

Handläggare
Anneli Sundin
018-727 46 42

Elin Eriksson
018-727 46 74

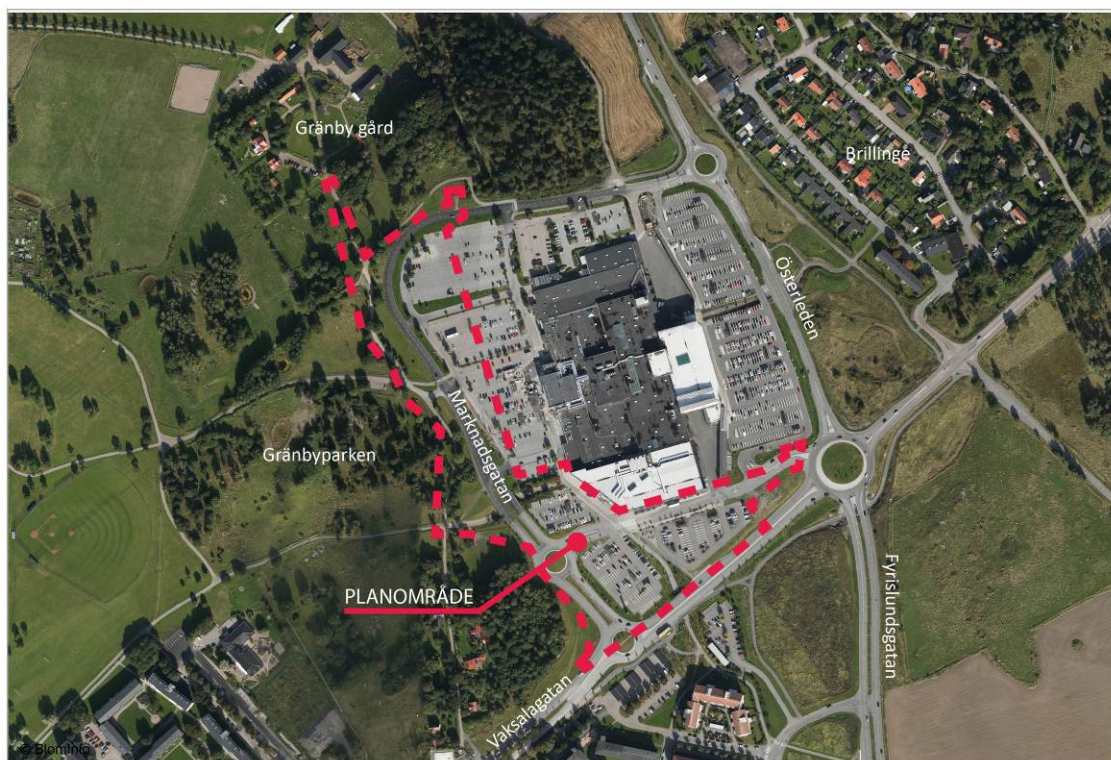
Diarienummer
PBN 2013-002591

Planbeskrivning

Detaljplan för sydvästra Gränby centrum

Normalt planförfarande

LAGA KRAFT 2016-02-25



Planområdets läge är markerat med rött

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Antagandehandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läshänvisningar	3
Planprocess	3
Medverkande	3
MILJÖBALKEN (MB).....	4
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap.....	4
Miljöbalkens övriga kap	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	5
Översiktsplan 2010 (ÖP 2010)	5
Program för Gränby centrum och arena.....	5
Aktualitetsförklaring av Översiktsplanen	6
Gällande detaljplaner.....	6
ÖVRIGA PLANUPPPDRAG I NÄRHETEN	7
STADSBYGGNADSVISION	7
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
Plandata.....	8
Allmän områdesbeskrivning, stadsbild/landskapsbild	9
Naturmiljö.....	9
Kulturarv	11
Sammanfattning av planförslaget.....	14
Bebyggelsegestaltning och användning.....	16
Friytor.....	26
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	27
Trafik och tillgänglighet.....	27
Hälsa och säkerhet.....	34
Teknisk försörjning	37
PLANENS GENOMFÖRANDE	39
Organisatoriska åtgärder	39
Tekniska åtgärder.....	40
Ekonomiska åtgärder.....	41
Fastighetsrättsliga åtgärder	42
PLANENS KONSEKVENSER	44
Nollalternativ	44
Miljöaspekter	44
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	48
Översiktsplan	48
Miljöbalken.....	48

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Samrådsredogörelse*
- Utlåtande
- Gestaltningssprogram
- Trafikutredning
- Bullerutredning
- Dagvattenutredning

Läshänvisningar

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

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som 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.

Planprocess

Detaljplanen bedrivs med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och med byggherren. Situationsplan, illustrationer och gestaltningssprogrammet har tagits fram av SWECO architects. Trafikutredning har tagits fram av Tyréns. Bullerutredning samt den översiktliga dagvattenutredningen har gjorts av SWECO environment.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra en omvandling av sydvästra Gränby centrum genom att ersätta markparkering med blandade verksamheter såsom centrum, handel, kultur, kontor samt bostäder och skola. Planens syfte är även att möjliggöra en ny kollektivtrafiknod längs Vaksalagatan intill Gränby centrum:s södra delar. Detaljplanen innebär att Marknadsgatan flyttas österut samt att Hökargränd/Gränbyvägen får en ny, kortare sträckning. Detaljplanen möjliggör nybyggnad av cirka 350 lägenheter och 15 000 m² centrumverksamhet.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Detaljplanen berör riksintresse för kulturmiljö enl. 3 kap, och berör inte riksintressen enligt 4 kap, eller miljökvalitetsnormerna enl. 5 kap.

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 2014-10-30, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att:

- Planen innebär en förändrad stadsbild med en mer småskalig struktur och blandad bebyggelse jämfört med dagens storskaliga stadsbild.
- Planen innebär en utveckling av gång- och cykeltrafiknätet kring Gränby centrum och kopplingar till omkringsliggande stadsdelar, samt en ny kollektivtrafiknod längs Vaksalagatan.
- Planen medför en intensivare markanvändning med byggande av bostäder och utvecklingen av Gränby centrum, vilket ligger i linje med översiktsplanens intentioner.
- Planen medför en ökad mängd trafik men med relativt öppna gaturum, vilket ger goda möjligheter till luftväxling.

Motiverat ställningstagande

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

Behovsbedömningen skickades till länsstyrelsen 2014-11-24. Länsstyrelsen har i sitt yttrande (daterat 2015-02-24) gjort samma bedömning.

Miljöbalkens övriga kap

Detaljplanen berör inte miljöbalken kap 7.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 2010 (ÖP 2010)

Planområdet ligger inom stadsväven, d.v.s. stadens väv av bebyggelse, grönsstruktur, transportsystem och tekniska försörjningssystem. Enligt översiktsplanen ska stadsväven göras tätare för att klara klimat och miljökrav samt krav på stadslivskvaliteter.

I ÖP 2010 föreslås en ny arena inom det aktuella detaljplaneområdet, se Markanvändningskarta 1b och kapitel 3.3.2 i översiktsplanen.

Planområdet ingår även delvis i "Grönstruktur inom stadsväven" och är en del av "Vaksalakilen". Se även Underlagskarta E, kapitel 4.2 samt Figur 4.10.



ÖP 2010, markanvändningskarta 1b.



ÖP 2010, figur 4.10

Program för Gränby centrum och arena

Kommunsstyrelsen godkände 2009-11-25 ett detaljplaneprogram för Gränby Centrum och arena. Programområdet berör en stor del av Gränbyområdet, se planavgränsning till höger. Till programmet finns en miljökonsekvensbeskrivning. I aktualitetsförklaringen av översiktsplanen från 2014 görs dock ställningstagandet att detaljplaneprogrammet är föråldrat. Se nästa sida.



Programområde

Aktualitetsförklaring av Översiktsplanen

Kommunfullmäktige godkände 2014-05-26 en aktualitetsförklaring av översiktsplan 2010. Enligt aktualitetsförklaringen finns det, mot bakgrund av att norra Gränby utvecklas mot ett sport-, handels- och evenemangscentrum, goda argument för att även utveckla stadsdelen med bostäder och service. Vidare står det i aktualitetsförklaringen att:

”Den nya bebyggelsen ska bidra till en sammanhängande, tät och varierad stadsbebyggelse som binder samman norra Gränby med pågående stadsutveckling i Östra Sala backe och längs Råbyvägen och Vaksalagatan. Ett samlat grepp behöver tas för helheten och sätta in de nya förutsättningarna i ett sammanhang där en stadsutveckling längs med Österleden blir en viktig pusselbit för områdets långsiktiga attraktivitet.”

I aktualitetsförklaringen beskrivs även hur ny stadsbebyggelse i området kan få Gränby centrum till att utvecklas mot ett stadsdelscentrum:

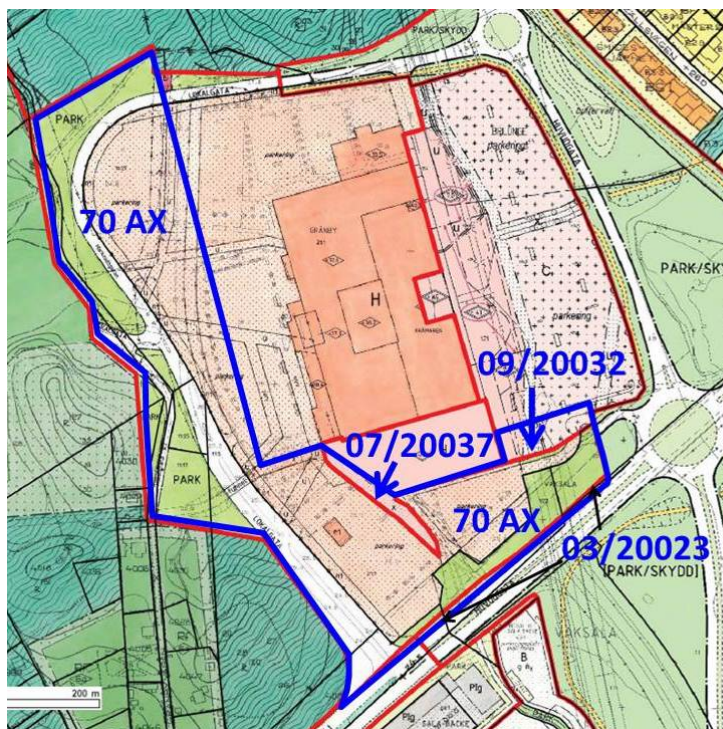
”Det är rimligt att i detaljplanearbete pröva ny stadsbebyggelse längs Österleden, som förväntas få god kollektivtrafiktillgänglighet med två stomlinjer. Handel och andra verksamheter kan delvis integreras med bostäder och Gränby centrum får utvecklad funktion av stadsdelscentrum.”

Vidare beskrivs vilka frågor som är viktiga att bevaka i ett fortsatt planarbete:

”Möjligheterna till att skapa förutsättningar för ett hållbart resande och samlade, samordnade parkeringsplatser i huvudsak i p-hus eller garage ska utredas. Ny stadsbebyggelse ska vägas samman med ytbehov för Vattenverk, Gränby gård och friluftsområde, parkfunktioner och ytor för sport och idrott samt eventuell återvinningscentral. Dagvattenfrågan behöver utredas. Områdets höga naturvärden med rödlistade och skyddade arter ska beaktas.”

Gällande detaljplaner

- För större delen av planområdet gäller detaljplanen 70AX från 1995. Planen reglerar markanvändningen till *handel* med stora ytor prickmark avsedd för parkering.
- Detaljplanen för del av Gränby centrum (2007/20037) vann laga kraft 2007 och reglerar markanvändningen till *handel*.
- Detaljplanen för Gränby Centrum (2009/20032) vann laga kraft 2010 och reglerar markanvändningen till *centrum* med stora ytor mark som inte får bebyggas (prickmark) avsedd för parkering.
- Detaljplanen för Österleden/ Fyrislundsgatan (2003/20023) vann laga kraft 2006 och reglerar allmän plats med markanvändningen huvudgata samt användningen park/skydd”.



Planmosaik över gällande detaljplaner

ÖVRIGA PLANUPPDRAG I NÄRHETEN

I närheten av planområdet pågår flera olika planuppdrag:

1. Kvarteret Krämare

Norr om Gränby centrum pågår detaljplanearbete gällande tillbyggnad, som rymmer lokaler för handel samt ett parkeringsgarage i två våningar (dnr 2013/1007).

2. Uppsala Arena

Intill Österleden, och norr om Gränby centrum, pågår detaljplanearbete för en ny idrotts- och evenemangsarena (dnr 2013/1157).

3. Brillinge

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bygga cirka 125 lägenheter i huvudsak fördelade på 4–5 våningar, med en del som uppgår till 8 våningar (dnr 2012/020104).

4. Gränby Backe

Utbyggnad av flerbostadshus pågår.

5. Östra Sala backe

Söder om planområdet, längs det gamla kraftledningsstråket, pågår planering av Östra Sala backe i etapp två intill Årsta centrum (söder om markering på kartan). Enligt planprogrammet (dnr 2012/020005), som sträcker sig hela vägen fram till Vaksalagatan, ska området utvecklas till en stadsdel med en blandning av bostäder och verksamheter.



STADSBYGGNADSVISION

Visionen är att omvandla Gränby centrum från ett externt köpcentrum till ett stadsdelscentrum. Genom att blanda bostadsbebyggelse med centrumverksamheter i bottenvåning skapas ett mer levande område under fler timmar på dygnet. Den kvartersliknande strukturen ger en mer stadslik karaktär med möjligheter att skapa offentliga platsbildningar och mötesplatser. Attraktiva bostäder skapas med närhet till service, kollektivtrafik och rekreation.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge



Ortofoto, Gränby centrum är markerat med orange och planområdet med röd streckad linje.

Planområdet är beläget i stadsdelen Gränby i de nordöstra delarna av Uppsala. Planområdet gränsar i väster till Gränbyparken/Gränby backar, i norr mot Gränby gård (4H-gården), i öster mot centrumbyggnaden och i söder mot Vaksalagatan. Att detaljplanen inkluderar så pass mycket av parken beror på att gränsen är lagd med hänsyn till gällande detaljplanegränser, av plantekniska skäl.

Areal

Planområdet omfattar cirka 58 600 m².

Markägoförhållanden

Fastigheten Gränby 21:4 ägs av Gränby Centrum AB, vilket i sin tur ägs av Atrium Ljungberg AB, och består av centrumbyggnaden med omkringliggande markparkering. Övriga fastigheter inom planområdet ägs av Uppsala kommun.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet för att sätta en kort genomförandetid är att stadsdelen kommer förändras i snabb takt de närmaste åren.

Allmän områdesbeskrivning, stadsbild/landskapsbild

Förutsättningar

Gränby centrum utgörs av en större centrumbyggnad omgiven av asfalterade parkeringsytor. Marknadsgatan fungerar som en anföringsgata till Gränby centrum. Den västra delen av planområdet består av gräsytor i park. Norr om planområdet och Gränby centrum finns Gränby gård och en kulle bevuxen med i huvudsak tall. Väster om planområdet finns lummiga betesbackar i Gränbyparken. Naturområdet i parken har en rik markflora och betas av kor och får från Gränby gård. Landskapet i Gränbyparken växlar mellan öppet och slutet och har en karaktär av lantlig idyll, särskilt runt Gränby gård. Landskapet och floran i Gränby backar vittnar om traktens historia och en långvarig hävd. Området genomkorsas av gång- och cykelvägar.

Sydost om planområdet löper Vaksalagatan som har en stor betydelse för kollektivtrafiken och trafiknätet i övrigt. Det finns planer på en framtida knutpunkt för kollektivtrafiken längs Vaksalagatan. Under Vaksalagatan, rakt söder om Gränby centrum, och under Marknadsgatan finns gång- och cykel-tunnlar.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör flerbostadshus på delar av de asfalterade parkeringsytorna och på Marknadsgatan väster om Gränby Centrum, vilket medför en mer nedbruten kvarterstruktur i området. Ingen bebyggelse kommer uppföras på parkmarken. Marknadsgatan kommer fortfarande fungera som en matargata men gaturummet förstärks av de nya byggnader som placeras direkt mot gatan. Den nya bebyggelsen kommer främst att bestå av bostäder och kontor med centrumverksamhet i bottenvåningarna, vilket bidrar till utvecklingen av Gränby centrum som ett stadsdelscentrum. En blandad bebyggelse med torg och handel i bottenplanet ger möjlighet till en mer stadslik karaktär av området.

