plandata.....	7
Allmän områdesbeskrivning .....	7
Stadsbild .....	8
Kulturmiljö .....	9
Bebyggelse och gestaltning .....	9
Friytor.....	15
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	15
Trafik och tillgänglighet.....	16
Bil- och cykelparkering .....	17
Hälsa och säkerhet.....	18
Mark och geoteknik .....	23
Vattenområden .....	23
Teknisk försörjning .....	24
<b>PLANENS GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>25</b>
Organisatoriska frågor .....	25
Ekonomiska frågor.....	27
Tekniska frågor.....	28
<b>PLANENS KONSEKVENSER .....</b>	<b>30</b>
Nollalternativ .....	30
Miljöaspekter .....	30
Sociala aspekter .....	30
<b>PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN .....</b>	<b>31</b>
Översiktsplan.....	31
Miljöbalken.....	31

# HANDLINGAR

## Samrådshandlingar

### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning\*
- Bullerutredning
- Riskutredning
- Luftutredning

Samrådshandlingarna finns tillgängliga på kommuninformationen på Stationsgatan 12 och på 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).

### Planuppdrag

Plan- och byggnadsnämnden beslutade 2013-03-21 att påbörja planläggning med normalt förfarande av kvarteret Siv. Planläggningen sker med stöd av Plan- och bygglagen, PBL, 2010:900.

### Läsanvisningar

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 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 fastighetsägaren Rikshem. Illustrationer och solstudier har gjorts av Sandellsandberg arkitekter AB. Tekniska utredningar har gjorts av Briab, ACAD (Acoustic consulting and design) samt SLB-analys, Stockholms luft- och bulleranalys.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett tillägg av bostäder inom kvarteret Siv samt att säkerställa en viktig gång- och cykelväg mot järnvägen. De lägre byggnadsdelarna mot järnvägen och Storgatan ges möjlighet att byggas på med fler våningsplan. Dessutom ges möjlighet att bygga på bostadshusen mot Vaksalagatan och Roslagsgatan med en indragen takvåning. För att skapa friytor ger planen även möjlighet att bygga över den befintliga parkeringen så att en bostadsgård kan skapas ovanpå. Planförslaget gör det möjligt att komplettera med cirka 96 lägenheter. Mot järnvägen säkerställs ett område för gång- och cykeltrafik som på sikt kan bli en viktig del i ett övergripande gång- och cykelnät.



Illustration som visar planförslagets tillskott av bostäder, Sandellsandberg arkitekter.

## MILJÖBALKEN (MB)

### Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Planen berör riksintresset för kulturmiljövård, Uppsala stad K 40 A samt ligger utmed järnväg av riksintresse. Planen berör även miljö kvalitetsnormer för luft enligt 5 kap eftersom området ligger vid Vaksalagatan som har höga halter av luftföroreningar. Planen berör dessutom miljö kvalitetsnormer för vatten eftersom dagvattnet avleds till Fyrisån.

### Miljöbalken 7 kap

Planen ligger inom yttre vattenskyddsområde för kommunens vattentäkt i Uppsala och Vattholmaåsarna.

### 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 2014-04-25, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att:

- Stadsbilden kommer att påverkas positivt utmed Storgatan när två infarter till parkeringen försvinner och ersätts med affärslokaler.
- Utsikten från Uppsala konsert och kongress, UKK, kan komma att påverkas men planen ska styra så att den värdefulla vyn över staden bevaras.
- Dagvattnet från planområdet kommer att bli renare då den befintliga parkeringen byggs in. Återstående dagvatten kommer endast att rinna över takytor och bostadsgård.
- Nya bostäder tillkommer i ett centralt läge med stort utbud av service och med god kollektivtrafik. Detta innebär en god hushållning med samhällsresurser.
- Planområdet är utsatt för risk för olyckor med farligt gods vid järnvägen. En riskanalys ska göras under planarbetet.
- Planområdet är utsatt för buller från gatu- och järnvägstrafik. En bullerutredning ska göras under planarbetet.
- Trafikverkets riktlinjer med avseende på vibrationer ska följas.
- Planen ska beakta risken för översvämning. Bostäder och viktiga driftsfunktioner ska inte placeras under nivån för översvämningsrisken.
- En luftutredning ska göras för att se hur luftvärdena påverkar planområdet samt hur utbyggnad inom området påverkar luftkvaliteten för omgivningen.
- En solstudie ska göras för att se hur gården och byggnaderna i kvarteret, samt omgivningen påverkas om fler våningar tillåts.

De förändringar som planen innebär bedöms dock sammantaget inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

### **Motiverat ställningstagande**

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

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2014-09-29 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i MB 6:11.

Plan- och byggnadsnämnden beslutade 2016-05-26 att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra risk för betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

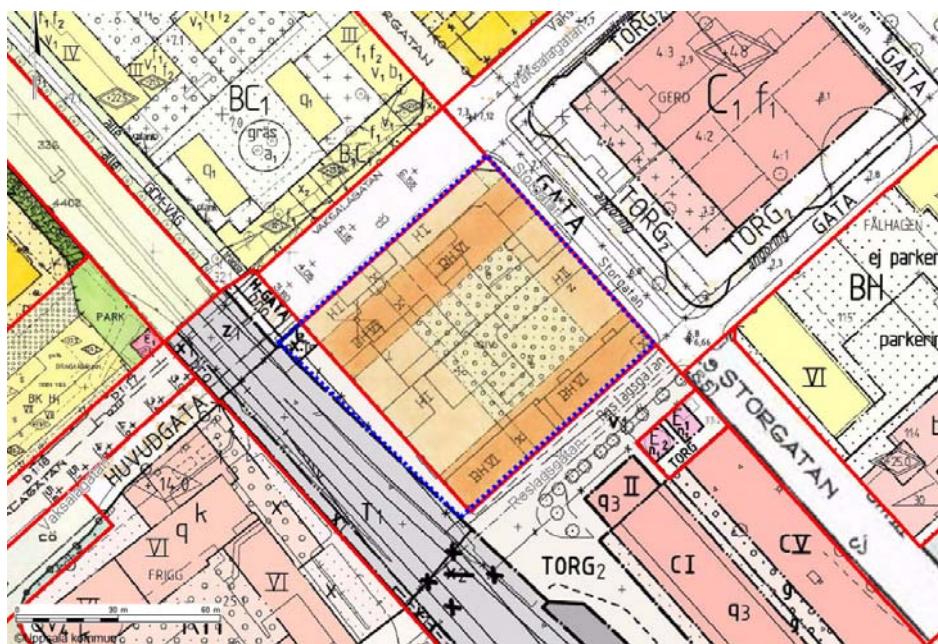
I översiktsplanen är planområdet utpekad som en del av stadskärnan inom stadsväven där förändringar i riktning mot en intensivare markanvändning ska ske. Vaksalagatan utpekas som ett stråk med särskilt goda förutsättningar för stadsliv och som ett stomlinjestråk där kollektivtrafik ska utvecklas. Här kan spårbunden kollektivtrafik bli aktuell. Även Storgatan är utpekad som ett stråk med särskilt goda förutsättningar för stadsliv. Den utveckling av kvarteret som planen föreslår bedöms ligga väl i linje med inriktningen i översiktsplanen. Översiktsplanen pekar ut ett reservat för järnvägen som möjliggör anläggning av ett tredje spår längs avsnittet som passerar planområdet. En sådan utbyggnad skulle innebära att järnvägstrafiken kommer närmare planområdet.

### Projektet Paradgatan

Planområdet ligger i anslutning till stråket Vaksalagatan-Drottninggatan som kommunen utvecklar under projektnamnet Paradgatan. Programmet för Paradgatan är antaget av byggnadsnämnden och kulturnämnden 2010 och innebär en gradvis omvandling av Vaksalagatan-Drottninggatan till ett attraktivt promenadstråk i staden. Inriktningen är en gata som tar tillvara sin funktion som koppling mellan den centrala stadens östra och västra delar med Carolina Rediviva som fondmotiv. För kvarteret Siv anges att det är viktigt att säkerställa befintlig handel med entréer mot Vaksalagatan.

### Detaljplaner

För området gäller stadsplan för kvarteret Siv fastställd 1959 samt detaljplan för Uppsala central, Östra stationsområdet laga kraft 2004. Den äldre stadsplanen tillåter handel i en våning mot Vaksalagatan och järnvägen respektive två våningar mot Storgatan. Bostäder och handel tillåts i högst sex våningar mot Vaksalagatan och Roslagsgatan. Detaljplanen för Uppsala central reglerar att marken mellan den befintliga byggnaden och järnvägsområdet till större delen vara allmän plats men en mindre del ska vara järnvägsområde. Denna del av detaljplanen har dock inte genomförts så området tillhör fortfarande den privata fastigheten.