Nya bostadshus väster om Gränby centrum föreslås bli 6–9 våningar vilket förändrar stadsbilden sett från Gränbyparken. Å ena sidan blir de synliga från parken och å andra sidan skärmar husen av Gränby centrum och Marknadsgatan från Gränbyparken. Byggnaderna tillåts vara högre mot Marknadsgatan, eftersom miljön närmast Gränby centrum tål högre byggnader än närmiljön i Gränbyparken, samt att det medför ett bättre utnyttjande av marken.

Naturmiljö

Förutsättningar

I väster gränsar planområdet till Gränbyparken/Gränby backar som är ett böljande beteslandskap med en rik markflora. Inom Gränby backar finns inhägnad betesmark som arrenderas av Gränby gård (4H-gård). I dagsläget är flera naturvärden i Gränby backar beroende av betesdrift med naturvårdssyfte. Genom Gränbyparken och genom planområdet löper flera gång- och cykelvägar. Norr om planområdet ligger Gränby gård och dess inhägnade trädbevuxna betesmarker.

Inom Gränbyparken/Gränby backar finns en population av den artskyddade större vattensalamandern. Salamandrarna har observerats i tre av Gränbyparkens dammar, samt i dammar utanför området, bland annat vid Vaksala kyrka. Österleden och Valsakagatan har mycket trafik och bedöms vara totala barriärer för den större vattensalamandern. Ett samband mellan dessa salamanderpopulationer vid Vaksala och Gränby är därför enbart teoretiskt, och bedömningen är att det inte sker någon spridning mellan dessa lokaler idag¹.

¹ Ekologigruppen 2015. *Inventering av övervintrade större vattensalamandrar (Tritus cristatus) i planområdet för Uppsala Arena*. Utredning: detaljplan för Uppsala Arena, dnr: 2013-1157.

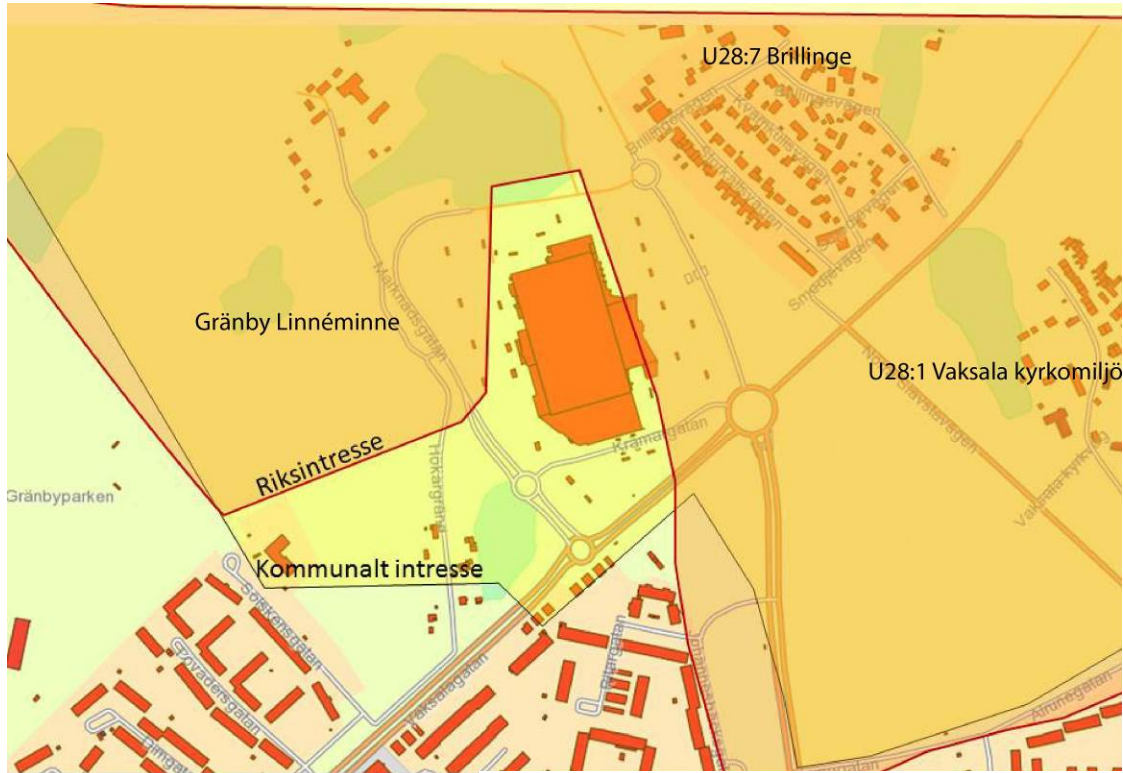
Förändringar

Hökargränds anslutning till Marknadsgatan kommer att ta en liten del av parkmarken i anspråk, annars kommer den tillkommande bebyggelsen mot parken att ligga på det som idag är Marknadsgatan och parkeringsytorna för Gränby centrum. Detaljplanens genomförande kommer därmed inte att innebära en exploatering av en möjlig vistelsemiljö för den större vattensalamandern. De gårdar som vänds mot parken kommer att vara underbyggda med garage, vilket gör att gårdarna kommer att vara en aning upphöjda gentemot Gränbyparken. Det finns av den anledningen ingen risk att vattensalamandrarna skulle vandra in på gårdarna. Detaljplanens genomförande innebär heller ingen påverkan på den större vattensalamanderns spridningsmöjligheter, eftersom spridning inte är möjligt ens i nuläget.

I planområdets västra del reglerar detaljplanen användning PARK. Detaljplanen reglerar parkmark eftersom huvuddelen av marken är anlagd park, även fast delar av den utgörs av betesmark. Detaljplanen innefattar även delar av Gränbyparken för att möjliggöra infarten till Gränby gård och anslutningen till Hökargränd (läs mer under rubrik ”trafik och tillgänglighet”).

Kulturarv

Riksintresse för kulturmiljövården



Område av riksintresse för kulturmiljövården (mörkgul)
och kommunalt intresse (ljusgul).

Vaksala, C 36

Riksintresset för Vaksalabygden (C36) omfattar ett område som utgörs av en öppen slättbygd, vilket i sin tur utgör en del av den vidsträckta Uppsalaslätten. I området finns ett omfattande fornlämningskomplex med lämningar från brons- och äldre järnålder.

Uppsala stad, C 40 A

Den traditionella beskrivningen av Uppsala som ”staden på slätten” har sitt ursprung i slottet och domkyrkan som tydliga landmärken i och med deras placering på åsen. När man närmar sig Uppsala från i stort sett alla väderstreck finns slottet och domkyrkan med i blickfånget. Detta har sin bakgrund i de raka infartsvägar som tillkom i samband med 1643- års rutnätsplan för Uppsala. Idag utgör de raka infartsvägarna tillsammans med Fyrisån stadens bärande stråk.

Närmre in mot staden framträder även Carolina Rediviva i siktlinjen, och tillsammans med slottet och domkyrkan utgör byggnaderna starka symboler för centralmakten, kyrkan och lärdomsstaden. Dessa siktlinjer är ett signum för Uppsala, och längs Vaksalagatan finns domkyrkan, slottet och Carolina Rediviva med som igenkännbara landmärken i siluetten.

.

Kommunala kulturmiljöintressen

Kommunalt kulturmiljöområde – Vaksala

Hela planområdet ligger inom ett kommunalt kulturmiljöområde för Vaksala (U28). Områden som särskilt väl illustrerar områdets kulturhistoriska innehåll, och som ligger i närheten av Gränby centrum, är Vaksala kyrkomiljö (U28:1) och Brillinge (U28:7). Vaksala kyrkomiljö består av ett äldre sockencentrum med en intressant kyrkplats, och inom området finns även ett gravfält från yngre järnåldern samt ett stort antal runstenar. Området kring Brillinge illustrerar en agrar miljö med en igenlagd f d åkermark.

Gränby Linnéminne

Carl von Linnés dotter, Sara Stina von Linné, var intresserad av botanik och bodde på en gård i Gränby nära planområdet. Linnéminnet i Gränby har ett kvinnoperspektiv där kvinnorna kring Linné lyfts fram tillsammans med kvinnliga forskare genom tiderna. I Gränbyparken finns Sara Stinas stig som med skyltar längs vandringen berättar om kvinnliga botaniker och vad kvinnor och barn gjorde i jordbruket i början av 1800-talet.

Förändringar och konsekvenser



Vy från Vaksalagatan in mot staden, innan ett utbyggt Gränby centrum.



Vy från Vaksalagatan in mot staden, efter ett utbyggt Gränby centrum. Utseendet på byggnaden avser inte den slutgiltiga gestaltningen,

Detaljplanen berör inte Vaksalagatans sträckning vilket innebär att den nuvarande axialiteten och siktlinjen in mot Carolina Rediviva inte kommer att påverkas. Längs Vaksalagatans sträckning intill Gränby centrum finns inte vyn mot Domkyrkan med, varför detaljplanen inte har någon påverkan på det intresset. Vaksala kyrkomiljö befinner sig i ett annat landskapsrum än Gränby centrum. Det finns redan hus som omger det landskapsrummet varför detaljplanen har en mycket begränsad påverkan på kulturmiljöområdet för Vaksala.

De fysiska minnena kopplade till Sara Stinas von Linné kommer inte att påverkas av detaljplanens genomförande. Det som kommer påverkas är upplevelsen av Linnéminnet eftersom husen kommer att uppföras relativt nära. Det är därför viktigt att markbehandling och växtlighet utformas så att gränsen är tydlig mellan de privata gårdarna och de offentliga miljöerna kring Linnéminnet.

Volymstudierna nedan visar en möjlig storlek på byggnaderna. Den exakta utformningen kommer att bli annorlunda vid projektering.



Volymstudie, sett från infarten till Gränby gård.



Volymstudie, sett från Gränbyparkens östra del.

Sammanfattning av planförslaget

Förutsättningar och förändringar

Planområdet består främst av markparkering med inslag av ett antal små komplementbyggnader för förvaring av kundvagnar. I direkt anslutning till planområdet ligger Gränby centrum som är ett köpcentrum i två våningar. Planområdet omfattar även Marknadsgatan, delar av Gränbyparken samt gång- och cykeltunnlar under Marknadsgatan respektive Vaksalagatan.

Sammanfattningsvis innebär planförslaget följande:

- Marknadsgatan flyttas till ett nytt läge, ca 70 meter österut och rätas ut.
- En stor del av parkeringsytorna flyttas till nya källargarage eller till parkeringshus.
- Gränby centrum kompletteras med
 - Bostäder i väster
 - Verksamheter och bostäder i söder
 - Centrumverksamheter som förlängning av den befintliga centrumbyggnaden mot Vaksalagatan
 - En ny kollektivtrafiknod mot Vaksalagatan

Totalt tillkommer ca 50 000 kvm bruttoarea.

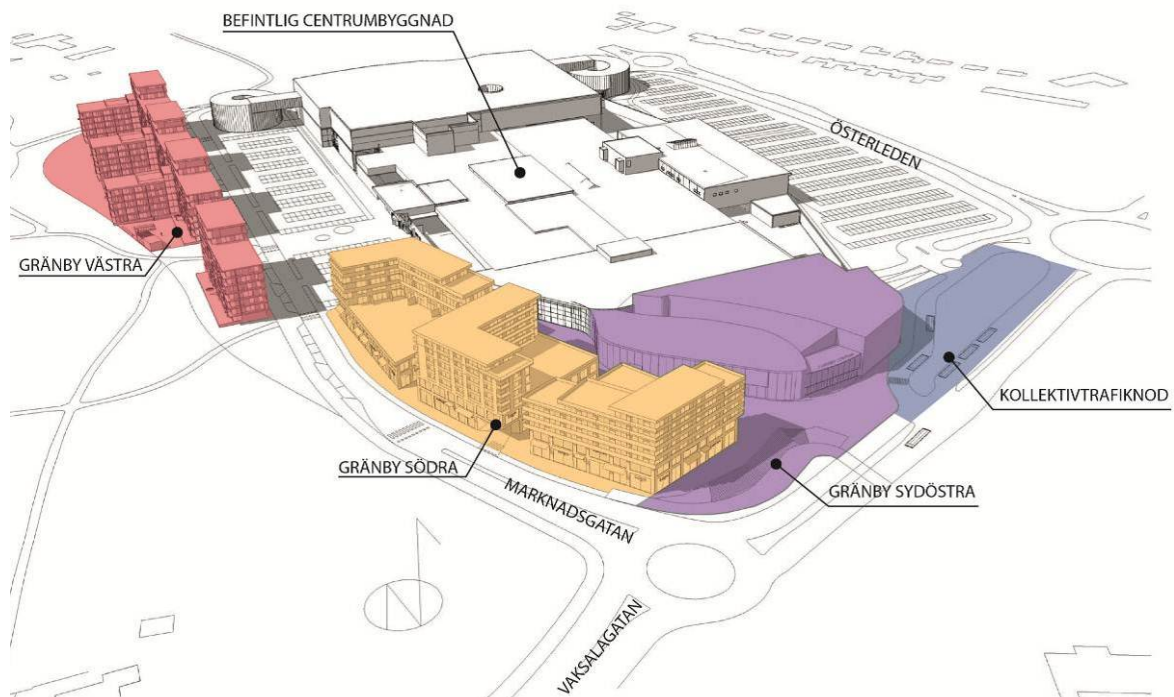
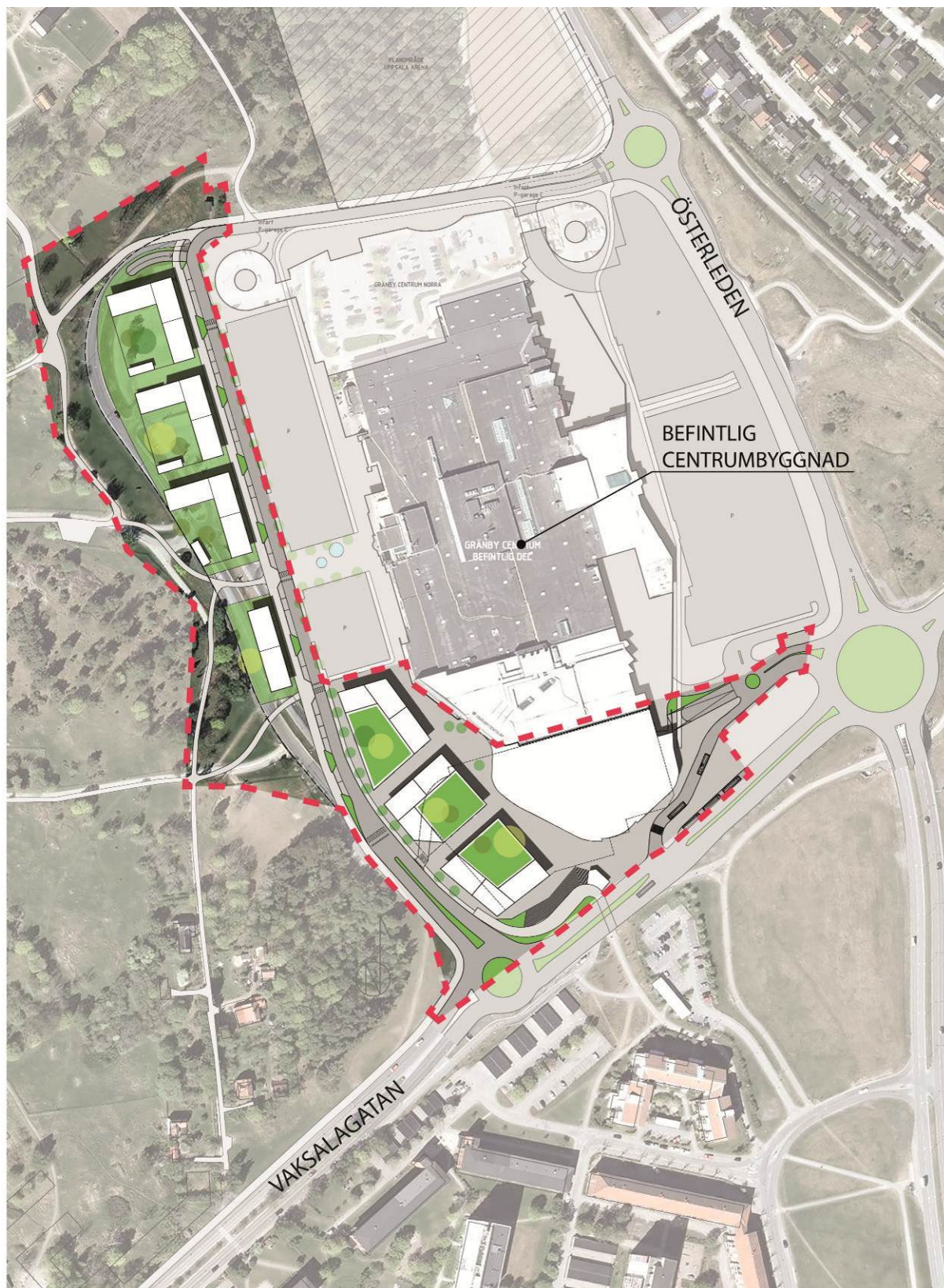


Illustration över ny bebyggelse. Illustrationen är enbart ett exempel på hur byggnadsvolymer kan se ut.



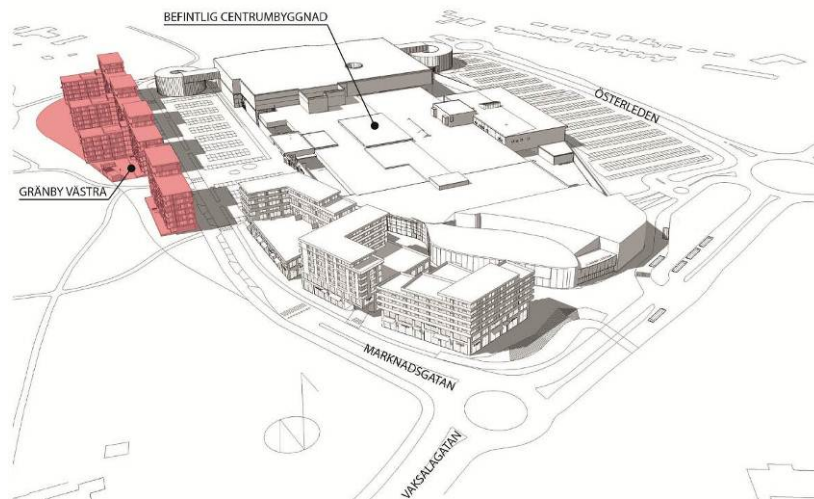
Situationsplan med avgränsning av planområdet (röd streckad linje). Situationsplanen visar ett exempel på hur byggrätterna kan disponeras.

Bebyggelsegestaltning och användning

Gränby västra

Användning

Med närheten till service och den nya kollektivtrafiknoden intill Vaksalagatan lämpar sig området för bostadsbebyggelse. I den angränsande Gränbyparken finns goda rekreationsmöjligheter och för bostäderna i den nordvästra delen av planområdet finns möjlighet att skapa tysta sidor mot parken. Samtidigt finns goda förutsättningar att komplettera den befintliga servicen i Gränby centrum.

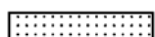


BC₂S Bostad, Centrum i bottenvåningen och Skola (förskola).

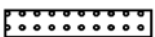
I huvudsak kommer byggnaderna i planområdets västra del att användas för bostäder (B). Området har goda förutsättningar för bostadsändamål genom sin närhet till Gränbyparken och till Gränby centrum. Bottenvåningen får användas för centrumverksamhet (C₂). Detaljplanen är flexibel på så sätt att bottenvåningen kan användas både för bostäder eller centrumverksamhet, beroende på behovet. Inom begreppet centrumverksamhet ryms flera olika servicefunktioner och besöksintensiva verksamheter. Exempel på verksamheter är handel, café, föreningslokaler, restauranger, hotell och kontor. Centrumverksamhet i bottenvåningen möjliggör ett levande gaturum och kan knytas till övrig centrumverksamhet i Gränby centrum.

I denna del av planområdet möjliggör detaljplanen även förskoleverksamhet (S), eftersom bostäder vanligtvis ger upphov till ett behov av förskoleplatser. Med tanke på närheten och tillgängligheten till Gränbyparken finns goda möjligheter för utevistelse och rekreation, vilket gör en förskola lämplig i detta läge. Detaljplanen reglerar inte antalet förskoleplatser eller antalet avdelningar. En egen inhägnad tomt kan skapas på en del av bostadsgården, där ytan för förskolegården bör vara cirka 20 m²/barn. Det är av vikt att förskolegården utformas så att barnen har möjlighet att gå undan i skugga under soliga och varma dagar. Det är även av vikt att förskolegårdarna har en god ljudmiljö för att inte påverka barnens hälsa negativt. Eftersom gårdarna är vända mot Gränbyparken, samt avgränsas av bebyggelse mot Marknadsgatan, förväntas ljudmiljön på gårdarna inte överskrida 45 dBA (se bifogad bullerutredning). För närvarande har kommunen inga planer på att etablera en förskola inom planområdet, men det kan finnas andra aktörer som är intresserade av det.

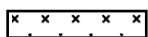
Begränsning av markens bebyggande



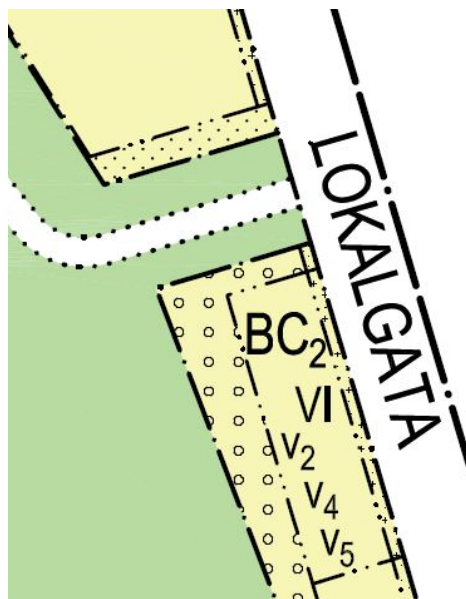
Byggnad får inte uppföras. Byggnader får inte uppföras på marken närmst Gränby-parken i väst och i norr, eftersom husen ska kunna underhållas från den egna fastigheten.



Marken får byggas under med körbart bjälklag för att möjliggöra garage under fastigheten. Marken får byggas under med ett bjälklag som ska kunna planteras. Marken kan bli högre än den omgivande parkmarken.



Marken får endast bebyggas med terrasser och balkonger. Mellan de nya byggnaderna och Marknadsgatan är marken kryssprickad. Här ska marken vara fri från byggnader för att bland annat kunna rymma angöring, cykel-parkeringar och för att skapa ett utrymme för bland annat utslående dörrblad mellan byggnader och gång- och cykelvägen. Marken får dock byggas med terrasser och balkonger. Motivet är att alla lägenheter ska ha tillgång till en balkong eller terrass åt detta håll, samt att stadslivet i området och upplevelsen av gatuummet i ögonhöjd kan berikas. Kartan till höger är ett utsnitt ur plankartan och visar de olika sätten som bebyggande av marken begränsas.



Utsnitt ur plankartan.

Markens anordnade

gård

Anlagd gård ska finnas.

På gården ska det finnas plats för gemensamma vistelsezoner, planteringar och grönytor. Motivet till planbestämmelsen är att säkra kvaliteten för utevistelse inom den egna fastigheten.

Utnyttjandegrad

I, VI

Högsta våningsantal.

För det södra bostadshuset regleras våningsantalet till högst 6 våningar (VI). I anslutning till denna finns en byggrätt i en våning (I) för att möjliggöra tak över rampen ner till garaget. Samma lösning finns på kvartersmarken i norr, med en byggrätt i en våning (I) för att möjliggöra ett tak över garagedriften.

e₂

Detaljplanen möjliggör ett högsta våningstal som varierar mellan sex och nio våningar. Byggnadsarean begränsas för de olika byggnadshöjderna, se nedan. Den största sammanlagda byggnadsarean för huvudbyggnad får vara totalt 3 600 kvm. Därav får:

1/3 uppföras i högst 9 våningar,

1/3 uppföras i högst 7 våningar samt

1/3 uppföras i högst 6 våningar.

Utöver detta får komplementbyggnader finnas med en sammanlagd area om 150 m².

Motivet till bestämmelsen är att stimulera en variation och samtidigt möjliggöra en flexibilitet i placeringen av byggnadsvolymer.

Placering och utformning

- p₁** Genom att byggnader i 7 våningar eller högre enbart får placeras med långsidan i byggrättsgräns mot lokalgata (p₁) säkerställs att byggnadskroppen mot parken har lägst antal våningar. Våningstalet motsvarar en byggnadshöjd på cirka 19–28 meter.

Genom att ha lägst antal våningar mot Gränbyparken sker en nedtrappning som bidrar till ett visuellt hänsynstagande gentemot parken. Motivet till bestämmelsen är även att möjliggöra så mycket solinstrålning på bostadsgårdarna som möjligt, eftersom byggnadskropparna mot parken skuggar den egna bostadsgården mer än vad byggnadskropparna mot Marknadsgatan gör. För att möjliggöra ett varierat taklandskap längs Marknadsgatan tillåts 7 respektive 9 våningar.

- v₁** Byggnaderna ska placeras så att minst tre kvartersliknande enheter skapas. Detta sker genom att hela byggrätten delas upp av minst två öppningar från marknivå och uppåt, där öppningarna ska vara minst 10 meter breda. Skärmtak får anordnas inom öppningen, där dessa får uppta max 4 meter av öppningens bredd. Inom och mellan enheterna ska byggnadshöjden och utformningen varieras.

Motivet till bestämmelsen är att stimulera en variation i bebyggelsens uttryck. Bestämmelsen säkerställer öppningar i fasaden mot Marknadsgatan vilket bryter ner de stora byggnadsvolymer, samtidigt som den ger en flexibilitet i hur kvarteren kan utformas. Motivet för skärmtak är att cykelparkering ska kunna anordnas inom öppningen.

- v₅** Trapphus ska vara genomgående. Lokaler som ska användas för centrumverksamhet ska utformas med entréer direkt från gata, ej via trapphus. Motivet är att genomgående trapphus ger god tillgänglighet till gården, utan att de boende behöver gå ut på gatan för att nå sin bostadsgård. Samtidigt skapar entréer mot gatan ett gatuliv och stimulerar en levande fasad mot Marknadsgatan i ögonhöjd.

- v₄** Tekniska anläggningar får bryta takfallet. Motivet är att möjliggöra exempelvis hisstoppar, som kan behöva bryta takfallet om takets lutning är låg.

Gestaltning

Längs Marknadsgatan ska en blandning av bostäder, lokaler och uteplatser ge en variation och bidra till en trygghet i gatumiljön dygnet runt. Bostadshusen vänder sig både mot Marknadsgatan och mot Gränbyparken. Upphöjda privata uteplatser bidrar till att överbrygga kontrasten mellan boendemiljön och den större skalan på parkeringsytorna och centrumbyggnaden. Bebyggelsen möter Gränbyparken med naturmaterial i fasaderna och lägre våningshöjder. Fasaderna mot parken ska ha generösa fönsterpartier, balkonger och uteplatser. Markbehandling och växtlighet ska utformas så att gränsen mellan privat och offentligt är tydligt. Motivet är att de som rör sig i Gränbyparken ska förstå var parkgränsen går så att de kan röra sig fritt i området, ända fram till fastighetsgräns. Nedanstående bilder är referensbilder för gestaltningsidén i området. Bilderna är hämtade från gestaltningsprogrammet som är framtaget av Sweco på uppdrag av Atrium Ljungberg i samarbete med Uppsala kommun.



Bilderna till höger är exempel på hur trä kan integreras i fasaden (Sweco Architects, fotograf: Felix Gerlach samt Bert Leandersson).

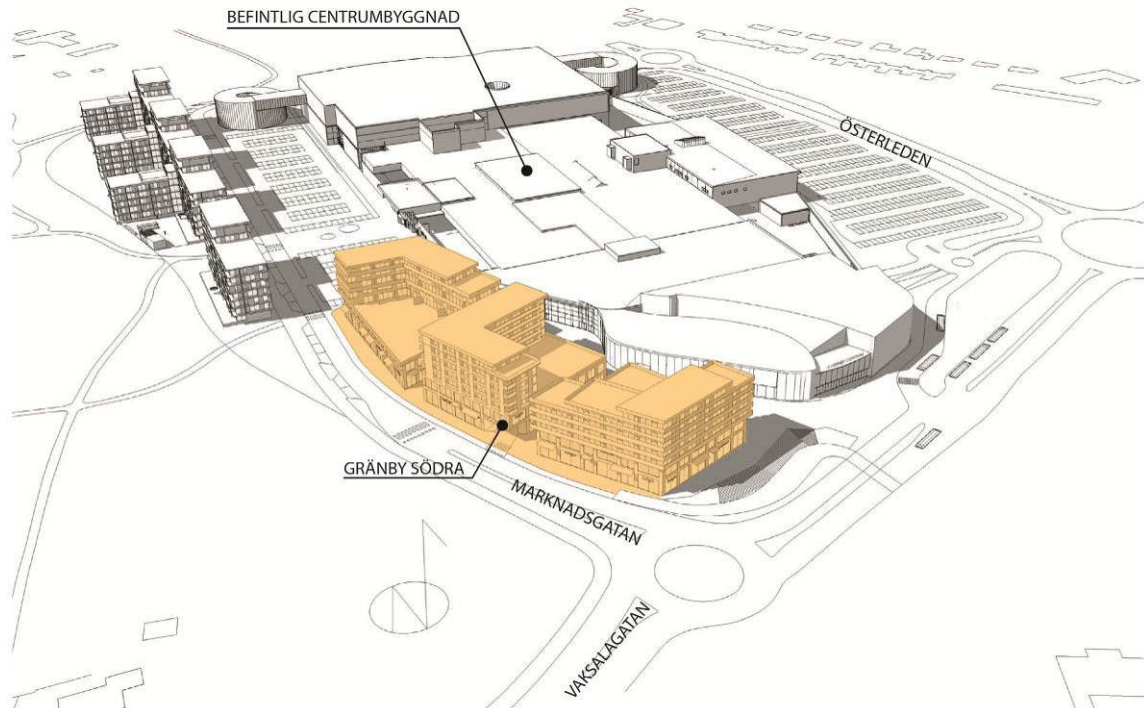


Bilderna till höger är exempel på träfasader (Sweco Architects, fotograf: Felix Gerlach samt Peter de Ru).

Gränby södra

Användning

Området är lämpligt för bostadsbebyggelse med sin närhet till service och den nya kollektivtrafiknoden intill Vaksalagatan samt med Gränbyparken i närheten. Samtidigt finns goda förutsättningar att komplettera den befintliga servicen i Gränby centrum i form av centrumverksamheter i bottenvåning.

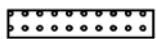


B₁C₁ Bostad från plan 2 och uppåt, centrumverksamhet ska finnas i bottenvåning och får finnas på våning 2.

I huvudsak består bebyggelsen av bostäder (B₁). Området har goda förutsättningar för bostadsändamål genom sin närhet till Gränbyparken, Gränby centrum och den nya kollektivtrafiknoden. I bottenvåningen ska det vara centrumverksamhet (C₁). Det är bra läge för centrumändamål, och läget är allt för utsatt för störningar för att vara lämpligt för bostäder i markplan.

Inom begreppet centrumverksamhet ryms flera olika servicefunktioner och besöksintensiva verksamheter. Exempel på verksamheter är handel, café, föreningslokaler, restauranger, hotell och kontor. I denna detaljplan ingår även vårdcentral som en centrumverksamhet.

Begränsning av markens bebyggande



Marken får byggas under med körbart bjälklag för att möjliggöra garage under fastigheten. Marken får byggas under med ett bjälklag som ska kunna planteras.