*Gällande detaljplaner. Planområdet är markerat med blå streckad linje. Röd linje markerar gräns mellan olika detaljplaner.*

## STADSBYGGNADSVISION

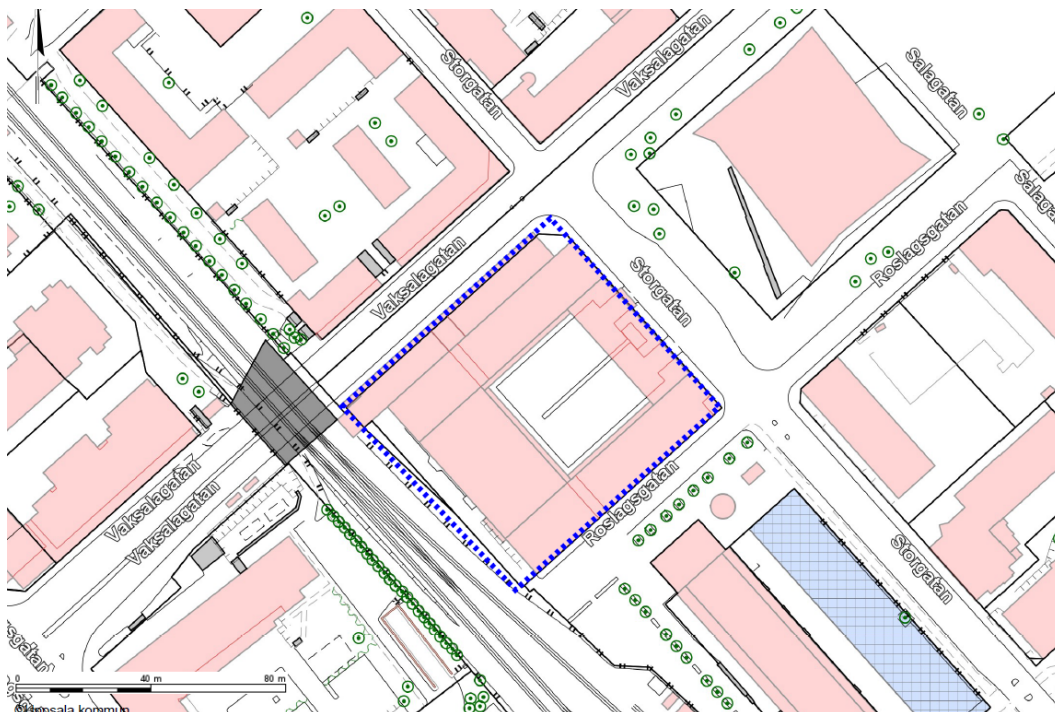
Visionen är att omvandlingen av kvarteret Siv ska bidra till en mer attraktiv stadsmiljö med mer plats för handel i bottenvåningen. Fler bostäder i ett centralt läge skapar liv i området. Förändringarna och de nya byggnadsdelarna förväntas bidra till att höja kvaliteten på arkitekturen i kvarteret.

## OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Plandata

#### Geografiskt läge och areal

Planområdet omfattar fastigheten Fålhagen 3:1 och delar av Fålhagen 1:32. Det avgränsas av Vaksalagatan, Storgatan, Roslagsgatan och järnvägen. Planområdet ligger centralt i Uppsala, cirka 300 meter från Resecentrum.

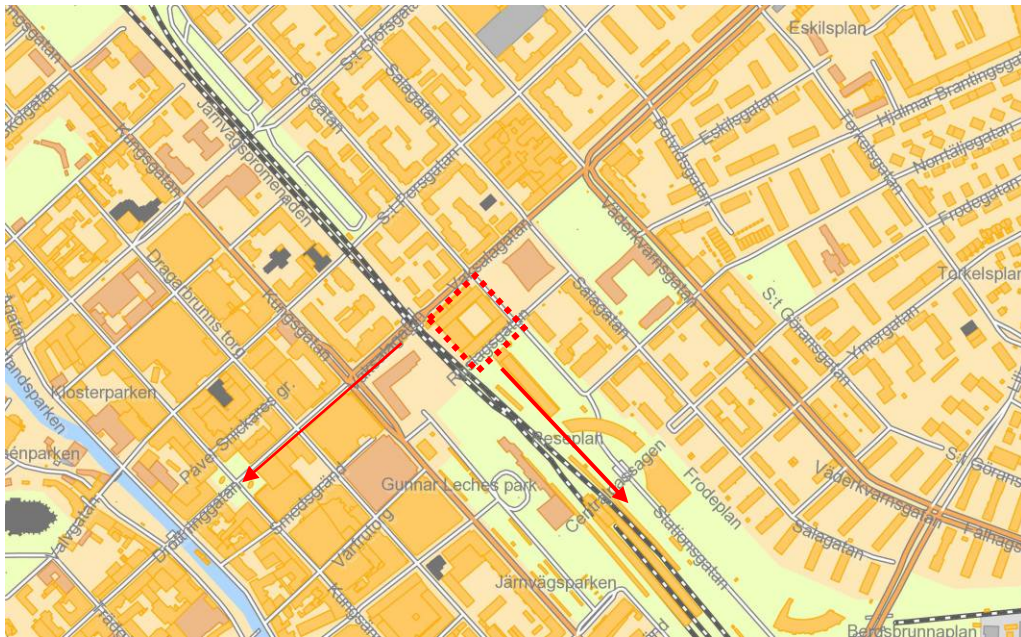


Karta som visar planområdet markerat med en blå streckad linje.

### Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger mycket centralt nära Resecentrum och Stora Torget. Läget på den östra sidan om järnvägen är strategiskt för att knyta samman de östra och västra delarna av innerstaden. I korsningen Vaksalagatan-Storgatan ligger Uppsala Konsert och Kongress (UKK) som är en mötesplats med ett brett kulturutbud. Byggnaden utmärker sig genom sin arkitektur och höjd och har en rymlig solbelyst entréplats mot Storgatan. Mittemot kvarteret Siv på Vaksalagatan finns kvarteret Mejeriet med bostadsbebyggelse i fyra våningar från 2000-talet. Söder om Roslagsgatan utmed järnvägen finns Godsmagasinet, en äldre byggnad med butiker, restaurang och konsertverksamhet. Mellan Godsmagasinet och Storgatan pågår byggnation av ett kontorshus.

Under de senaste åren har det tillkommit en hel del ny bebyggelse när stationsområdet omvandlats till ett modernt resecentrum. Det har byggts både hotell, kontor och bostäder med service och handel i bottenvåningen. Storgatan har fått sin fortsättning i Stationsgatan som är under utveckling till en livlig gata med ett stort utbud av caféer och restauranger.



*Karta som visar planområdets förhållande till resecentrum och Stora torget.*

## Stadsbild

### Förutsättningar

Kvarteret Siv är uppfört på 1960-talet och har en storskalighet och monoton i sitt uttryck. Bottenvåningen används huvudsakligen för handel vilket gör området levande. Den inre gården domineras av asfaltsytor med parkering och är en ganska torftig miljö som inte inbjuder till vistelse. Den används dock av många gående som en genväg mellan Resecentrum och Vaksalagatan.



*Foto som visar kvarteret Siv sett från Storgatan*

### Förändringar

En överdäckning av gården och flyttning av infarterna till Roslagsgatan kommer att göra fasaden mot Storgatan mer inbjudande med fler butiksytor. Fasaderna på de nya bostadsdelarna kan bidra till mer variation och högre kvalitet på arkitekturen.



## Kulturmiljö

### Förutsättningar

Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövård, Uppsala stad. Motiveringen till riksintresset är en stad starkt präglad av centralmakt, kyrka och lärdomsinstitutioner från medeltid till idag. Ett uttryck för riksintresset som berör detaljplanen är Vaksalagatan, en av de långa raka tillfartsvägar till staden som anlades på 1600-talet.

Planområdet ligger även inom det kommunala kulturmiljöområdet enligt översiktsplanen.

Från Uppsala Konsert och Kongress (UKK) upphöjda foajévåning kan Uppsalabor och besökare ta del av utsikten mot Uppsalas klassiska siluett med slottet, Carolina Rediviva och domkyrkan. Då kvarteret Siv ligger mitt i denna siktsektor måste höjden på tillbyggnaderna begränsas så att utsikten bevaras.

### Förändringar

Tillbyggnader i kvarteret Siv kommer att påverka utsikten från UKK men den tillåtna höjden begränsas så att den värdefulla vyn mot Uppsalas märkesbyggnader säkerställs.



*Utsikt från UKK:s foajévåning mot Uppsalas siluett med slottet och domkyrkan.*

## Bebyggelse och gestaltning

### Förutsättningar

Kvarteret är bebyggt med bostäder i sex våningar mot Vaksalagatan och Roslagsgatan, med affärslokaler i bottenvåningen. Mot Storgatan finns affärs- och kontorslokaler i två våningar och mot järnvägen finns lokaler i en våning. Mot järnvägen finns en gemensam takterrass. Byggnaderna är uppförda på 1960-talet med fasader i ljusgul puts och loftgångar mot gården.