Illustration som visar möjlig utformning av flerbostadshus med verksamheter i bottenvåningen i anslutning till utbyggnaden av Gränby centrum. De öppna ytor framför huvudentrén avses bli utformade som ett torg.
Illustration: Sweco Architects.

Utnyttjandegrad

- e₁** Detaljplanen möjliggör ett högsta våningstal som varierar mellan fem och sju våningar. Byggnadsarean begränsas för de olika byggnadshöjderna, se nedan. Den största sammanlagda byggnadsarean för huvudbyggnad får vara totalt 5 500 kvm. Därav får;
- 1/3 uppföras i 2 våningar för centrumverksamhet,
 - 1/3 uppföras i högst 7 våningar,
 - 1/6 uppföras i högst 6 våningar samt
 - 1/6 uppföras i högst 5 våningar.
- Utöver detta får skärmtak finnas. Motivet till bestämmelsen är att stimulera en variation utan att låsa den exakta placeringen av byggnadsvolymer. Skärmtak får finnas för att cykelparkering ska kunna anordnas i närheten av bostadsentréerna (se v₁).

Placering och utformning

- v₁** Byggnaderna ska placeras så att minst tre kvartersliknande enheter skapas. Detta sker genom att hela byggrätten ska delas upp av minst två öppningar från marknivå och uppåt, där öppningarna ska vara minst 10 meter breda. Skärmtak får anordnas inom öppningen, där dessa får uppta max 4 meter av öppningens bredd. Inom och mellan enheterna ska byggnadshöjden och utformningen varieras.

Motivet till bestämmelsen är att bebyggelsen ska varieras. Bestämmelsen säkerställer öppningar i fasaden mot Marknadsgatan vilket bryter ner de stora byggnadsvolymer, utan att detaljstyra hur kvarteren kan utformas. Motivet för skärmtak är att cykelparkering ska kunna anordnas inom öppningen i närheten av bostadsentréerna, de får dock inte blockera genomsiktligheten.

- v₃** Bostadsgårdarna möjliggörs på taket ovanför centrumverksamheten, om det inte är möjligt att ordna utevistelse i marknivå. Planterbart bjälklag över centrumverksamhet ska därför anordnas. Bostadsgårdarna, som kan vara vända både mot Marknadsgatan och mot Gränby centrum, ska ha växtlighet på terrasserna som inbjuder till vistelse och ger ro för de boende i den i övrigt intensiva miljön. För att bostadsgården ska vara tillgänglig för de boende bör samtliga trapphus ha utgång mot gården.

- v₄** Tekniska anläggningar får bryta takfallet.
Motivet är att möjliggöra exempelvis hisstoppar, som kan behöva bli högre än takets högsta punkt om takets lutning är låg.

Utseende

- f₁** Byggnaderna närmast Vaksalagatan ska särskilt uppmärksammas och utformas med hög arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen blir exponerad mot korsningen Marknadsgatan och Vaksalagatan, och de nya byggnaderna är det första som möter trafikanter och gående från väster och söder. Bebyggelsen i detta läge har på så sätt stor inverkan på stadsbilden.



Illustration över bebyggelsen intill korsningen Marknadsgatan/Vaksalagatan. Bilden är enbart ett exempel på bebyggelsens volymer och avser inte den slutgiltiga gestaltningen.

Gestaltning

Byggnaden närmast Vaksalagatan ska hålla en hög arkitektonisk kvalitet. Det innebär bland annat en gestaltning som slår an tonen för hela området genom en viss exklusivitet och en viss djärvhet i material- och formspråk. De övriga byggnaderna bör ha en lågmäld gestaltning som ska variera mellan de olika byggnaderna, men som bör hållas ihop inom en och samma byggnadskropp. Fasaderna kan utföras i t.ex. tegel, betongelement och plåt. Detaljnivån bör vara hög i de gåendes ögonhöjd, och byggnaderna bör ha en tydlig identitet på entré- och kvartersnivå. Lokalerna ska försees med klassiska stadsbyggnadselement som generösa skyltglaspartier, markiser, frilagd skyltning på fasad och flaggskyltar. Entréerna till bostädernas trapphus bör ägnas särskild uppmärksamhet och vara tydligt markerade i fasaden. Nedanstående bilder är referensbilder för gestaltungsiden i området. Bilderna är hämtade från gestaltungsprogrammet som är framtaget av Sweco i samarbete med Atrium Ljungberg.



Bilderna ovan är exempel på detaljering av väggar och hörn i tegel. (Bostadsentré samt hushörn i Ursvik, Stockholm).

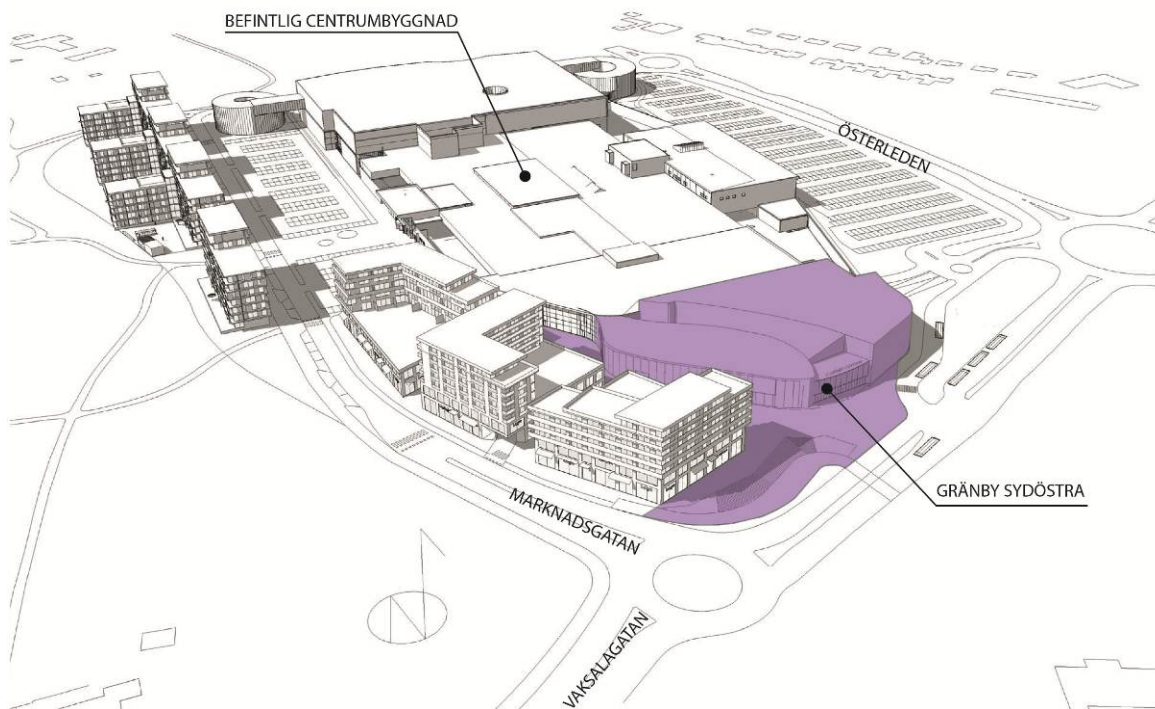


Bilderna ovan är exempel på detaljering av balkongfronter och fönster. (Bostäder i Rotterdam, Pasel Kuenzel Architects samt bostäder i Boucicaut, Michel Guthmann Architecture & Urbanisme).

Gränby sydöstra

Användning

Planområdet ligger delvis inom och delvis intill köpcentrumet Gränby centrum, som i dagsläget består av 90 butiker, restauranger och övrig serviceverksamhet. I Uppsala kommuns översiktsplan omnämns Gränby centrum som ett kärnområde, vilket innebär ett centrum med handels- och besöksfunktioner. Detaljplanen möjliggör en utvidgning av köpcentrumet sydost om den befintliga centrumbyggnaden.

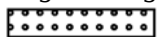


C

Centrumändamål.

Inom begreppet centrumverksamhet ryms flera olika servicefunktioner och besöksintensiva verksamheter. Exempel på verksamheter är handel, service, bio, café, kontor och restauranger. Den nya centrumbyggnaden ansluter till den nya kollektivtrafiknoden längs Vaksalagatan och kommer troligen att innehålla en biograf.

Begränsning av markens bebyggande



Marken får byggas under med körbart bjälklag för att möjliggöra garage under fastigheten. Marken får byggas under med ett bjälklag som ska kunna planteras.



Byggnad får inte uppföras. Ytan med prickmark är delvis avsedd för en bred trappa som kan förbinda gång- och cykelvägen med markplanet. Att anordna garage under trappan är därför olämpligt, varför marken är prickad.

x

För att fotgängare ska kunna röra sig från kollektivtrafiknoden och vidare norrut, på den östra sidan av centrumbyggnaden, har en del av kvartersmarken reserverats för att vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

Omfattning



Byggnadsvolymen begränsas med en högsta nockhöjd och inte med ett våningsantal eftersom en eventuell biograf har ett fåtal våningar men hög våningshöjd. Centrumbyggnaden har därför en högsta nockhöjd på 20 meter.



I den östra delen kommer lastfordon att angöra byggnaden, varför nockhöjden inom detta område begränsas till 7 meter för att möjliggöra tak över angöringsytan.



I anslutning till Vaksalagatan och cykeltunneln som går under gatan, finns en mindre byggrätt för centrumändamål. Byggnaden begränsas med en högsta nockhöjd på 8 meter vilket innebär en byggnad i två våningar. Byggnaden kan exempelvis fungera som informationscenter med tanke på dess strategiska läge intill Vaksalagatan, den planerade kollektivtrafiknoden och gång- och cykelstråket som angör Gränby centrum söderifrån.

Utseende

f₁

Byggnaderna närmast Vaksalagatan ska särskilt uppmärksammas och utformas med hög arkitektonisk kvalitet. Centrumbyggnaden kommer vara väl synlig för trafikanter och gående från söder och öster. Bebyggelsen i detta läge har på så sätt stor inverkan på stadsbilden.

Gestaltning

Gestaltningssiden för den nya sydöstra utbyggnaden är att den ska upplevas levande och varierad trots att vissa delar inte kan vara uppglasade. Byggnaden gestaltas med glas, täta delar samt en halvtransparent fasad. Mässing- och guldfärgat kommer igen i nya former och anknyter till befintliga delar av Gränby centrum. Nedanstående bilder är referensbilder på byggnader med halvtransparenta material i den tänkta färgskalan. Bilderna är hämtade från gestaltningsprogrammet som är framtaget av Sweco på uppdrag av Atrium Ljungberg i samarbete med Uppsala kommun.

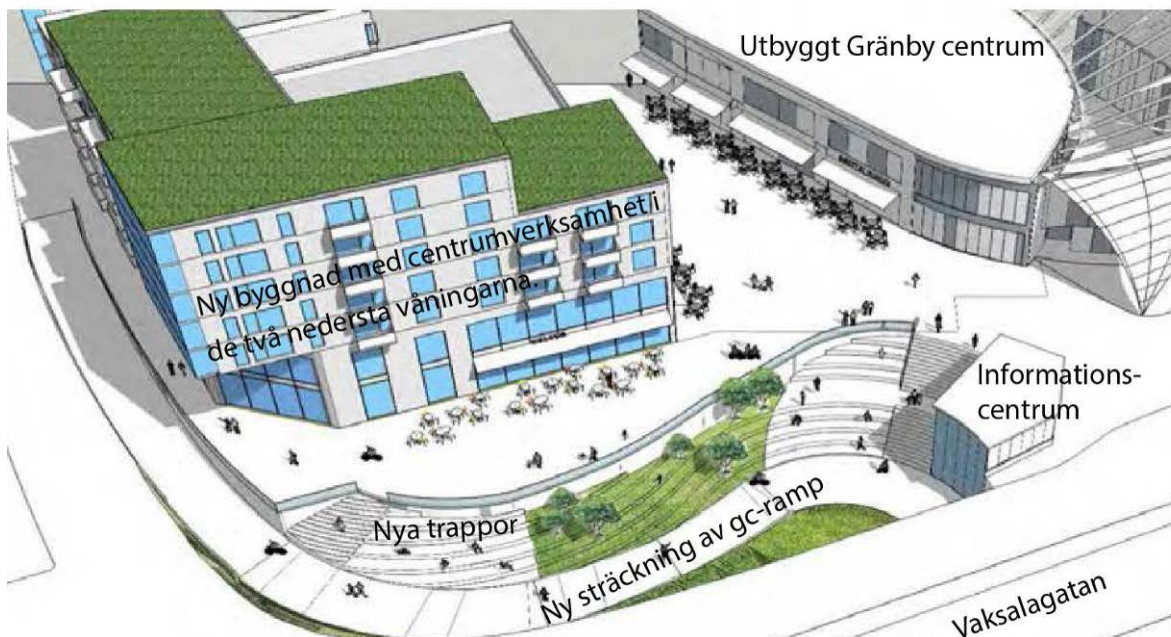


Bilderna ovan och till vänster är exempel på gestaltning av halvtransparenta fasader (Ovan till höger: Talca Hotel & Casino, Rodrigo Duque Motta + Rafael Heva Garcia-Huidobro, fotograf: Guy Wenborne. Ovan till vänster: Club Edogawa garage, Jun-ichi Ito Architects & Associates, fotograf: Naoomi Kurozu. Till vänster: Satellite Control center, Herreros Architectos, fotograf: José Hevia).

Markens anordnande

Utanför centrumbyggnaden, mot Vaksalagatan och bostadsbebyggelsen, möjliggörs offentliga ytor på kvarteretsmark intill centrumverksamheterna och trappan som leder ner till tunneln under Vaksalagatan. Intentionen är att skapa en bred trappa som släpper in ljus i gång- och cykeltunneln samtidigt som den bidrar till en koppling mellan tunneln och centrumbyggnadens entré.

- n₁** Detaljplanen säkerställer denna trappfunktion genom en bestämmelse (n₁) som innebär att en trappa som förbinder gc-väg och markplan ska anordnas.



Ny ramp till cykeltunneln på Vaksalagatans norra sida, samt trappan som förbinder gc-vägen med markplanet.

-  Detaljplanen reglerar att körbar förbindelse inte får anordnas mot cirkulationsplatsen vid korsningen Marknadsgatan/Vaksalagatan. Detta regleras för att utfart/infart till garagen inte ska hamna för nära korsningen, vilket skulle innebära en risk för trafiksäkerheten.

Friytor

Förutsättningar och förändringar

Den del av planområdet som ska bebyggas består idag av asfalterade parkeringsytor. Ett genomförande av detaljplanen med bostadshus och bostadsgårdar innebär att det kommer att bli en mindre andel hårdgjorda ytor. Av plantekniska skäl ingår en del av Gränbyparken i planområdet. Planområdet gränsar till Gränbyparken och Gränby sportfält, vilka är viktiga områden för tätortsnära friluftsliv och närrekreation enligt Uppsala kommuns översiktsplan från 2010.

PARK I den västra delen av planområdet ingår en större yta parkmark med användningen anlagd park (PARK). Avgränsningen av parkmarken motiveras främst av plantekniska skäl för att inte små bitar av gällande detaljplaner ska bli kvar mellan detaljplanen och plangränsen för den tidigare gällande detaljplanen. Det kommer därför inte att ske några stora förändringar av användningen inom denna yta. Sträckningarna på cykelvägarna inom parkmarken kommer att förändras något (*läs mer under rubriken trafik och tillgänglighet*). Samtidigt som delar av den nuvarande gatan Hökargränd planläggs som park kommer en mindre del av parkmarken planläggas som gatumark, för att säkerställa infarten till Gränby gård samt anslutningen till Hökargränd.

I Gränbyparken planeras en snabbcykelled som ska förbinda stadskärnan med de nordvästra stadsdelarna och Uppsala Arena. Dess exakta sträckning är inte fastställd, men den kommer att gå genom Gränbyparken och ansluta till Marknadsgatan i planrådets norra del.

Gränby västra

gård Inom kvartersmark ska anlagd gård finnas. På gården ska det finnas plats för gemensamma vistelseytor, planteringar och grönytor. Motivet till planbestämmelsen är att säkra kvaliteten på utevistelse på den egna fastigheten för de boende.

Gränby södra

v₃ Utevistelse för bostäder ska finnas på taket ovanför våning två. Över centrumverksamheten måste bjälklaget därför vara planterbart för att möjliggöra planteringar på gården.

Gränby sydöstra

n₁ Utanför centrumbyggnaden, mot Vaksalagatan och bostadsbebyggelsen, möjliggörs offentliga ytor kopplade till centrumverksamheterna och trappan som leder ner till tunneln under Vaksalagatan. Intentionen är att skapa en bred trappa som släpper in ljus i gång- och cykeltunneln samtidigt som den bidrar till en koppling mellan tunneln och centrumbyggnadens entré.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Förutsättningar

Marken inom planområdet är relativt plan, förutom de planskilda gång- och cykelvägarna som går under Marknadsgatan respektive Vaksalagatan.

Förändringar

Den planskilda korsningen under Marknadsgatan ersätts med en korsning i markplan. På så sätt blir framkomligheten bättre för rörelsehindrade. Samtidigt innebär det en minskad säkerhet för barn och personer med synnedsättning i och med att en gata måste korsas.

Ny byggnad ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten prövas i detalj vid bygglov och tekniskt samråd. Handikappsparkeringar ska finnas i form av fickparkeringar längs med Marknadsgatan. Bostäderna som gränsar till Gränbyparken bör utformas så att rörelsehindrade kan nå parken utan att behöva ta en omväg via Marknadsgatan.

Trafik och tillgänglighet

Gång- och cykeltrafik

Gångvägnätet runt Gränby centrum är relativt väl utbyggt. I norr, öster och väster finns gång och cykeltunnlar under de större vägarna. Gång- och cykeltrafikeräkningar samt upptrampade gångstigar visar att tunnarna inte alltid utnyttjas. Exempelvis går många över Marknadsgatan istället för att använda tunneln.

Cykelvägnätet är relativt väl utbyggt, och är i det stora hela gemensamt med gångnätet. Huvudcykellederna angör planområdet västerifrån och söderifrån, med planskilda korsningar under Vaksalagatan och Marknadsgatan. Lokalcykelleder finns runt om Gränby centrum, dock inte som ett helt sammanhängande system. Cirka 500 cykelparkeringsplatser finns på Gränby centrums västra och södra sida.

Marknadsgatan utformas med en dubbelriktad gång- och cykelväg på vägens östra sida intill Marknadsgatan och dess västra sida norr om Hökargränd. Tills vidare ordnas ingen kommunal gång- och cykelbana på Marknadsgatans nordöstra sida, men ägaren till Gränby centrum planerar ett cykelstråk på kvartersmarken nära centrumbyggnaden. Vid en eventuell exploatering av parkeringsytan öster om Marknadsgatan bör en gång- och cykelväg ordnas även på den sidan av gatan.

Tunnel under Vaksalagatan

Ambitionen är att gång- och cykelvägnätet i området ska förbättras, med en ökad tydlighet och bättre kopplingar till det omkringliggande gång- och cykelvägnätet som är gena och framkomliga. Gång- och cykeltunneln under Vaksalagatan behålls men får en annorlunda sträckning på gatans norra sida. I dagsläget sträcker sig rampen i nordvästlig riktning längs centrumbyggnadens västra sida. Ifall rampen skulle ha samma sträckning som i nuläget skulle den skära av den sydöstra centrumutbyggnaden från bostadshusen. Genom att ändra rampens vinkel norr om Vaksalagatan, så att den vrider vinkelrät mot söder, separerar man inte bostäderna från Gränby centrum. Cyklister slipper då även problemet med korsande besökande vid entréerna. Dragningen av rampen innebär dock att gång- och cykelbanan kommer att passera infarten till parkeringsgaraget vid Marknadsgatan, vilket riskerar att skapa konflikter mellan bilister och cyklister.

Tunnel under Marknadsgatan

Den befintliga gång- och cykeltunneln under Marknadsgatan ersätts med en korsning i markplan. Gång- och cykeltrafikeräkningarna visade att många korsade Marknadsgatan i plan istället för att utnyttja tunneln. Det finns heller inte samma behov av en planskild korsning eftersom Marknadsgatan byggs om till en stadsgata med lägre hastighet och begränsad genomfartstrafik.

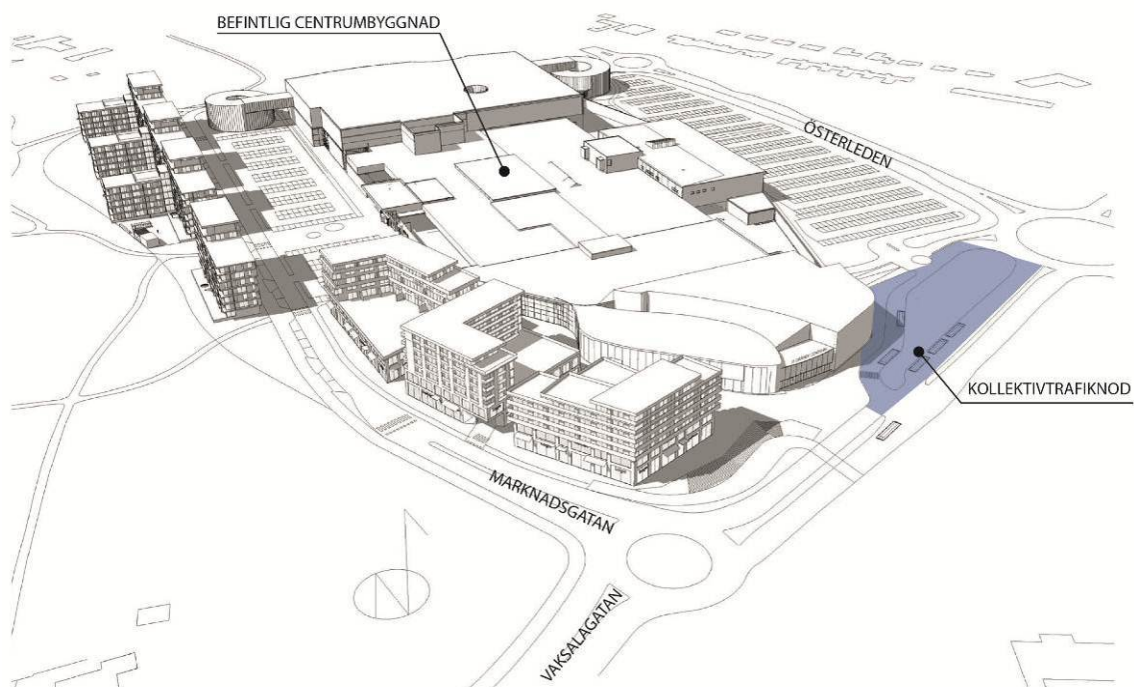
Cykelparkering

Den gällande cykelparkeringsnormen anger att det till varje lägenhet, som är 46 kvadratmeter eller större, ska finnas plats för 2,5 cyklar för långtidsuppställning och 1 cykel för korttidsuppställning. För mindre lägenheter ska det finnas plats för 1 cykel för långtid och 0,5 cykel för korttid. För verksamheter finns särskilt formulerade utrymmeskrav.

- v₁** Cykelparkering ska ske på den egna fastigheten. Cykelparkering med skärmtak får ordnas i öppningarna mellan huskropparna, vilket möjliggörs med bestämmelse (v₁). Dessa får uppta max 4 meter av öppningens bredd, där öppningen ska vara minst 10 meter. Denna bestämmelse gäller både för delområdena *Gränby västra* och *Gränby södra*. Utöver cykelparkering inom bebyggelsens öppningar kan parkering finnas i källargaragen, på gårdarna eller på förgårdsmarken. Motivet till detta är att cykelparkeringarna i sin helhet troligen inte ryms i parkeringsgaragen och att gårdarna är för små för att upptas av cykelförråd.

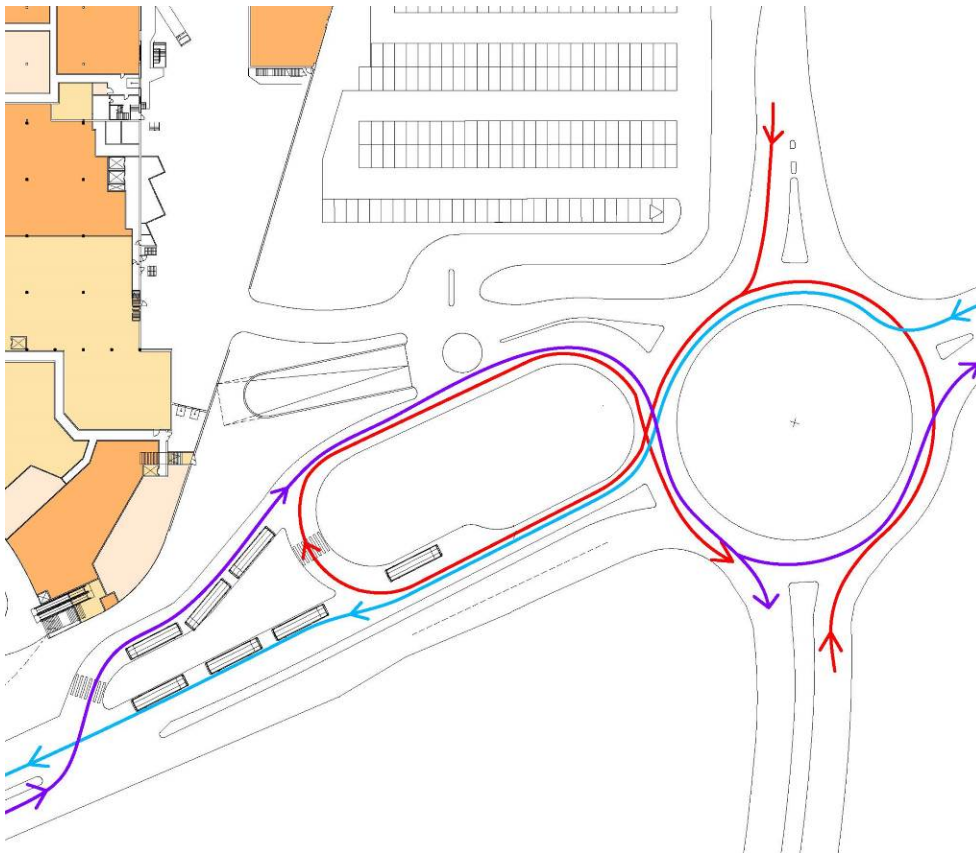
Kollektivtrafik

Kollektivtrafiksöringen till området är god. Stadstrafiken har hållplatser i nära anslutning till Gränby centrum entréer och regionaltrafiken har hållplatser på Vaksalagatan och på Österleden. För regionaltrafiken innebär dock Vaksalagatan en barriär för resenärer som ska till Gränby centrum och som stiger av på den södra sidan av Vaksalagatan.



TORG₁ Planen möjliggör en ny kollektivtrafiknod längs Vaksalagatan (TORG₁), för gångbuss- och lokaltrafik samt mindre byggnader med koppling till kollektivtrafikverksamheten såsom kiosk och väntsal. Kollektivtrafiknoden kommer att ligga på Vaksalagatans norra sida med nära koppling till Gränby centrum. Detaljplanen möjliggör att all trafik, både lokaltrafik och regionaltrafik, kan ha omstigning utan att Vaksalagatan måste korsas. För trafik som kommer från Uppsala centrum korsas Vaksalagatan med vänstersväng för att angöra hållplatserna vid kollektivtrafiknoden. För trafik som ska in mot centrum angörs kollektivtrafiknoden direkt via Vaksalagatan, liksom linjer som går längs Österleden.

LOKAL-TRAFIK En del av gatumarken är planlagd för lokaltrafik och inte som torg, eftersom denna del av gatan inte enbart kommer att användas för kollektivtrafiken utan även för trafik som ska ner till garaget under Gränby centrum.



Principskiss över hur busstrafiken kan angöra en ny kollektivtrafiknod.

Gatunät och biltrafikflöden

Gränby centrum

Gränby centrum ligger intill korsningen Vaksalagatan/Österleden. Vaksalagatan är en viktig infart till Uppsala från öster (Östhammarsvägen). Österleden förbinder E4/väg 55 och trafikplats Bärbyleden med Vaksalagatan och Fyrislundsgatan. Trafiken till och från Gränby centrum angör från Marknadsgatan i nordöst, från Österleden och Vaksalagatan samt via cirkulationsplats i korsningen Österleden/Vaksalagatan sydöst om området.

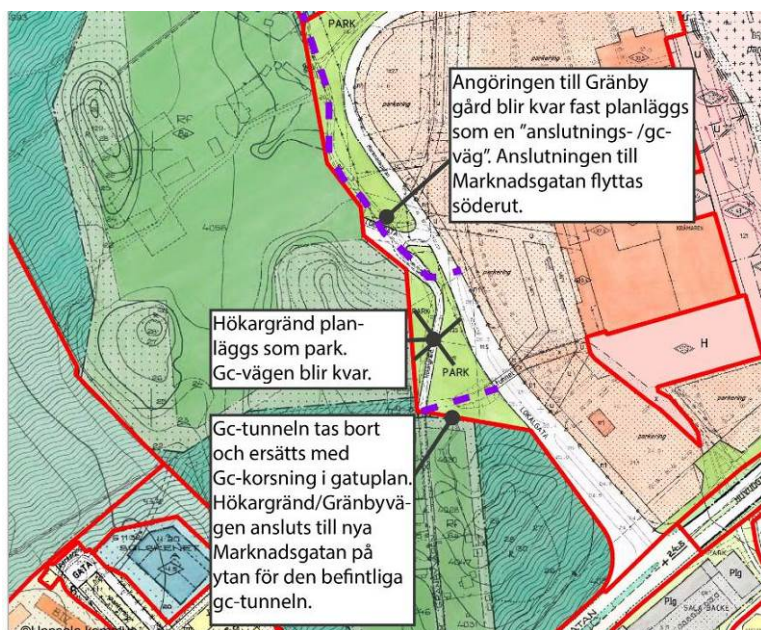
Marknadsgatan

Bebyggelsen i den västra delen av planområdet placeras på den nuvarande sträckningen av Marknadsgatan samt på delar markparkeringarna, vilket innebär att Marknadsgatan kommer att få en ny, rakare sträckning längre österut och närmre Gränby centrum. Likaså kommer bebyggelsen i planområdets södra del att ta en stor del av Krämargatan och markparkeringarna i anspråk. Detta innebär att cirkulationsplatsen i korsningen Marknadsgatan/Krämargatan försvinner och att Krämargatan endast blir en infartsväg från cirkulationsplatsen vid Österleden/Vaksalagatan mot köpcentrumets östra sida.

Hökargränd och Gränbyvägen

Gränbyvägen/Hökargränd går mellan bostadshusen på Gränbyvägen och Gränby gård. Detaljplanen medger ny bebyggelse på den plats där Gränbyvägen/Hökargränd ansluter till Marknadsgatan. Gränbyvägen/Hökargränd, som i gällande plan är lokalgata, får en delvis ny sträckning och ersätts med en ny anslutning i plan på platsen för den befintliga gång- och cykeltunneln (som ska tas bort). Hökargränd/Gränbyvägen behövs för angöring till de tre bostadshusen på Gränbyvägen samt till de hämtfordon för avfall som inte kan vända på Gränbyvägen. Gränbyvägen är smal vilket innebär att den enbart kan användas för enkelriktad trafik.

Hökargränd behålls i sin nuvarande sträckning i den norra delen, för att fungera som angöring till Gränby gård. Dess anslutning till Marknadsgatan flyttas längre söderut eftersom detaljplanen medger ny bebyggelse på den plats där Marknadsgatan ansluter till Hökargränd idag. Eftersom denna del av Hökargränd enbart ska användas som angöring till Gränby gård, för exempelvis besökare och transporter till gården, planläggs inte sträckningen som lokalgata. Hökargränd planläggs för denna sträcka istället som "angöring/GC-väg". Den befintliga bredden och sträckningen på angöringsvägen till Gränby gård behålls för att inte öka intrånget i Gränbyparken. Se bild nedan.



Trafikflöden

Trafikräkningarna för bilar och tunga motorfordon 2012 ligger till grund för en teoretisk beräkning av hur många fordonsrörelser/dygn som Gränby centrum ger upphov till idag. Beräkningarna visar att Gränby centrum idag alstrar 23 000–25 000 fordonsrörelser/dygn. De mest trafikerade sträckorna runt Gränby centrum är Fyrislundsgatan, Österleden norr om Gränby centrum, Vaksalagatan söder om Gränby centrum samt den norra delen av Marknadsgatan.