### Förändringar

Planförslaget innebär att det blir möjligt att bygga över parkeringsplatsen med ett planterbart bjälklag samt uppföra två nya huskroppar med bostäder. Därmed ges möjlighet att anlägga en bostadsgård en

våning upp. På de befintliga bostadshusen ges möjlighet att bygga en indragen takvåning. Infarter till garage i gatuplan och under mark placeras mot Roslagsgatan. Förändringen av kvarteret ska bidra till att bryta ner storskaligheten och ge fasaderna en större variation och omsorg i material och utförande. Två infarter från Storgatan försvinner och ersätts med lokaler i bottenvåningen innanför en smal arkad vilket skapar möjligheter för ett levande gatustråk. Två alternativ till färgsättning har studerats och redovisas i illustrationerna nedan. Båda alternativen innehåller flera olika fasadmaterier med en veckad plåt på befintlig fasad mot Storgatan, skivmaterial på de nya huskropparna och en slät plåt på takvåningarna. Planen kommer dock inte att styra material och färgsättning men utformningen ska vara av hög arkitektonisk kvalitet.



*Illustrationer som visar kvarteret Siv sett från Vaksalagatan, Sandellsandberg arkitekter*



*Illustrationer som visar bottenvåningen från hörnet Roslagsgatan-Storgatan. Den nya arkaden och fler butikslokaler ger möjlighet till uteserveringar och ett ökat stadsliv. Sandellsandberg arkitekter*



*Befintligt utseende.*



*Illustration från Vaksalagatan som visar den nya trappan som leder till promenadstråket längs med järnvägen. Taket på bottenvåningen kan höjas och ge utrymme för nya verksamheter. Sandellsandberg arkitekter*



*Befintligt utseende. En del av butikslokalen behöver rivas för att ge plats till trappan.*



*Illustration som visar kvarteret Siv sett från Vaksalagatan. Stadshuset syns till höger i bilden. Sandellsandberg arkitekter*





*Befintligt utseende*



*Illustrationer som visar kvarteret Siv sett från foajévåningen i UKK. Utsikten mot slottet, Carolina Rediviva och domkyrkan ska bevaras enligt planförslaget. Sandellsandberg arkitekter*

Planbestämmelserna säkrar att bottenvåningen mot Vaksalagatan och Storgatan används för centrumverksamhet. I centrumverksamhet ingår butiker, service, gym, kontor, restauranger, hotell och samlingslokaler. Närmast järnvägen får lokaler endast användas för mindre centrumverksamheter. Med hänsyn till risken för urspårning av tåg får inte besöksantalet för en verksamhet överskrida 150 personer, se även avsnitt om risker under kapitlet Hälsa och säkerhet.

Bestämmelserna om högsta totalhöjd, taklutning och indrag på den översta våningen säkerställer att utsikten från UKK:s foajévåning värnas. I ett centralt läge är det särskilt viktigt med en hög arkitektonisk kvalitet.

- C<sub>1</sub>** Centrumverksamhet
- BC<sub>1</sub>** Bostäder och centrumverksamhet.
- BC<sub>2</sub>** Bostäder. Lokaler för centrumverksamhet ska finnas i bottenvåningen mot Storgatan. Lokalerna ska ansluta med färdigt golv i nivå med gata.
- BC<sub>3</sub>** Bostäder och mindre centrumverksamheter
- PC<sub>1</sub>** Parkering och centrumverksamheter
- PC<sub>3</sub>** Parkering och mindre centrumverksamheter
- I** Högsta antal våningar. Taket ska anordnas som ett planterbart bjälklag.
-  Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
-  Tak ska vara sadeltak med minst 9 graders lutning
- V<sub>1</sub>** Översta våningen ska vara indragen minst 1,3 meter från fasadliv
- V<sub>2</sub>** Skärmtak får kraga ut högst 2 meter över gata med en lägsta höjd på 2,5 meter
- V<sub>3</sub>** Arkad, minst 1,5 meter, ska finnas mot Storgatan. Området ska vara tillgängligt för allmän gångtrafik.
- f** Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet

## Friytor

### Förutsättningar

I dag finns det en gemensam takterrass för de boende intill järnvägen. Den är utsatt för buller och risker från järnvägstrafiken.

### Förändringar

Planen säkerställer att det ska anordnas en gård ovanpå den överbyggda parkeringen. Denna gård kommer att bli avskärmd från buller och risker från järnvägstrafiken.

**gård** Bostadsgård. Plats för utevistelse och lek ska finnas.

## 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 vid bygglov och tekniskt samråd.

## Trafik och tillgänglighet

### Trafikflöden

Trafikflödena beräknas öka på Vaksalagatan men minska något på Storgatan enligt kommunens prognos för år 2030.

	år 2012	år 2030 (prognos)
Vaksalagatan	10 900	13 600
Storgatan	8 300	8 100

### Kollektivtrafik

Planområdet ligger centralt nära resecentrum och många hållplatser för buss. Vaksalagatan och Kungsgatan är viktiga stråk för dagens busstrafik och de är utpekade som framtida stråk för kapacitetsstark kollektivtrafik. Det kan vara en effektiv och snabb busstrafik på egna körfält eller spårväg.

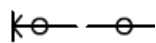
### Järnväg

En liten del av planområdet omfattar järnväg. Området kommer att behövas vid en framtida utbyggnad med ett tredje spår. Fram till dess kan området användas för gång- och cykelväg.

**T<sub>1</sub>** Järnvägstrafik

### Biltrafik och angöring

Vaksalagatan och Storgatan används för genomfartstrafik och kollektivtrafik vilket gör att det är olämpligt med utfarter mot dessa. Roslagsgatan är en återvändsgata med lite trafik vilket gör den lämplig för in- och utfarter.



Körbar förbindelse får inte anordnas. Tvärstreck med pilmarkerar förbudets slut.

### Gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär att passagen för gående genom kvarteret Siv försvinner. Denna ersätts dock av en ny GC-väg mellan kvarteret Siv och järnvägen. Denna kopplas samman med en trappa från Vaksalagatan samt med en GC-bro över Vaksalagatan. Trappan placeras på mark som idag är bebyggd med handel i en våning. På sikt kan denna GC-väg förlängas ända till norra delen av Österplan och bli ett viktigt komplement till den GC-väg som finns på västra sidan om järnvägen.

Utrymmet för gång- och cykelväg längs med järnvägen är relativt smalt närmast Roslagsgatan eftersom järnvägsområdet är dimensionerat för ett framtida tredje spår. För att ge tillräckligt med utrymme föreslås en hörnavskärning på befintlig byggnad samt att en del av järnvägsområdet görs tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik. På detta sätt kan en sammanlagd bredd på minst 5 meter skapas.

**GCM** Gång, cykel- och mopedväg

**trappa** Trappa ska finnas

**x** Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik





Karta som visar befintligt GC-nät med ny cykelväg markerad.

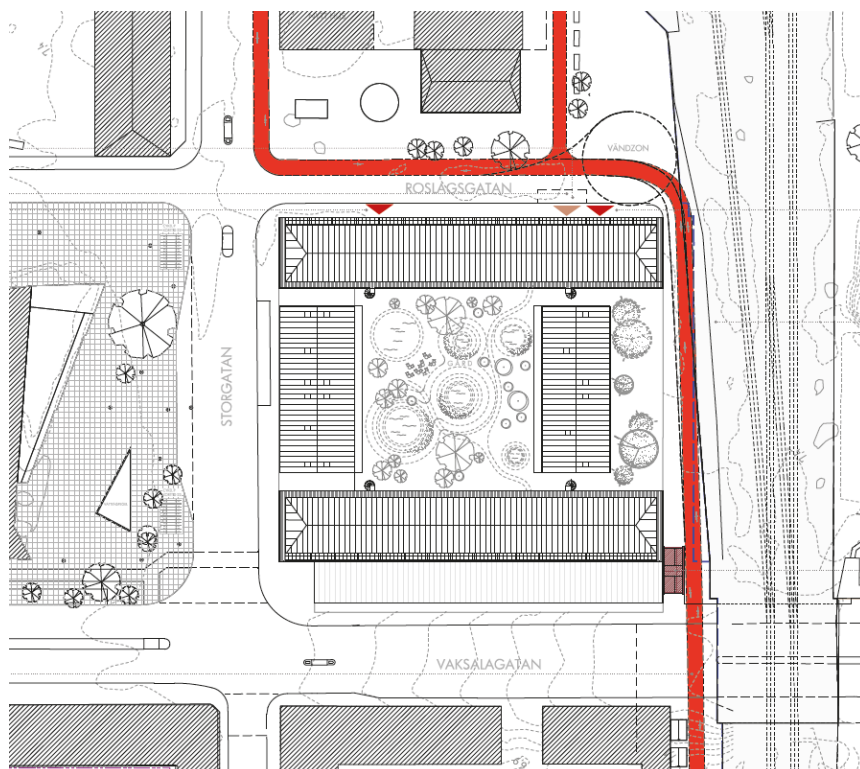


Illustration som visar angöring, entréer och ny gång- och cykelväg.