2012

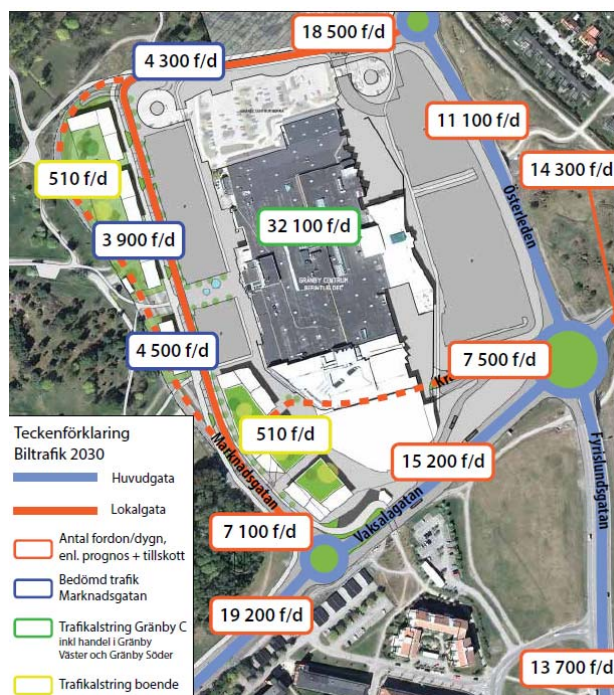


Illustration över räknad trafikstring för Gränby centrum. Samt beräknad total trafikstring till och från Gränby centrum. Illustration: Tyréns

Trafikberäkningar för år 2030 visar hur systemen runt Gränby centrum påverkas av utbyggnaden.

Beräkningarna inkluderar en utbyggnad och ombyggnad av Gränby centrum samt utbyggnaden av Gränby köpstad, Östra Sala backe och utvecklingsområdet Österleden. 2030 beräknas Gränby centrum alstra 32 100 fordonsrörelser/dygn. De tillkommande handelsytorna bedöms inte alstra lika mycket trafik som de befintliga ytorna eftersom tillkommande handel i stor utsträckning är komplement till den befintliga handeln. Upphållstiden blir dock längre vilket medför att en bil står parkerad längre tid. Bostäder alstrar en mycket liten andel av biltrafiken, endast 1 420 f/d av 32 100 f/d.

2030



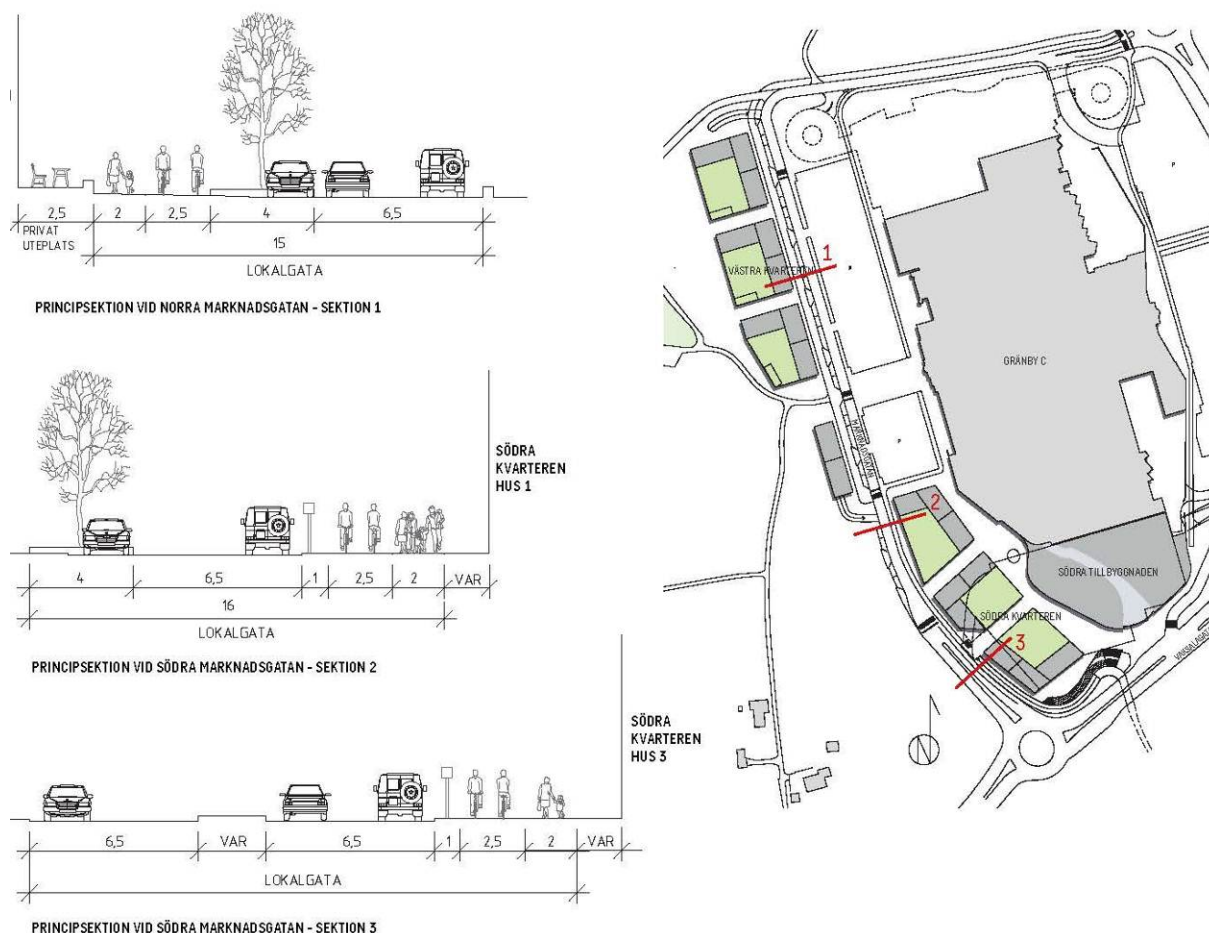
Beräkningar över trafikflöden 2030. Illustration: Tyréns.

Gatornas utformning

LOKALGATA Marknadsgatan ges en ny, rakare, sträckning i nordsydlig riktning. Den föreslagna sektionen rymmer en dubbelriktad gång- och cykelbana som kommer att gå längs den sida av Marknadsgatan som bebyggs. Detta innebär att gång- och cykelvägen går längs Marknadsgatans västra sida i norr, och på Marknadsgatans östra sida i söder. Gående och cyklister kommer därför att behöva korsa Marknadsgatan i höjd med korsningen Hökargränd/Marknadsgatan. Det kommer troligtvis även att finnas en gång- och cykelväg på kvartersmark längs med den befintliga centrumbyggnaden.

Marknadsgatan föreslås få karaktären av en stadsgata, där trafiken är mindre och hastigheten lägre. Mellan gång- och cykelbanan föreslås en trädplanering med utrymme för kantstensparkering mellan träden. Kantstensparkeringarna blir inte många, men de behövs för att klara besöksparkering för funktionshindrade. Det kan även behövas lastzoner mellan träden för att klara hämtningen av avfall. Längs Marknadsgatan föreslås hastighetsdämpande åtgärder.

Körbanan föreslås bli 6,5 meter bred utan en separat gångbana på dess östra sida eftersom det kommer att finnas gångbanor på kvartersmark närmare centrumbyggnaden.



Sektioner för Marknadsgatan. Illustration: Sweco

Vid den nya korsningen för Hökargränd/Marknadsgatan kommer en del av den befintliga Marknadsgatan att ligga kvar med samma användning, det vill säga att den kommer att fortsätta vara planlagd som lokalgata, även fast den inte kommer att ingå i Marknadsgatans körbana. Denna yta kan exempelvis användas för markparkering eller tillfällig uppställning. Det är av plantekniska skäl som ytan är planlagd som lokalgata och inte parkmark.

Bilparkering, angöring

Det finns cirka 1 700 bilplatser på markparkeringar kring Gränby centrum, vilket innebär ett parkeringstal på cirka 30 bilplatser/1000 m² BTA för Gränby centrum.

Det angör drygt 350 stycken varutransporter till Gränby centrum per vecka. Cirka 250 av dessa angör vid centrumbyggnadens nordöstra hörn via Österleden, och cirka 50 angör vid centrumbyggnadens sydöstra hörn.

Detaljplanen medför att antalet markparkeringar minskar kraftigt när parkeringsytorna bebyggs. Bilparkeringarna avsedda för Gränby centrum kommer istället att lokaliseras i ett nytt källargarage och i ett parkeringshus som planeras på den norra sidan av Gränby centrum.



Framtida parkeringstillgång och angöringspunkter.

Gränby västra

Parkeringsgarage under mark möjliggörs för flerbostadshusen mot Gränbyparken. För de norra flerbostadshusen möjliggörs nedfart till garage med angöring från Marknadsgatans norra delar. På kvartersmark finns en byggrätt i en våning (I) för att rampen ned ska kunna byggas över med tak. Samma lösning finns för den södra byggnaden med en byggrätt i en våning (I). Marken får här byggas under med körbart bjälklag (cirkelmark) för att garage under mark ska kunna anordnas under hela fastigheten.

Utmed Marknadsgatan, mot bostadshusen, är avsikten att parkeringsfickor ska finnas. Dessa avses för korttidsangöring för boende och besökande till boende och verksamheterna i husen.

Gränby södra

Parkeringsbehovet för bostäderna kan lösas inom den egna fastigheten i parkeringsgarage under mark. Parkeringsgarage kan anordnas under både kvartersmarken för bostadshusen och under centrumbyggnaden, vilket möjliggörs genom att marken utan byggrätt får byggas under med körbart bjälklag (cirkelmark). Angöring till parkeringsgaraget kan ske via Marknadsgatan eller via Krämaregatan på centrumbyggnadens östra sida.

⊕ — Med hänsyn till trafiksäkerheten, kan nedfarter till garage inte anordnas närmast cirkulationsplatsen vid korsningen Marknadsgatan/Vaksalagatan, vilket detaljplanen reglerar genom utfartsförbud mot lokalrutan och Vaksalagatan.

Gränby sydöstra

Nedfarter till garage under centrumbyggnaden sker via Marknadsgatan eller via Krämaregatan på centrumbyggnadens östra sida. Från garaget ska det gå att komma upp via hiss till markplan intill centrumbyggnadens entré.

Hälsa och säkerhet

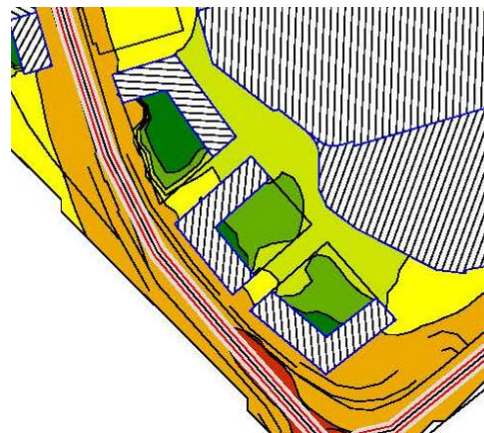
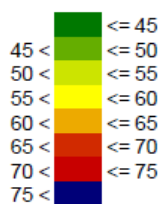
Trafikbuller

Bullernivåerna är beräknade med trafikprognoserna för år 2030 som underlag med cirka 4 500 fordon/dygn på den nordvästra delen av Marknadsgatan och cirka 7 000 fordon/dygn på den sydöstra delen. Utredningen (se bilaga) visar att bullernivåerna överskrider riksdagens bullerriktvärden som är 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus vid fasad. Enligt gällande riktvärden bör nya bostäder endast i vissa fall medges under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida eller en ljuddämpad sida.

Motivet till avstegsfall från riksdagens bullerriktvärden är att detta område är väl lämpat för bostäder i och med den goda tillgången på service och kollektivtrafik. Eftersom bullerriktvärdena överskrids vid fasad ställs krav på byggnadernas utformning genom planbestämmelse (v₂).

Bostäderna och gårdarna öster om Marknadsgatan kommer att ligga en eller två våningar över markplan, med centrum-verksamheter i bottenvåningen. Gårdarna blir tysta och samtliga bostäder kan därmed få tillgång till en tyst sida samt en tyst uteplats.

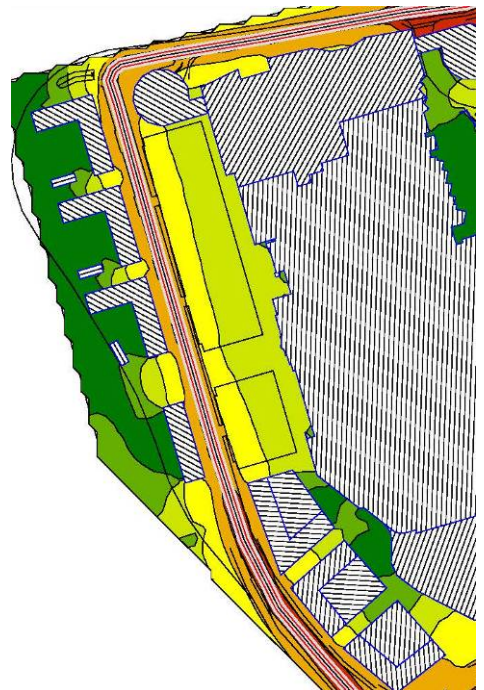
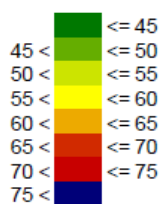
Ljudnivå
Lekv
i dB(A)



Vägrafikbuller 2030,
ekvivalentnivåer 10 meter ovan mark

I det illustrerade förslaget får de nya bostäderna väster om den nya Marknadsgatan höga ekvivalenta trafikbullernivåer år 2030, över 60 dBA. Bostäder i detta läge kan ändå motiveras med det exceptionellt goda serviceläget inklusive den nya kollektivtrafiknoden som ger området god tillgänglighet. Bostäderna får dessutom en tyst sida mot Gränby-parken och mycket goda rekreationsmöjligheter i och med närheten till parken.

Ljudnivå
Lekv
i dB(A)



Vägrafikbuller 2030,
ekvivalentnivåer 2 meter ovan mark

v₂ Byggnaderna ska utformas så att:

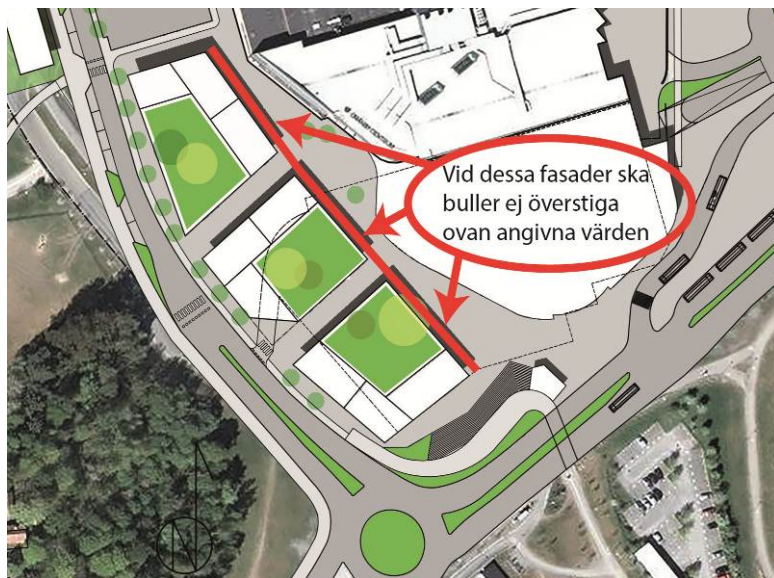
- Samtliga bostadsrum i varje lägenhet har högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad eller – då så inte är möjligt – minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ligger mot en sida med högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Med utomhus vid fasaden avses den uppvärmda bostadslägenhetens yttervägg, inte den slutna loftgångens yttervägg.
- Trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 26 dB(A) ekvivalent och 41 dB(A) maximal ljudnivå.
- Varje bostad har tillgång till en uteplats, privat eller gemensam, på tyst eller ljuddämpad sida i nära anslutning till bostaden.

För att dämpa bullret kan även andra åtgärder för gatan vidtas. Det handlar bland annat om hastighetsreglering som kan ske på olika sätt. I det här fallet planeras Marknadsgatan ha en körbana på 6,5 meter, vilket är så pass smalt att det bedöms ha effekt på hastigheterna. För närvarande planeras inte heller busstrafik på Marknadsgatan.

Verksamhetsbuller

Ovanpå den nya centrumbyggnaden kommer teknisk utrustning, exempelvis fläktar, att installeras. Buller från teknisk utrustning räknas som industri- och annat verksamhetsbuller. För dessa typer av installationer finns riktvärden gällande ljudnivåer vid bostadsfasad ².

m₁ För att installationerna inte ska störa de boende i bostadshusen intill centrumbyggnaden, finns en bestämmelse om skydd mot störningar, m₁. Bestämmelsen reglerar att uppkomna ljudnivåer från centrumbyggnadens fläktsystem ska dämpas nära ljudkällan så att högst 45 dBA kan erhållas vid intilliggande bostadsfasader dagtid (06–18), 45 dBA kvällstid (18–22) samt 40 dBA nattetid (22–06).



Ljudnivåerna kan begränsas exempelvis genom att den tekniska utrustningen placeras så långt bort från bostäderna som möjligt, samt att fläktarna eller andra installationer vänds ”bort” från bostadshusen.

² Boverket, 2015. Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder. Rapport 2015:21.

Godshantering och lastning kommer huvudsakligen att ske via Gränby centrums östra sida, det vill säga avskilt från bostadshusen, vilket innebär att de inte kommer att påverka ljudmiljön för bostäderna. På den östra sidan når lastfordon centrumet via nedfarten till garaget, samt via de befintliga lastkajerna.

I bostadshusens bottenvåningar möjliggör detaljplanen centrumverksamhet, och för en del av planområdet möjliggörs även skola. Centrumverksamhet kan exempelvis vara gym, handel, café, kontor eller restauranger. Vissa av dessa verksamheter kan innebära höga ljudnivåer. För att begränsa ljudnivåerna mot bostäderna kan exempelvis bjälklagen konstrueras för att verka ljuddämpande.

Solinstrålning

För bostadshusen mot Gränbyparken finns goda möjligheter för solinstrålning på gården. Med bebyggelse som placeras med långsidan mot Marknadsgatan hamnar gårdarna i sydvästläge. De byggnadskroppar som sträcker sig ut mot parken ska ha ett lägre antal våningar än den resterande bebyggelsen, bland annat för att släppa in mer sol på gårdarna.

Markföroreningar

a₁ I planområdets södra del, intill rondellen vid Marknadsgatan/Vaksalagatan, finns risk för förorenad mark, då det tidigare inom området har funnits en bensinstation. De eventuella markföroreningarna ska saneras i samband med byggnation. Detta säkerställs genom planbestämmelse (a₁), som säger att bygglov inte får ges förrän markens lämplighet har säkerställts genom att marken har sanerats från eventuella markföroreningar. Motivet är den ändrade markanvändningen (från gata till bostäder = känslig markanvändning) och det kan därför krävas sanering.

Luft

Den föreslagna utvidgningen av Gränby centrum leder till en ökad mängd trafik samtidigt som Marknadsgatans gaturum blir tätare i och med bostadsbebyggelsen. Ett ökat trafikflöde leder till en sämre luftmiljö än dagens läge, men det finns ändå goda möjligheter till luftväxling i området eftersom den ena sidan av Marknadsgatan blir obebyggd. I nuläget finns det inga detaljplaner med utnyttjade byggrätter i närområdet som kan medföra kumulativa effekter gällande luftmiljön. Vid framtagandet av denna detaljplan pågår planarbete för Uppsala Arena samt för kvarteret Krämarens (läs under rubriken "Övriga planuppdrag i närheten"). Ett genomförande av dessa planer kommer inte att leda till att luftmiljön försämras, eftersom de ligger långt bort från planområdet samt att de inte bidrar till att försämma luftväxlingen längs Marknadsgatan. Den trafik dessa projekt skulle alstra är inkluderad i den trafikutredning som tagits fram. Ifall den andra sidan av Marknadsgatan i framtiden blir av intresse för detaljplanläggning blir det då viktigt att utreda planförslagets påverkan på luftkvalitet och föroreningshalter.

Teknisk försörjning

Avfall

Sophämtning ska kunna ske inom ramarna för Arbetsmiljöverkets föreskrifter, vilket bland annat innebär att dragvägen för sopkärl ska vara maximalt 10 meter lång, hårdgjord, fri från hinder och nivåskillnader. Trapphusen bör ha högst 50 meter till platsen för källsortering.

Renhållningsfordonen ska kunna angöra bostadshusen från Marknadsgatan och utan backningsrörelse. I och med att bostäderna ligger utmed Marknadsgatan finns möjlighet att angöra utan backningsrörelser, inom lastzoner mellan gatuträden.

El och tele

- E** Det finns elledningar inom planområdet som behöver flyttas när planen genomförs. I den norra delen av planområdet finns en befintlig transformatorstation som kommer att finnas kvar (E). Tomten för denna är i dagsläget större än normalt och marken närmast Marknadsgatan planläggs som gata för att möjliggöra en ny gång- och cykelväg längs Marknadsgatan mellan Gränbyparken och Österleden. En ny transformatorstation i en våning (I) möjliggörs i den södra delen av planområdet, väster om Marknadsgatan. Marken för E-områdets placering var tidigare planlagd som park men är i dagsläget en del av körbanan för en rondell. Marken är med andra ord redan hårdgjord vilket innebär att man inte tar någon parkmark i anspråk.



På tomten för den nya transformatorstationen får ingen byggnad uppföras närmast gatan. Detta regleras för att byggnaden ska vara så lite visuellt framträdande som möjligt.

Värme

Planområdet kan försörjas med fjärrvärme. Den befintliga fjärrvärmeledningen korsar Marknadsgatan och kan komma att behöva flyttas eftersom planen medger byggrätter i dessa lägen.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen. De befintliga dag-, spill- och vattenledningarna som korsar Marknadsgatan kommer att behöva flyttas eftersom planen medger byggnader i dessa lägen.

Dagvatten, recipient

Området är anslutet till dagvattennätet. Hela planområdet är i princip hårdgjort i dagsläget. Med inslag av bostadsbebyggelse och bostadsgårdar kommer andelen hårdgjord yta att minska. Marknadsgatan får en rakare och därmed kortare sträckning. En stor del av markparkeringarna kommer att försvinna och ersättas med parkering i garage under bostadsbebyggelsen och centrumbyggnaden. Sammanlagt innebär detta att avrinningen av dagvattnet kommer att bli *mindre* efter genomförandet av detaljplanen.

De befintliga dagvattenledningarna som korsar Marknadsgatan behöver flyttas eftersom planen medger byggnader i dessa lägen. Dagvatten från de befintliga parkeringsytorna inom planområdets nordvästra del fördröjs i dagsläget i fördröjningsmagasin i ledningsgravar. Magasinen är anlagda med en kringfyll av singel/makadam under och ovan dräneringsledningen. Magasinen skapar en fördröjning och möjliggör infiltration innan dagvattnet går vidare till dagvattennätet. I dagvattenutredningen beräknas magasinets fördröjningsvolym till 50 m³.

Kravet från Uppsala Vatten är att flödet inte ska öka jämfört med idag vid ett 10-års regn, med den befintliga fördröjningen medräknad.

Dagvattenflödet från planområdet före utbyggnad vid ett 10-årsregn har beräknats till 505 l/s. Efter den planerade utbyggnaden av området beräknas dagvattenflödet för planområdet minska till 460 l/s. Med en ansatt klimatfaktor för planområdet ökar dagvattenflödet till 569 l/s efter utbyggnaden. Dagvattenflödet kommer med andra ord att minska efter ett genomförande av detaljplanen, men kan komma att öka på grund av klimatförändringar. Detta betyder att fördröjande åtgärder ska upprättas så att flödet ut från planområdet inte överskrider 505 l/s.

I dagvattenutredningen föreslås ett antal åtgärder som lämpliga för planområdet. Dessa är bland annat:

- **Grönytor.** Grönytor bidrar till en trög avrinning, möjliggör infiltration samt fastläggning av partiklar och föroreningar.
- **Gröna tak.** Dessa består oftast av moss- och sedumarter som har en hög vattenhållande förmåga vilket bidrar till en fördröjning och minskning av flödestoppar samt reduktion av den årliga avrunna volymen.
- **Stuprörsutkastare.** Stuprör för takytorna bör anläggas så att utkastare avleder dagvattnet ut över grönytor eller planteringar.
- **Fördröjningsmagasin.** Om det befintliga fördröjningsmagasinet inte kan behållas efter exploatering så ska fördröjningsmagasinet ersättas med en ny anläggning. Den ska ha samma utjämningsvolym som i dagsläget.

Det är av stor vikt att det dagvatten som avleds till recipienten renas men det finns ingen möjlighet att reglera det med planbestämmelser. Enligt miljöbalken är dock allt dagvatten som leds bort inom ett detaljplaneområde, som inte görs för en eller några enskilda fastigheters räkning, avloppsvatten. Avloppsvattnet ska avledas och renas eller tas omhand på annat sätt så att olägenhet för människors hälsa eller miljön inte uppkommer.

Dagvattenutredningen visar att de flesta föroreningarna kommer att minska efter detaljplanen genomförts, där planen innebär minskad gatumark och ett större inslag av bostadsbebyggelse och bostadsgårdar. De beräknade föroreningshalterna ligger under föreslagna riktvärden förutom för bly, zink och suspenderat substans (innan reningsåtgärder). För dessa ämnen krävs rening för att klara riktvärdena. Reningsåtgärderna kommer att generellt förbättra föroreningssituationen ytterligare för samtliga ämnen förutom bly, zink och suspenderat substans. De förväntade reningsgraderna i de föreslagna åtgärderna kommer att innebära att riktvärdena för bly, zink och suspenderat substans klaras. Vilka av de olika åtgärdsförslagen som väljs avgörs i samband med en detaljprojektering.

Recipient

Fyrisåns (recipientens) nuvarande status

Ekologisk status: Fyrisån har på den aktuella sträckan måttlig ekologisk status och riskerar att inte klara god ekologisk status till målåret 2021. Undantag gäller övergödning, morfologiska förändringar och kontinuitet.

Kemisk ytvattenstatus: Fyrisån har god kemisk status men bedöms ligga i riskzonen att inte klara kravet på kemisk status till år 2015.

Dagvattentillflödets inverkan på recipienten

Sammantaget kommer de hårdgjorda ytorna att minska, och marken kommer att saneras från de eventuella markföroreningar som finns inom planområdet. Därför kommer ett genomförande av detaljplanen troligen *inte* att bidra till en ökad risk att recipienten Fyrisån inte uppnår eller uppfyller miljökraven 2015 respektive 2021.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Utbyggnaden kommer att ske etappvis med en utbyggnad av området närmast Vaksalagatan (Gränby södra) som första etapp och området mot Gränby park som en andra etapp. Byggherren ansvarar för att initiera upprättandet av en gemensam huvudtidplan för tidsmässig samordning av arbeten inom kvartersmark respektive allmän plats.

Ansvarsfördelning

Byggherren ansvarar för genomförande av anläggningar inom kvartersmark. Kommunen ansvarar för genomförande av anläggningar inom allmän plats.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det betyder att det är kommunen som under genomförandetiden ansvarar för att bygga ut de allmänna anläggningar som redovisas i detaljplanen. Det är även kommunen som har det löpande ansvaret för drift och skötsel av allmän plats efter utbyggnad.

Avtal

Ett ramavtal finns tecknat mellan byggherren och kommunen och ska ersättas av ett exploateringsavtal som ska vara undertecknat av byggherren innan planen antas av plan- och byggnadsnämnden. I exploateringsavtalet tydliggörs bl.a. ansvarsfördelning, parternas åtaganden, fördelning av kostnader, marköverlåtelser och fastighetsrättsliga åtgärder.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Buller

En bullerutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen. I bygglovskedet kompletteras utredningen med beräkningar anpassade för den aktuella bebyggelsen.

Markföroreningar

Det finns viss risk för föroreningar i mark då det tidigare funnits en bensinstation inom området, samt att en stor del av marken tidigare har använts som gata och parkeringsytor. Där allmän plats (gata) ändras till kvartersmark för bostadsändamål kan även det medföra att tidigare riktvärden för föroreningar blir lägre för att klara riktvärde för bostadsbebyggelse.

Alla påvisade föroreningar ska omgående anmälas till miljö- och hälsoskyddsnämnden, Uppsala kommun, i enlighet med miljöbalken 10 kap § 11. Likaså ska miljö- och hälsoskyddsnämnden informeras senast sex veckor innan eventuella markarbeten påbörjas inom förorenat område. Om nya föroreningar upptäcks vid schaktning ska miljö- och hälsoskyddsnämnden informeras omgående.

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna görs normalt innan byggstart. Den bekostas av byggherren. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i byggherrens eget intresse att vidta åtgärder mot byggreglaterade skador. Ett stängsel som hindrar salamandrar att vandra in på byggarbetsplatsen ska uppföras under byggskedet. Inför och under byggskedet bör exploatören samråda med Gränby 4H för att förebygga att djuren utsätts för onödig stress och lidande.

Arkeologi

Inom området finns inga kända fornlämningar. Om det påträffas fornlämningar under mark vid markarbeten ska ansvarig avbryta arbetet och meddela länsstyrelsen. Byggherren och kommunen har avtalat om en kostnadsfördelning gällande eventuella arkeologiska utredningar som är nödvändiga för en exploatering.

Ledningar

Kända ledningsägare (ledningskollen, februari 2015) inom planområdet är:

- Uppsala kommun (gatubelysning)
- Uppsala Vatten och Avfall AB (vatten, spillvatten och dagvatten)
- Vattenfall (fjärrvärme och eldistribution)
- Skanova (tele/fiber)
- IP-Only (tele/fiber)

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

De kända befintliga ledningar som direkt påverkas av exploateringen och som kan behöva flyttas är:

- Fjärrvärmeledning i planområdets västra del
- Spill- och dricksvattenledning i planområdets västra del
- Dagvattenledningar, främst längs nuvarande Marknadsgatan
- El- och teleledningar

Byggherren ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid för att samordna utbyggnaden och flytten av ledningar som erfordras för exploateringen. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Dagvatten

Dagvatten från de befintliga parkeringsytorna inom planområdets nordvästra del fördröjs i dagsläget i form av fördröjningsmagasin i ledningsgravar. Magasinets kapacitet har beräknats till 50 m³. Ifall magasinet måste flyttas i och med en exploatering, ska den ersättas med en motsvarande fördröjningsvolym, vilket detaljplanen reglerar med planbestämmelsen n².

Ekonomiska åtgärder

Planeekonomi

Byggherren bär det ekonomiska ansvaret för genomförandet av anläggningar inom kvartersmark. Kommunen tar ut en exploateringsavgift av byggherren för delar av genomförandet av anläggningar inom allmän plats.

Ledningar

Kostnad för flytt av ledningar som är nödvändiga för detaljplanens genomförande regleras i separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Om avtal saknas bekostas flytt av byggherren om inte annat regleras i exploateringsavtalet.

Anslutningsavgifter

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Byggherren ska därmed erlägga anslutningsavgift till Uppsala Vatten och Avfall.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Servitut och samfälligheter

Inom fastigheten Gränby 21:4 finns följande servitut som påverkas av planens genomförande:

- Servitut till förmån för Gränby 11:5 för VA, beteckning 0380-7/GR21.1. Servitut kommer att behöva ändras till följd av att ledningarna flyttas.
- Servitut till förmån för Gränby 11:5 för gång- och cykelväg, beteckning 0380-97/30.1. Servitutet kan upphävas i och med planens genomförande.
- Servitut till förmån för Boländerna 13:2 för fjärrvärme, beteckning 03-IM1-99/14718.1. Servitutet kommer att behöva ändras till följd av att fjärrvärmeledningen flyttas.