## Bil- och cykelparkering

Cykelparkering för boende och verksamma på fastigheten kan anordnas i byggnadens källare. För de nya bostäderna och verksamheterna kan det behövas cirka 230 platser varav 60 platser för korttidsparkering. Besökare hänvisas till offentliga cykelställ vid Vaksala torg och Roslagsgatan.

Garage finns i befintligt källarplan samt anordnas i gatuplan när den befintliga parkeringen byggs över med ett gårdsbjälklag. Totalt kan 40 nya parkeringsplatser anordnas i gatuplan vilket motsvarar

behovet för de cirka 90 tillkommande lägenheterna. I källaren finns 58 platser som i nuläget hyrs ut till de boende i fastigheten (120 lägenheter) samt externt. Det verkliga behovet av parkering i denna fastighet är lägre än vad parkeringsnormen anger vilket är rimligt i detta centrala läge. Besöksparkering finns i Centralgaraget samt i Kvarnen. Parkeringsbehovet stäms av mot gällande parkeringsnorm vid bygglov.

## Hälsa och säkerhet

### Buller

Området är utsatt för trafikbuller från Vaksalagatan, Storgatan samt järnvägen. En trafikbullerutredning har tagits fram under planarbetet för att undersöka hur de planerade bostäderna berörs av buller. Utredningen utgår från den trafikprognos för 2030 som redovisas i avsnittet om trafik samt aktuella flöden för spårtrafik från Trafikverket.

Planarbetet startade med ett planuppdrag 2013-03-21 vilket innebär att den senaste förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) inte kan tillämpas i denna detaljplan. Förordningen kan endast tillämpas på detaljplaner som påbörjats efter den 2 januari 2015. För äldre pågående ärenden ska äldre ”förhållanden” tillämpas. Planförslaget och bullerutredningen utgår från nationella riktvärden enligt riksdagsbeslut 1997 och Boverkets allmänna råd (2008:1).

Utredningen visar att riktvärdena för den ekvivalenta ljudnivån (55 dBA) för väg- och spårtrafik överskrids på fasaderna mot Vaksalagatan, Storgatan och järnvägen. Detta innebär att avsteg från riktvärdena för trafikbuller enligt Boverkets riktlinjer måste tillämpas för den nya bebyggelsen. Motivet till avsteg från riksdagens riktvärden är att området ligger mycket centralt i Uppsala och har bebyggelse av stadskaraktär med ordnad kvarterstruktur. Det är också väl försörjt med kollektivtrafik.

Bostadsgården som skapas enligt planförslaget kommer att klara riktvärdena för maximal ljudnivå för väg- och spårtrafik (70 dBA) samt riktvärden för ljuddämpad sida (45-50 dBA). Bostadsgården är gemensam vilket innebär att alla lägenheter får tillgång till en bullerskyddad uteplats.

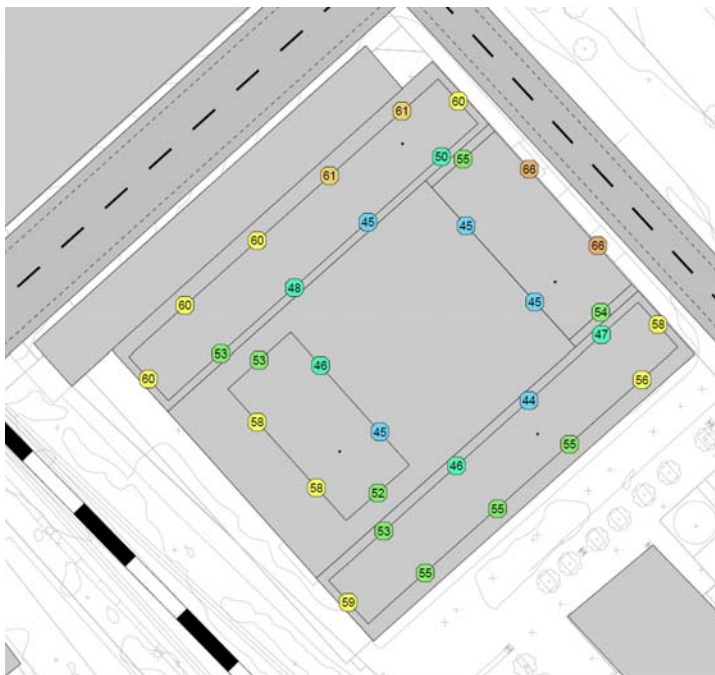


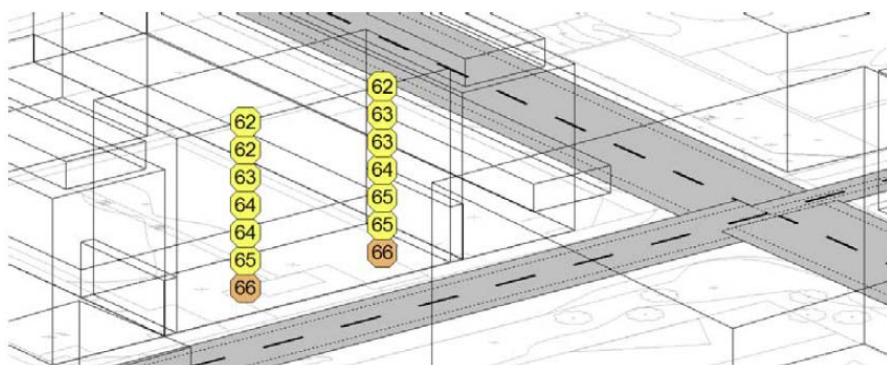
Illustration som visar ekvivalent ljudnivå. Högsta värde för alla våningsplan.(ACAD)

### *Gårdshuset närmast järnvägen*

Fasaden närmast järnvägen har en ekvivalent nivå på 58 dBA. Enligt Boverkets allmänna råd för avsteg bör minst hälften av bostadsrummen vara vänd mot tyst sida eller ljuddämpad sida. Fasaden mot gården har en ekvivalent på 45-46 dBA och uppfyller därmed kraven på ljuddämpad sida.

### *Gårdshuset närmast Storgatan*

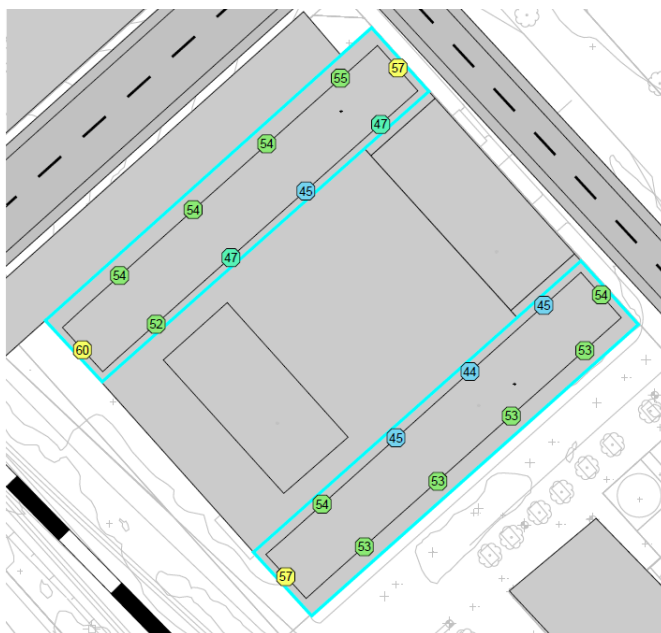
Fasaden mot Storgatan har en ekvivalent på 62-65 dBA. Kartan ovan visar den högsta nivån för alla våningsplan men bullret från gatutrafiken avtar med höjden, se illustration. På bottenvåningen är endast centrumverksamhet tillåten. Enligt Boverkets allmänna råd för avsteg bör minst hälften av bostadsrummen vara vänd mot tyst sida eller ljuddämpad sida. Fasaden mot gården har en ekvivalent på 45 dBA och uppfyller därmed kraven på ljuddämpad sida.



*Illustration som visar hur den ekvivalenta ljudnivån mot Storgatan avtar med höjden. Siffrorna visar den ekvivalenta nivån för varje våningsplan.(ACAD)*

### *Nya takvåningar på befintliga bostadshus*

Den ekvivalenta nivån överskrids på takvåningarnas fasader mot Vaksalagatan, järnvägen och Storgatan och är som högst 61 dBA. Genom att uppföra en tät glasskärm som är 1,1 meter hög kan ljudnivån dämpas så att den är 55 dBA eller lägre med undantag för kortsidorna mot järnvägen och Storgatan. De föreslagna lägenheterna är utformade så att de huvudsakligen vänder sig med fönster mot byggnadens långsidor vilket gör att detta bör kunna accepteras.



*Illustration som visar ekvivalent ljudnivå på takvåningarna med täta glasskärmar. (ACAD)*

Följande planbestämmelse införs för att säkerställa att bostäderna får en godtagbar ljudmiljö:

- V<sub>4</sub>** 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 ljuddämpad sida med högst 50 dBA ekvivalentnivå och högst 70 dBA maximal nivå utanför fasad (frifältsvärde).
  - varje bostad har tillgång till en uteplats, privat eller gemensam, på ljuddämpad sida (enligt ovan) i nära anslutning till bostaden.

### **Risk för olyckor vid järnväg**

Planområdet ligger i anslutning till järnvägen som hanterar både person- och godstrafik, bland annat farligt gods. En riskutredning har gjorts av Briab (2016-03-30) som föreslår flera riskreducerande åtgärder. Planförslaget innebär att nya bostäder ska placeras minst 25 meter från järnvägen (närmaste spårmit) och att utrymning från byggnaden ska kunna ske bort från järnvägen. Dessutom ställs särskilda krav på fasaden som vetter mot järnvägen.

För befintliga delar av byggnaden som ligger närmare än 25 meter begränsas användningen så att risken för att människor kommer till skada vid en eventuell olycka minimeras. Området 15-25 meter från närmaste spårmit kan endast användas för parkering och mindre centrumverksamheter. Se planbestämmelser i avsnittet Bebyggelse och gestaltning. Dessutom ställs krav på att uppföra ett påkörningsskydd i form av en fristående mur eller som en förstärkning av fasaden. En fristående mur behöver vara 1,2 meter hög för att klara dimensionerade laster på ett avstånd 10 meter från järnvägen.

Ett påkörningsskydd ska uppföras minst 10 meter från spårmit vilket innebär att en sådan mur skulle placeras endast tre meter från fasaden närmast Roslagsgatan. Detta kommer att vara en viktig gång- och cykelväg i framtiden och planen medger därför ett uppförande av påkörningsskydd i fastighetsgränsen endast på den del där den kan placeras minst 6 meter från fasaden. Ett påkörningsskydd i fasad eller en kombination med mur är därför den enda möjliga lösningen. Ett påkörningsskydd i fasad kan utföras som en lång balk på 1,8 meters höjd längs fasaden med enstaka mindre öppningar, se vidare i riskutredningen. Nackdelen med påkörningsskydd i fasad är att fasaden kan upplevas som sluten med få öppningar.

- b<sub>1</sub>** Säkerhetshöjande åtgärder ska vidtas i riktning mot järnvägen:
- Fasad ska utföras av obrännbart material.
  - Fönster får ej vara öppningsbara.
  - Glas i fönster som vetter mot järnvägen ska utföras så att de klarar yttre påfrestningar som tryck och värme. Detta kan exempelvis uppnås genom ett utförande med laminerat glas.
  - Ventilationen ska vara avstängningsbar och ventilationsintag till byggnaden placeras på en sida som vetter bort från järnvägen.
  - Utrymning från byggnader ska kunna ske i riktning bort från järnvägen.
  - Påkörningsskydd ska anordnas i fasad eller som en fristående mur.

- m<sub>1</sub>** Påkörningsskydd får uppföras.

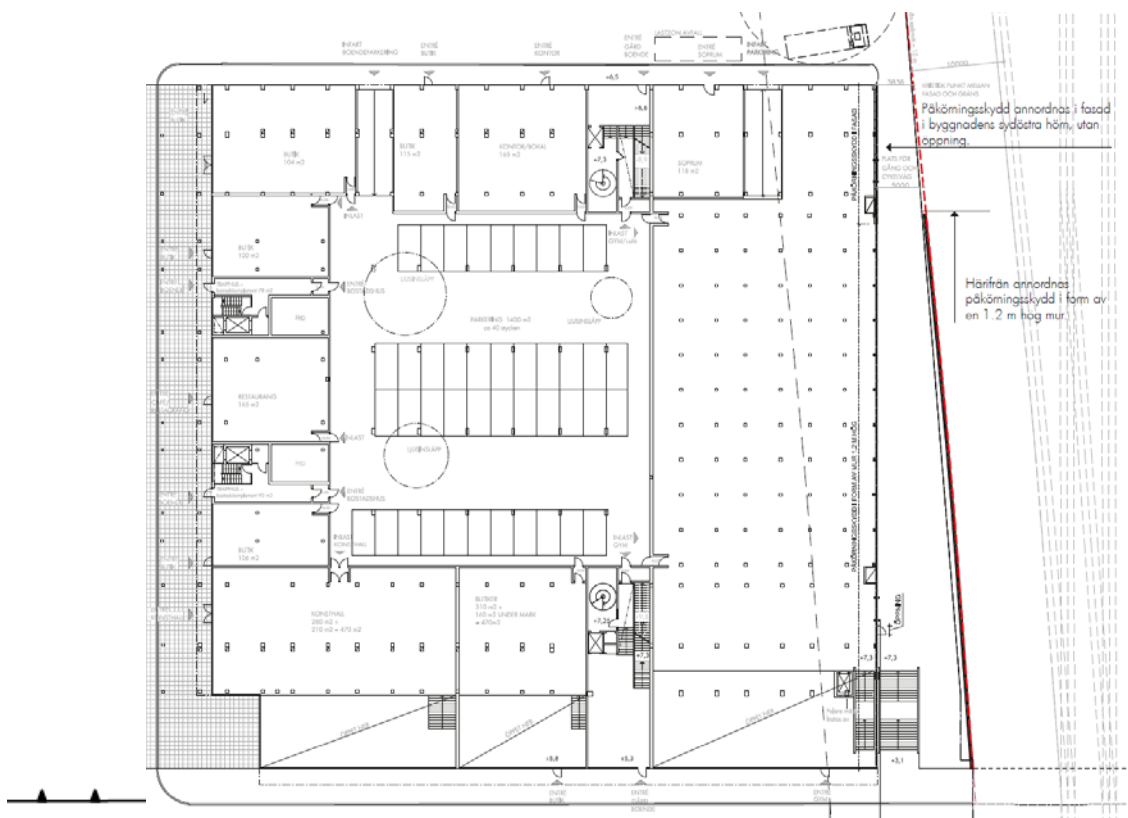


Illustration som visar placering av påkörningskydd, Sandellsandberg.

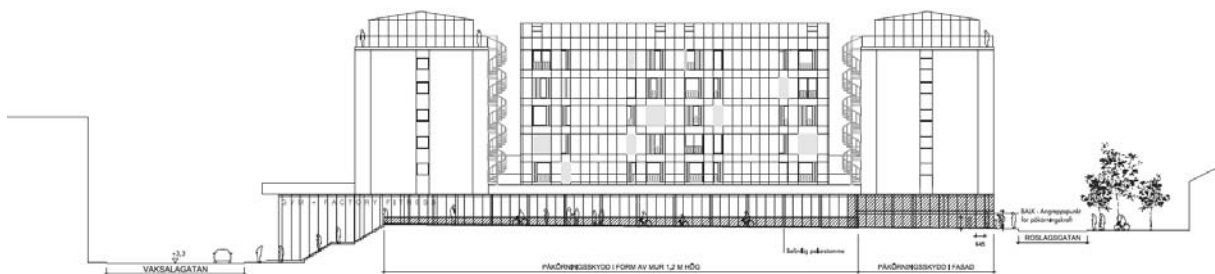


Illustration som visar kombination av påkörningskydd i fasad och mur, Sandellsandberg.

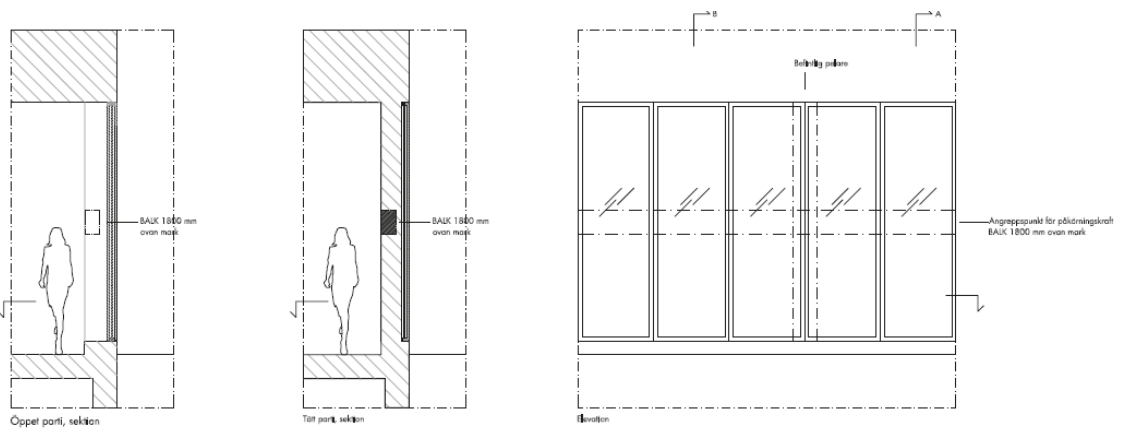


Illustration som visar utformning av påkörningskydd i fasad, Sandellsandberg.