Ytterligare servitut finns inom fastigheter som berörs av planområdet, men som ej ligger inom planområdet och som således ej påverkas av planens genomförande.

Inom planområdet finns samfälligheten Gränby S:2 där kommunen står som ägare till alla delägarfastigheter. Samfälligheten kommer ej att påverkas av planens genomförande.

- x En sträcka över kvartersmark för centrumändamål ska vara tillgänglig för allmännyttig gång-och cykeltrafik. Området går över planerad garagebyggnation. För att säkra ytan för kommunal gång- och cykelväg reserveras marken genom bestämmelsen x i plankartan.

Marköverlåtelse

Kommunen överlåter delar av den mark som idag utgörs av Marknadsgatan samt vissa mindre ytor utmed Vaksalagatan till byggherren för bostads- och centrumändamål. Byggherren överlåter mark som i detaljplanen ändras från kvartersmark till allmän plats till kommunen.

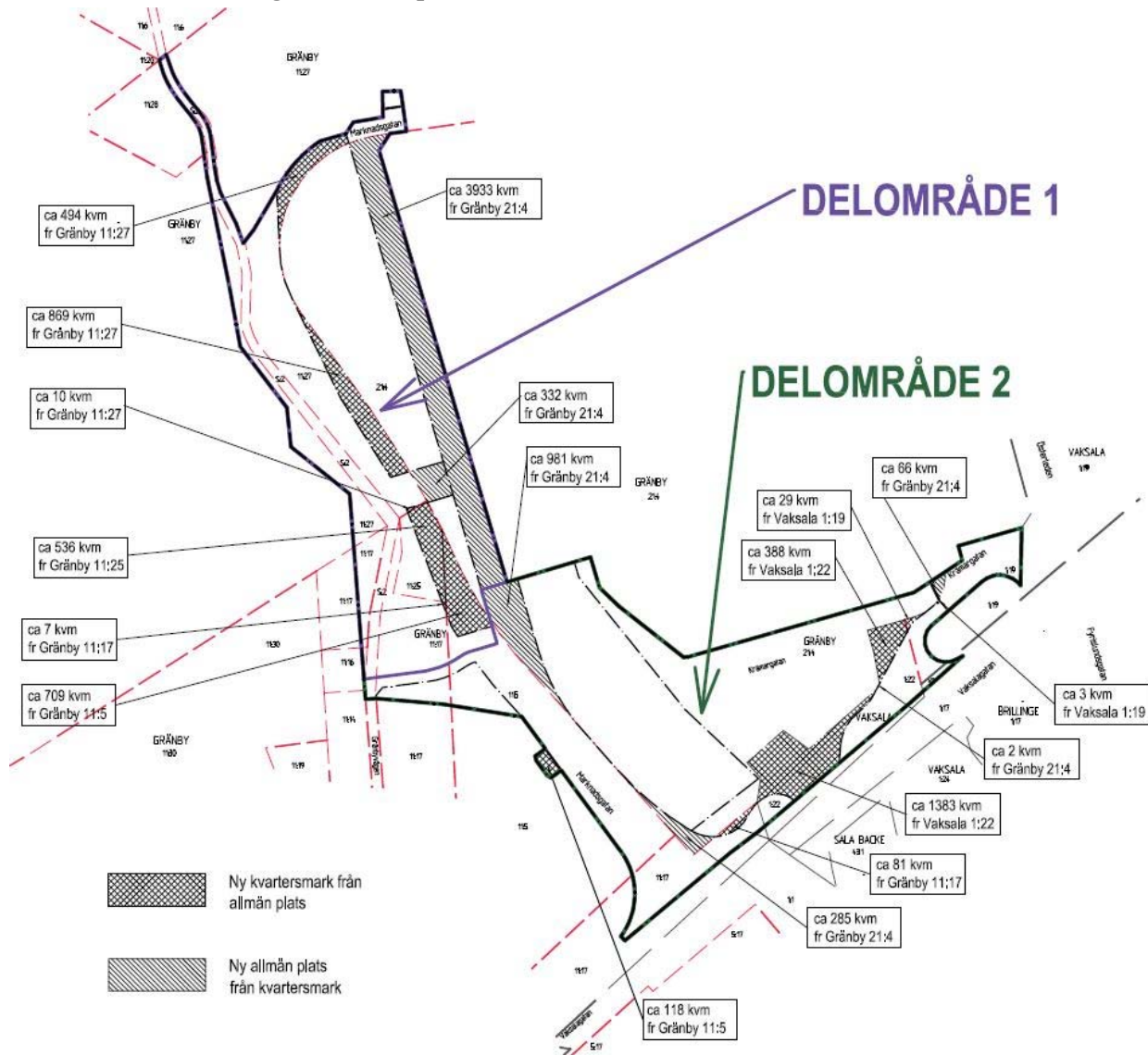
Fastighetsbildning

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

Vid den kommande fastighetsbildningen kan fastighetsgränserna avvika från plangränserna. Avtal mellan kommunen och exploatören tar hänsyn till eventuella skillnader efter genomförd lantmäteriför rättning.

Allmän plats enligt detaljplanen som tidigare varit kvartersmark överförs från byggherrens fastighet Gränby 21:4 till lämplig kommunägd fastighet (markerad med streckad skraffering i kartan nedan). Kvartersmark enligt detaljplanen som tidigare varit allmän plats överförs från kommunägda fastigheter till byggherrens fastighet Gränby 21:4 (markerad med rutnätsskraffering i kartan nedan). Från byggherrens fastighet kan sedan avstyckning göras till flera fastigheter för bostadsbyggande och/eller centrumverksamhet.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet



PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär i korthet att dagens markanvändning fortsätter. Gränby centrum kommer att fortsätta vara ett externt köpcentrum där stora delar av planområdet består av markparkering. En trolig utveckling skulle kunna vara att köpcentrumet utvidgas successivt med mer handel, så som det har gjort under det senaste decenniet.

Miljöaspekter

Landskapsbild, stadsbild

Detaljplanen innebär att andelen markparkering kommer att minska och utvecklingen kommer att gå mot en intensivare markanvändning, vilket ligger i linje med översiktsplanens intentioner för området. Planen innebär en innerstadslig struktur kring Gränby centrum med ett mer definierat gaturum längs Marknadsgatan. Den nya bebyggelsen, som kommer att bestå av främst bostäder och kontor med centrumverksamhet i bottenvåningen, bidrar till utvecklingen av Gränby som ett stadsdelscentrum. En blandad bebyggelse med torg och handel i bottenplan ger möjlighet till en mer levande stadsdel under fler timmar på dygnet.

Nya bostäder väster om Gränby centrum förändrar stadsbilden sett från Gränbyparken, då bebyggelsen kommer att bli 6–9 våningar vilket gör dem synliga från parken. I dagsläget omges Gränbyparken av bebyggelse i dess södra och nordvästra delar vilket gör att bebyggelse redan är framträdande i landskapet. Parken är mycket stor och inramas redan idag av bebyggelse. Därför bedöms inte ett genomförande av planen leda till någon betydande påverkan på landskapsbilden.

Kulturarv

Detaljplanen berör inte Vaksalagatans sträckning vilket innebär att den nuvarande axialiteten och siktlinjen in mot Carolina Rediviva inte kommer att påverkas, även fast tillbyggnaden nog kommer att pocka på uppmärksamhet. Längs Vaksalagatans sträckning intill Gränby centrum finns inte syn mot Domkyrkan med, varför detaljplanen inte har någon påverkan på riksintresset för Uppsala stad. Vaksala kyrkomiljö befinner sig i ett annat landskapsrum än Gränby centrum. Det finns redan hus som omger det landskapsrummet varför detaljplanen har en mycket begränsad påverkan på den kulturmiljön. De fysiska minnena kopplade till Sara Stinas von Linné kommer inte att påverkas av detaljplanens genomförande. Det som kommer påverkas är upplevelsen av Linnéminnet eftersom husen kommer att uppföras relativt nära.

Rekreation och friluftsliv

Rekreatiomsområdets area kommer inte att minskas till följd av planens genomförande. Det som kommer att påverkas är *upplevelsen* av rekreatiomsområdet då den nya bebyggelsen i planområdets nordvästra del kommer att bli synlig från Gränbyparken. Uppplevelsen av bebyggelsen bedöms inte vara betydande eftersom bebyggelse i parkens södra och nordvästra delar redan är framträdande i parken. Rekreatiomsområdet är ur den synvinkeln redan ”störd” av befintlig bebyggelse. Det är dock viktigt att de som rör sig i Gränbyparken ska förstå var parkgränsen går så att de kan röra sig fritt i området, ända fram till fastighetsgräns. Det vill säga att bostadsgårdarna utformas så att det finns en tydlig gräns mellan vad som är privat och offentligt.

Naturmiljö

Planområdet utgörs idag av i huvudsak hårdgjorda ytor bestående av gata och parkering. Hökargränd tas bort som planlagd gata och biltrafiken från Gränbyvägen kan istället snabbare ansluta till Marknadsgatan där gång- och cykeltunneln nu ligger. Den sträcka där biltrafik tillåts i parken blir därmed kortare. Övrig parkmark behålls som park. Den del av parkmarken som tas i anspråk för en ny koppling till den befintliga infarten till Gränby gård är liten och bedöms inte bidra till betydande påverkan på naturmiljön.

Betesdriften är av stor betydelse för naturvården i Gränby. Nya bostäder gör att mer människor rör sig i området, vilket kan påverka betesdriften. Boende i kanten av betesmarken kan störa betesdjuren och det kan i förlängningen uppstå en konflikt med enstaka boende. Å andra sidan kan en ökning av antalet boende medföra en bättre tillsyn över djuren och ökad säkerhet för djuren dygnet runt.

Den större vattensalamandern kommer inte att påverkas av bebyggelsen, eftersom den varken lever på Marknadsgatan eller på Gränby centrums parkering. De nya bostadsgårdarna som vetter mot Gränbyparken kommer att vara underbyggda med garage och därför ligga ovanför parkens marknivå. Därför kommer de tillkommande gårdarna inte att vara tillgängliga för den större vattensalamandern.

Mark och vatten

Ytvattenkvalitet

Hela planområdet är i dagsläget hårdgjort. Med inslag av bostadsbebyggelse och bostadsgårdar kommer andelen hårdgjord yta minska, vilket innebär att avrinningen av dagvattnet kommer att bli *mindre* efter genomförandet av detaljplanen.

Dagvattenflödet från planområdet före utbyggnad vid ett 10-årsregn har beräknats till 505 l/s. Efter den planerade utbyggnaden av området beräknas dagvattenflödet för planområdet minska till 460 l/s. Med en ansatt klimatfaktor för planområdet ökar dagvattenflödet till 569 l/s efter utbyggnaden. Dagvattenflödet kommer med andra ord att minska efter ett genomförande av detaljplanen, men kan komma att öka på grund av klimatförändringar.

Hälsa och säkerhet

Buller

Sweco har gjort en bullerberäkning med trafikberäkningarna för år 2030 som underlag. De tillkommande handelsytorna bedöms inte alstra lika mycket trafik som de befintliga ytorna eftersom tillkommande handel i stor utsträckning är komplement till den befintliga handeln. Trafiken bedöms dock alstra buller som kan ge upphov till bullervärden över Boverkets rekommendationer i fasad. Den nya bebyggelsen i den nordvästra delen av planområdet utformas för att dämpa buller från Marknadsgatan och bidra till en tystare ljudmiljö i Gränbyparken. Krav på anpassning till trafikbullersituationen ställs i planen. Enligt den trafikutredning som gjorts föreslås även hastighetsdämpande åtgärder längs Marknadsgatan för att öka trafiksäkerheten.

Luftkvalitet

Den föreslagna utvidgningen av Gränby centrum leder till en ökad mängd trafik samtidigt som gatuummet blir tätare. Ett ökat trafikflöde leder till en sämre luftmiljö än dagens läge, men eftersom gatan bara bebyggs på *en* sida finns det ändå goda möjligheter till luftväxling.

Resurshushållning

Ett tillskott av bostäder i området ger ett bättre underlag för kollektivtrafiken. Planen möjliggör en ny kollektivtrafiknod med intentionen att det ska bli enklare och säkrare att t.ex. byta mellan lokaltrafik och regionaltrafik, vilket i förlängningen kan bidra till att folk väljer att resa kollektivt i större utsträckning.

Markanvändningen blir effektiv då de nya flerbostadshusen byggs på gatumark och parkeringsytor, som i sin tur placeras i källargarage.

Trygghet

Fler bostäder i området innebär att mer folk kommer att röra sig i området under fler timmar på dygnet, även under mörkrets inbrott. Detta kan bidra till att trygghetskänslan i området ökar, framförallt för folk som rör sig längs stråken i Gränbyparken samt i tunneln under Vaksalagatan.

De gång- och cykeltrafikiräkningar som gjordes som underlag för trafikutredningen visade att cirka 1/3 inte använde den planskilda korsning som finns under Marknadsgatan, utan genade istället över vägen. Detta kan tyda på att tunneln upplevs som otrygg. En korsning i markplan möjliggör en ökad trygghetskänsla. Avsikten är att det ska finnas en bred trappa i anslutning till gång- och cykeltunneln under Vaksalagatan, som släpper in mycket ljus i tunneln. Det kan bidra till att öka trygghetskänslan.

Säkerhet

Ett genomförande av detaljplanen innebär att en planskild korsning kommer att ersättas med en korsning i markplan. Det medför en risk för att det blir fler konflikter mellan bilister och gång- och cykeltrafikanter, och därför föreslås att Marknadsgatan ska utformas med hänsyn till att öka säkerheten, exempelvis genom hastighetsdämpande åtgärder.

Den nya kollektivtrafiknoden innebär att säkerheten ökar för resande med kollektivtrafik, i och med att all kollektivtrafik, både lokal och regional, kan ha omstigning utan att Vaksalagatan måste korsas. Resande till och från Sala backe kan använda gång- och cykeltunneln.

Tillgänglighet

Den nya kollektivtrafiknoden samt ett mer sammanhängande gång- och cykelvägnät förväntas ge en ännu bättre tillgänglighet till området.

Barnperspektiv

Planen ger möjligheter till en god uppväxtmiljö med närhet till Gränbyparken. Planen möjliggör även en förskola i flerbostadshusen, med ett bra läge intill parken.

Upplåtelseformer

Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformer. Den aktuella byggherren avser dock att både hyresrätter och bostadsrätter ska finnas som upplåtelseformer i området.

Stadsliv och mötesplatser

Med en mer innerstadslig struktur i området och en mer blandad bebyggelse finns möjligheter till ett stadsliv som inte finns representerat i området idag. Gränby centrum är idag ett väletablerat och välbesökt köpcentrum, där "livet" i största grad pågår inomhus. Den kvartersliknande strukturen som skapas i planområdets södra del ger goda förutsättningar för att skapa attraktiva offentliga rum i form av stråk och torg mellan husen. Bostäder i området ger underlag för service och andra verksamheter att etablera sig i området, vilket detaljplanen möjliggör i bottenvåningen hos samtliga hus. Även det faktum att Gränby centrum idag redan är välbesökt ger goda möjligheter för nya verksamheter att etablera sig. Blandningen av både verksamheter och boende ger liv till området under fler timmar på dygnet, vilket förväntas upplevas som en stor skillnad gentemot dagens läge.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

Detaljplanen bedöms överensstämma med miljöbalken 3 kap 1 § avseende mark-användningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Detaljplanen berör riksintresse för kulturmiljö:

Riksintresset för Uppsala stad (C40A)

Den tillkommande bebyggelsen kommer inte att störa siktlinjen från Vaksalagatan/Östhammarsvägen.

Riksintresse för Vaksalabygden (C36)

Bebyggelsen i planområdets södra del kommer att bli synlig från Vaksala kyrkomiljö. Upplevelsen av kyrkomiljön kan därmed komma att påverkas, även om påverkan inte bedöms bli betydande eftersom Gränby centrum redan är väl synligt.

Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden, och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 4.

Detaljplanen berör inte miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 7 och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala januari 2016

Torsten Livion
detaljplanechef

Elin Eriksson
planarkitekt

Anneli Sundin
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2014-12-11
- granskning 2015-08-27

Antagen av plan- och byggnadsnämnden: 2016-01-27
Laga kraft: 2016-02-25