## Översvämningsrisk

Planområdet ligger delvis inom område med stor sannolikhet för översvämnning i ett 100-årsperspektiv. Enligt den kartering som MSB, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, tog fram 2013 kan området då komma att översvämmas. Elinstallationer och andra viktiga anläggningar för husets drift som kan ta skada av översvämnningar ska förläggas över översvämningsnivån alternativt placeras i vattensäkert utrymme. Ytterligare information finns i riskutredningen som Briab tagit fram.

**b<sub>2</sub>** Elanläggningar ska placeras minst +6,7 meter över nollplanet eller i vattensäkert rum.

## Vibrationer

Närheten till järnvägen kan innebära vibrationer i närliggande byggnader. Vibrationerna i marken får inte överstiga en vibrationshastighet på högst 0,4 mm/s. Detta enligt riktvärden uppsatta av Trafikverket och Naturvårdsverket. Särskilda vibrationsdämpande åtgärder kan därför komma att krävas vid grundläggning.

**b<sub>3</sub>** Byggnader ska utformas så att vibrationshastigheten inte överstiger 0,4 mm/sekund

## Solinstrålning

Tillgången till sol i en tät innerstadsmiljö är begränsad. Bostadsgården blir avskärmd från buller genom de nya husen men den blir även avskärmd från solljus. Under sommartid då gården används som mest är gården solbelyst under stor del av dagen.

Kravet som ställs utifrån buller på genomgående lägenheter medverkar till att alla lägenheter även får fönster från minst två väderstreck vilket är positivt utifrån ljussynpunkt. Takvåningarna och lägenheterna mot järnvägen i sydväst bedöms få god tillgång till sol.



9.00

12.00

15.00

*Solstudie vårdagjämning, Sandellsandberg arkitekter*



9.00

12.00

15.00

*Solstudie midsommar, Sandellsandberg arkitekter*

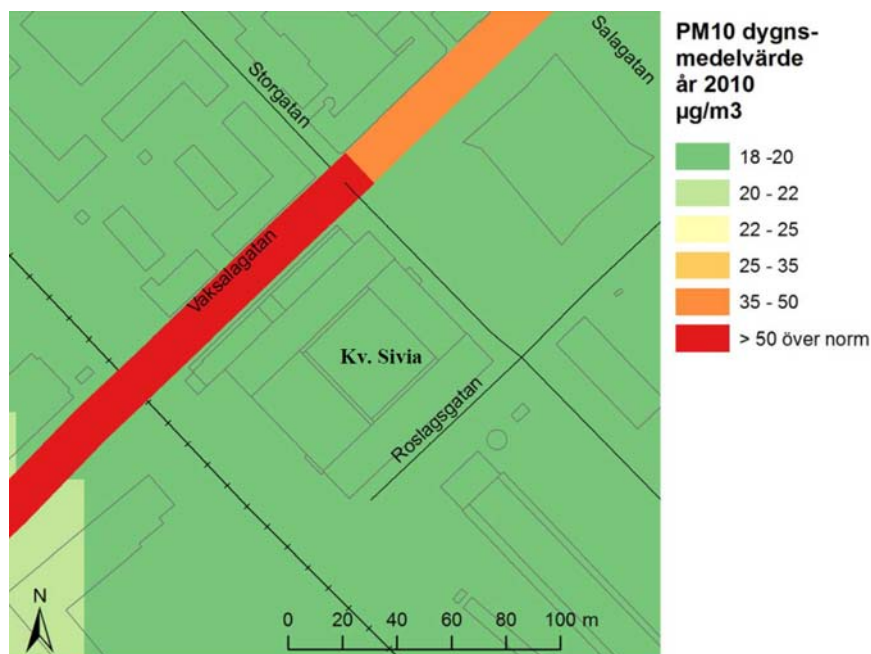
### Markföroreningar.

Det har tidigare funnits en kemtvätt samt ett tegelbruk inom planområdet vilket kan innebära att det finns föroreningar kvar i marken.

### Luft

En luftutredning har tagits fram av SLB-analys, Stockholms luft- och bulleranalys. Utredningen visar att det idag är höga halter av PM10 och kvävedioxid NO<sub>2</sub> på Vaksalagatan intill kvarteret Siv. Miljökvalitetsnormen för PM10 överskrids vid Vaksalagatan enligt beräkningen. För gården och övriga gator runt kvarteret ligger luftföroreningarna långt under miljökvalitetsnormen. De höga halterna längs Vaksalagatan beror på befintlig bebyggelse längs med gatan som försvårar utvädring och spädning av vägtrafikens utsläpp. Ny bebyggelse mot järnvägen och Storgatan bedöms inte påverka halterna på Vaksalagatan.

Det nya bostadshuset mot Storgatan kommer att försvåra utvädringen av trafikens utsläpp längs med Storgatan då gaturummet sluts något, däremot bedöms inte miljökvalitetsnormen överskridas. Täta fasader mot järnvägen och Storgatan i höjd med befintlig bebyggelse kommer att medföra god luftkvalitet på innergården.



Karta som visar PM10 värden, SLB-analys

### Mark och geoteknik

Marken består av postglacial lera.

### Vattenområden

Området ligger inom yttre vattenskyddsområde. Gällande vattenskyddsföreskrifter ska följas. Dispens ska sökas hos länsstyrelsen för markarbeten djupare än en meter ovan högsta grundvattennivå.

## **Teknisk försörjning**

### **Dagvatten, recipient**

Dagvattnet från planområdet leds vidare till recipienten Fyrisån. Idag rinner en hel del av dagvattnet i kvarteret över parkeringsytor där det smutsas ned. Genom att parkeringen byggs in kommer dagvattnet att bli renare. Återstående dagvatten kommer endast att rinna över takytor och bostadsgård. På den nya bostadsgården är det möjligt att skapa gröna ytor där dagvatten kan fördröjas.

### **Avfall**

Idag sker hämtning av avfall från Storgatan. Detta är mindre lämpligt med hänsyn till busstrafiken. Planförslaget innebär att avfallsutrymmet ska flyttas till Roslagsgatan som ska kompletteras med en större vändplan. Enligt gällande detaljplan (Uppsala central, östra stationsområdet 0380/P2004/38) är Roslagsgatan samt området mellan Godsmagasinet och järnvägen betecknat som *Torg<sub>2</sub>* vilket innebär att det ska användas som entrétorg. Cykelparkering får anläggas och angöringstrafik till Fålhagen 3:1 (kvarteret Siv) och Godsmagasinet är tillåten. Se illustration i avsnittet om GC-väg.

### **El**

För att klara den ökade elförbrukningen behöver nätstationen på andra sidan Roslagsgatan byggas ut och befintliga serviser förstärkas. I den detaljplan som omfattar nätstationen finns det en byggrätt som möjliggör en utbyggnad.

### **Värme**

Byggnaden kommer att värmas upp med fjärrvärme.

### **Tele och bredband**

Det finns goda möjligheter att ansluta till telenät och bredband.



## PLANENS GENOMFÖRANDE

Genomförandeavsnittet redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Avsnittet har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras såldes genom respektive speciallagstiftning.

### Markägförhållanden

Planområdet utgörs av fastighet Fålhagen 3:1 som ägs av Rikshem och Fålhagen 1:32 som ägs av kommunen.

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

Plansamråd	3: e kvartalet 2016
Granskning	1: a kvartalet 2017
Antagande	2: a kvartalet 2017
Laga kraft	3 veckor efter planens antagande om inte planen överklagas
Byggstart	3: e kvartalet 2017
Färdigställande	1: a kvartalet 2020

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till 5 år från och med den dag planen vinner laga kraft. Tiden är beslutad på grund av den begränsade omfattningen av allmän plats och storleken på planen.

När genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla till den ändras eller upphävs. När genomförandetiden har gått ut har fastighetsägaren inte längre rätt att erhålla ersättning om bygglov, rivningslov eller marklov enligt planen skulle nekas.

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats som i planen utgörs av en gång- och cykelbana samt ett mindre torg. Kommunen ansvarar för drift och underhåll på allmän plats. Drift för trottoarytor i direkt anslutning till enskild fastighet svarar fastighetsägaren för.

#### Ledningar

Exploatören ansvarar för anläggning inom kvartersmark avsedd för bostadsbebyggelse, inklusive ledningar. Det framtida drift- och underhållsarbete ansvarar den enskilda fastighetsägaren för.

#### *El, vatten, avlopp, bredband och tele*

Den tillkommande bebyggelsen ska anslutas till befintliga el-, vatten- och avloppsledningar. Vatten och avloppsledningarna ägs av Uppsala Vatten och ligger i Vaksalagatan, Storgatan och Roslagsgatan. El- och fjärrvärmeledningar ägs av Vattenfall AB värme samt Vattenfall eldistribution AB. Fibernätkablar och telekablar ligger också i Vaksalagatan, Storgatan och Roslagsgatan och ägs av IP only och Borderlight respektive Telenor och Skanova. Uppsala kommun har kabel för belysning och trafiksignal i omgivande gatunät.

Det kan finnas ytterligare av stadsbyggnadsförvaltningen okända ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger exploatören att undersöka om ytterligare ledningar finns.

### **Myndighetsutövning**

Kommunen ansvarar för myndighetsutövning i form av planläggning samt bygglovsprövning. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft ansöker exploatören om bygglov hos stadsbyggnadsförvaltningen. Lantmäteriet ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder och ansökan om fastighetsbildning görs till det kommunala lantmäteriet efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Området ligger inom yttre vattenskyddsområde. Gällande vattenskyddsföreskrifter ska följas. Dispens ska sökas hos länsstyrelsen för markarbeten djupare än en meter ovan högsta grundvattennivå.

### **Etapputbyggnad**

Bostads- och centrumbebyggelsen byggs ut i en samlad etapp under ca 2,5 år med preliminär byggstart vår/höst 2017. I anslutning till planen ska även Vaksalagatan, Roslagsgatan och Storgatan byggas om och en ny gång- och cykelled ska uppföras. Det senare regleras i planen. Detta ställer krav på en samordnad genomförandeprocess mellan berörda aktörer. Se vidare under rubriken tekniska frågor.

Samordning mellan kommunens gatuutbyggnad och exploatörens byggprojekt ska göras i god tid för att undvika onödiga komplikationer och minska risker i byggskedet. Vaksalagatan kommer att byggstarta år 2016 och utgör första etappen och färdigställs i samband med att bostads- och centrumbebyggelsen startar. Storgatan och cykelbanan färdigställs först efter att bostads- och centrumbyggnationen står klart. Detsamma gäller Roslagsgatan som byggs ut med en vändplan för att klara sophämtning. En samordning är viktig för att säkra gång- och cykel samt kollektivtrafiken i området och till och från stationen. Idag finns ett X-område som möjliggör för gångtrafikanter att ta sig gent från Vaksalagatan till stationen. När denna stängs igen på grund av byggnation behöver nya gångmöjligheter säkerställas under byggtiden.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Fastighetsbildningsåtgärder erfordras för att fastighetsrättsligt genomföra detaljplanen. Ansökan om fastighetsbildning ställs till Uppsalas kommunala lantmäteri. Området som i denna planen är utpekad som gång- och cykelbana är reglerat i den gällande detaljplanen som allmän plats. Däremot gjordes ingen fastighetsbildningsåtgärd i enlighet med planen. En fastighetsreglering genomförs i syfte att föra över del av fastighet Fålhagen 3:1 till kommunens gatufastighet Fålhagen 1:32 för cykelbanan. Del av torget som ligger i korsningen Storgatan och Vaksalagatan regleras också in i kommunens gatufastighet Fålhagen 1:32 från fastighet Fålhagen 3:1. En mindre del av fastigheterna Fålhagen 3:1 och 1:32 ska även föras över till järnvägsfastigheten Dragarbrunn 1:32, se illustration.

I planen medges påkörningsskydd som enskild anläggning på allmän plats. Det är osäkert hur lämplig en sådan lösning kan anses vara. En möjlig lösning kan vara att säkra anläggningen med hjälp av avtalsservitut.

Exploatören och kommunen ansöker gemensamt om ovan nämnda fastighetsbildningsåtgärder. Byggrätten på fastigheten medger garage under jord och centrumverksamhet och bostäder i våningsplan ovan mark med gemensam innergård. Bostäderna är tänkt att utgöra en bostadsrättsförening varför en 3D- fastighetsbildning kan komma att bli aktuell där ägandet av centrumverksamhet och bostäder skiljs åt. Syftet är att kunna säkerställa en äkta bostadsrättsförening och två lämpliga fastigheter ur både skötsel- och ekonomisynpunkt.

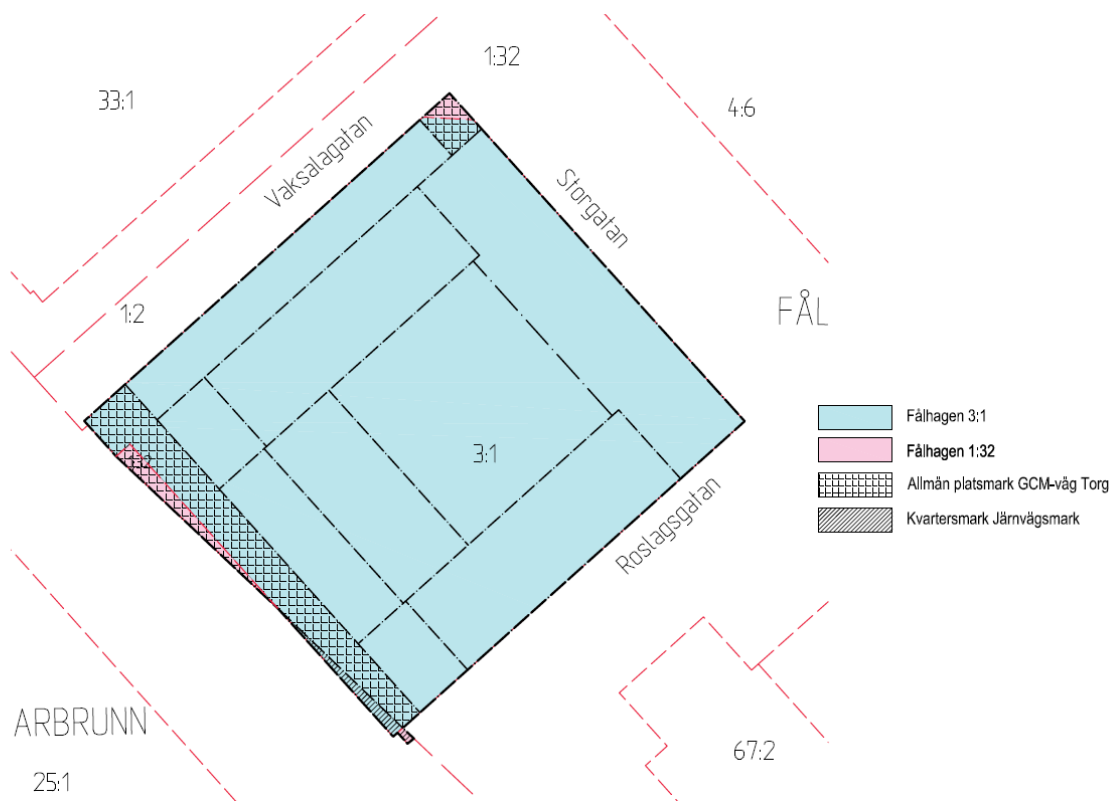


Illustration som visar fastighetsägare och vilka fastighetsregleringar som ska genomföras.

## Ekonomiska frågor

### Avtal

Ett plankostnadsavtal är tecknat mellan kommunen och exploatören. Exploatören står för plankostnaderna under arbetets gång och därför tas ingen planavgift ut i bygglovsavgiften.

### Exploateringsavtal

Avtalet reglerar för projektets genomförande av allmänna platser samt markregleringar som möjliggör den allmänna gång- och cykelvägen. Kostnader som regleras i avtalet redogörs i huvudsak för i nedanstående rubriker i detta avsnitt om ekonomiska frågor.

### Allmän plats

Kommunen ansvarar för och bekostar anläggning av allmän plats i form av den nya gång- och cykelbanan inom detaljplanen. Allmän plats inom planen har kommunalt huvudmannaskap och kommunen svarar för kostnader för framtida drift och underhåll. Kostnader för breddning och ny vändplan på Roslagsgatan tas ut av exploatören genom exploateringsbidrag då åtgärden är en konsekvens av att sopbilen behöver angöra kvarteret Siv. Justering eller återställande av allmän plats till följd av byggnationen av kvartersmark bekostas av exploatören.

### Påkörningsskydd

I planen möjliggörs två alternativa påkörningsskydd för urspårande tåg varav ett ska genomföras enligt utförd riskundersökning. Alternativt görs en förstärkning av fasad eller så uppförs ett skydd på allmän plats i form av en mur. Muren är det billigaste alternativet men har en svår fastighetsrättslig lösning som redogjorts för i genomförandebeskrivningen. Oavsett vilken lösning som genomförs är det exploatören som bekostar åtgärden och den framtida driften och underhållet sköts och bekostas av den/de kommande fastighetsägarna.

## **Kvartersmark**

Exploatören ansvarar för och bekostar nödvändiga tillståndsansökningar samt anläggning av kvartersmark avsedd för bostadsbebyggelse. Exploatören ansvarar för och bekostar fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra kvartersmarken i detaljplanen. I och med planen rivs delar av befintlig bebyggelse i sydvästra hörnet vid Roslagsgatan och vid Storgatan för att göra stråket allmänt tillgängligt. Delar av befintlig bebyggelse rivs även vid Vaksalagatan i norr för att möjliggöra en ny trappa som förbinder Vaksalagatan med fastigheten. Den allmänna tillgängligheten som föranleder förändringar i befintlig byggnad regleras med en x-bestämmelse i plankartan. Hörnet i sydväst vid Roslagsgatan genomförs först när Trafikverket beslutar att bygga ut ett tredje järnvägsspår. Exploatören finansierar och genomför nämnda rivningar av befintlig bebyggelse.

## **VA**

Exploatören ansvarar för att nytillkommen bebyggelse ansluts till det kommunala VA-nätet. Kostnader tas ut i enlighet med kommunens taxa.

## *El, tele och Bredband*

Bedömningen görs att inga ledningar påverkas i och med genomförandet av detaljplanen. Samordning sker med respektive ledningsägare om tillfälliga åtgärder behöver göras under byggskedet. Befintliga ledningar ska hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

## *Utredningar*

Utredningar som är nödvändiga för genomförandet tas fram och bekostas av exploatören.

## *Bygglovsavgift och fastighetsbildning*

Myndighetsavgifter i form av bygglovsavgift och fastighetsbildningskostnader svarar exploatören för.

## **Tekniska frågor**

### **Buller och vibrationer**

Området är bullerstört av trafiken från Vaksalagatan, Storgatan och Ostkustbanan. Av utredningen framgår att bullernedsättande åtgärder ska göras på kvartersmark för att möjliggöra föreslagen bostadsutveckling. Byggnader ska utformas så att vibrationshastigheten inte överstiger 0,4 mm/sekund. Inga åtgärder vidtas på allmän plats.

### **Dagvattenhantering**

Dagvattenhanteringen leds ner i allmänna dagvattenledningar. Dagvattenflödet förväntas minska genom att fördröjas i gröna ytor på den nya bostadsgården. Kostnader för dagvattenhantering regleras i Uppsala Vattens taxa.

### **Risk**

Ett påkörningsskydd ska upprättas enligt den riskutredning som tagits fram i planen. Elinstallationer och andra tekniska anläggningar som behöver skyddas från vatten ska beläggas ovanför översvämningens risknivå som redogörs för i planen. Samtliga identifierade riskåtgärder bekostas och ansvarar exploatören för.

I byggskedet bör en riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna tas fram. Den bekostas av exploatören. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i exploatörens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

### **Samordning**

Samordning mellan kommunens gatuutbyggnad och exploatörens byggprojekt ska göras i god tid för att säkerställa framkomlighet och undvika oförutsedda hinder samt minska risker i byggskedet. Exploatören ansvarar för att se till att området är tillgängligt för trafik under byggtiden för centrum och bostadsändamål och att hinder och störningar undviks i möjligaste mån.

## **PLANENS KONSEKVENSER**

### **Nollalternativ**

Ett nollalternativ innebär att det inte tillkommer cirka 90 bostäder i ett centralt läge. Det innebär även att befintliga bostäder inte får tillgång till en bullerskyddad gård. Ett nollalternativ innebär också att den planerade gång- och cykelvägen längs med järnvägen får en trång passage närmast Roslagsgatan.

### **Miljöaspekter**

#### **Stadsbild**

Utsikten från Uppsala konsert och kongress, UKK, kan komma att påverkas men planen styr så att den värdefulla vyn över staden bevaras. Den nya fasaden mot Storgatan ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och kan berika stadsmiljön. Gatumiljön kommer att påverkas positivt utmed Storgatan när två infarter till parkeringen försvinner och ersätts med affärslokaler.

#### **Mark och vatten**

Dagvattnet från planområdet kommer att bli renare då den befintliga parkeringen byggs in. Återstående dagvatten kommer endast att rinna över takytor och bostadsgård.

#### **Resurshushållning**

Nya bostäder tillkommer i ett centralt läge med stort utbud av service och med god kollektivtrafik. Detta innebär en god hushållning med samhällsresurser.

#### **Hälsa och säkerhet**

Planområdet är utsatt för risk för olyckor med farligt gods vid järnvägen. Planen styr så att risken för att människor kommer till skada vid olyckor minimeras.

Planområdet är utsatt för buller från gatu- och järnvägstrafik. Planen styr så att samtliga bostäder får en bullerskyddad gård och att de nya lägenheterna får en godtagbar ljudmiljö.

Planområdet kan utsättas för översvämningar från Fyrisån. Planen styr så att nya bostäder och viktiga driftsfunktioner inte placeras under nivån för översvämningensrisken.

Luftutredningen visar att luftkvaliteten i området inte påverkas av utbyggnaden.

### **Sociala aspekter**

#### **Tillgänglighet**

Planområdet ligger centralt med god tillgång till service och kollektivtrafik.

#### **Barnperspektiv**

Den kringbyggda gården har förutsättningar att ge barn en bullerskyddad plats för lek och utevistelse.

#### **Stadsliv**

Planen innebär att entréerna till butiker flyttas ut från parkeringsplatsen till Vaksalagatan och Storgatan och berikar stadslivet. En flytt av de två infarterna från Storgatan ger mer plats för butiker mot gatan.

# 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 riksintresset för kulturmiljön, Uppsala stad samt riksintresse för transportinfrastruktur, Ostkustbanan. Planförslaget tar hänsyn till riksintresset för kulturmiljön genom att begränsa höjden på byggnaderna. Genom att placera nya bostäder på ett visst avstånd från järnvägen samt införa bestämmelser som ökar säkerheten skyddas riksintresset för transportinfrastruktur. Därmed bedöms planförslaget vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Planförslaget berör miljö kvalitetsnormer för Fyriskan enligt miljöbalkens kapitel 5 eftersom den tar emot dagvatten från planområdet. Planförslaget innebär att en parkering i markplan försvinner byggs över med en bostadsgård vilket gör att dagvattnet kommer att bli renare. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

Planförslaget berör miljö kvalitetsnormer för luft enligt miljöbalkens kapitel 5. Miljö kvalitetsnormen överskrids på Vaksalagatan men luftkvalitetsutredningen visar att luftföroreningarna inte kommer att påverkas av planförslaget. Den planerade bostadsgården kommer att bli avskärmd från trafiken och bedöms få en god luftkvalitet.

Planförslaget berör miljöbalkens kapitel 7 eftersom den ligger inom yttre vattenskyddsområde för kommunens vattentäkt i Uppsala och Vattholmaåsarna. Under förutsättning att gällande föreskrifter följs bedöms det inte ske någon negativ påverkan. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 7.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i augusti 2016

Torsten Livion  
detaljplanechef

Brita Christiansen  
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd
- granskning
- antagande

2016-05-26

Datum  
2016-08-24Diarienummer  
PLA 2012–20256

## Detaljplan för kv Siv, Uppsala kommun

Normalt planförfarande

### SAMRÅDSLISTA

---

#### Myndigheter

Kommunala lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Polismyndigheten i Uppsala

#### Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt fastighetsförteckning

#### Hyresgästföreningar

Hyresgästföreningen i Uppsala Knivsta

#### Kommunala nämnder, förvaltningar m fl

Kommunstyrelsen

Kulturnämnden

Miljö och hälsoskyddsnämnden

Räddningsnämnden

Utbildningsnämnden

#### Intresseföreningar och sammanslutningar

Handikappföreningarnas samarbetsorgan

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd

Uppsala Handelsförening

Uppsala Handelskammare

Föreningen Vårda Uppsala

Sveriges Fastighetsägare Mellansverige

#### Ledningsägare

Skanova Access AB

Svenska Kraftnät

Uppsala Vatten och Avfall AB



Vattenfall Eldistribution AB  
Vattenfall Värme Uppsala AB  
IP only  
Borderlight  
Telenor

### **Trafik**

Trafikverket Region Öst  
Kollektivtrafikförvaltningen ULS

### **Övrigt**

Upplandsmuseet  
Församling Svenska kyrkan

### **För allmänhetens kännedom**

Kommuninformation  
Stadsbiblioteket

### **För kännedom**

Sökande  
Gatu- och samhällsmiljönämnden

### **Kommunalråd**

Erik Pelling  
Marlene Burwick

### **Politiska partier**

Miljöpartiet  
Moderaterna  
Vänsterpartiet

### **Stadsbyggnadsförvaltningen**

Bygglov  
Namngivningsnämnden