

Handläggare  
Marie-Louise Elfström

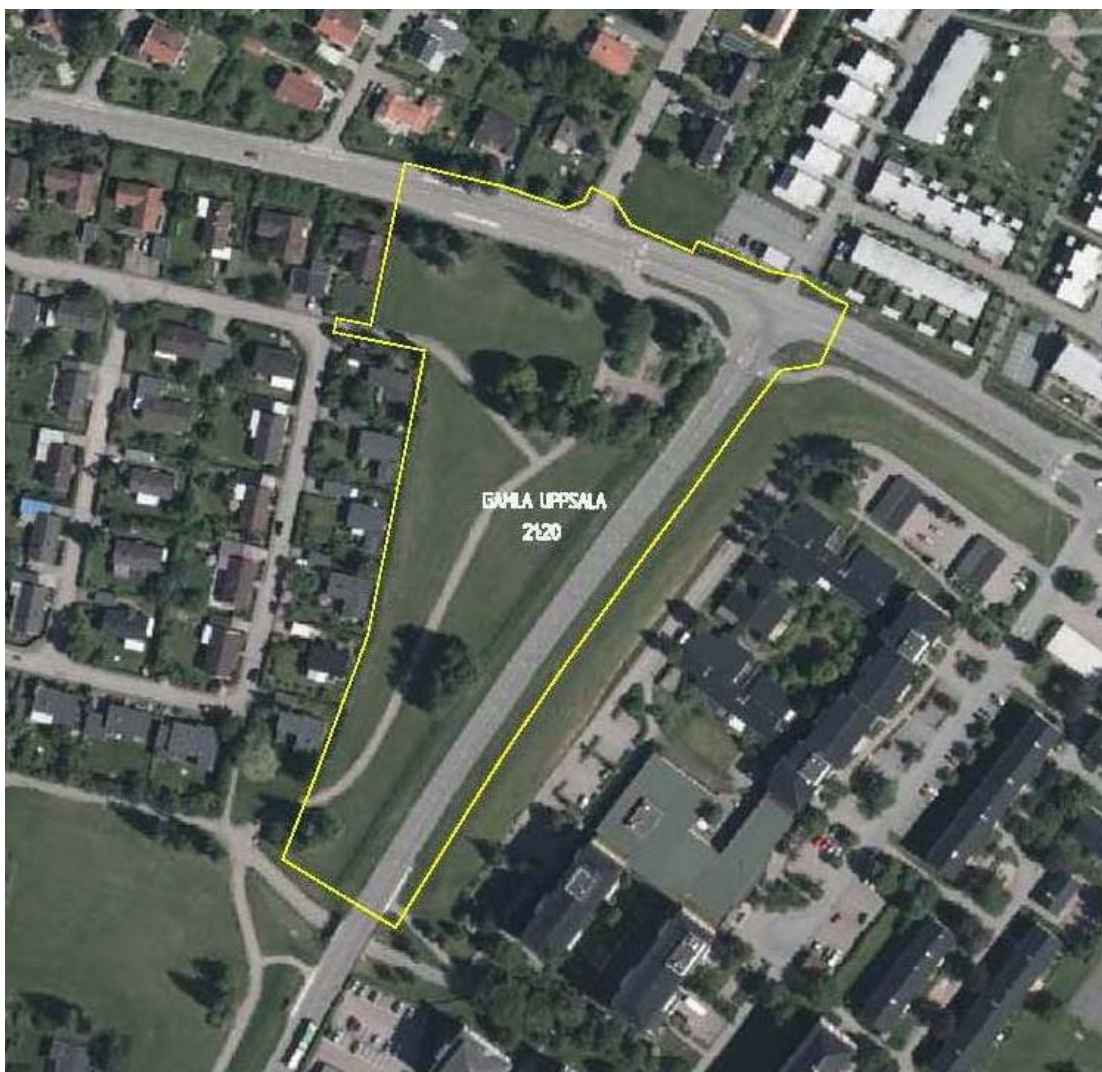
Diarienummer  
PBN 2013-489

## Planbeskrivning

### Detaljplan för Gamla Uppsala 21:20, del av

Normalt planförfarande

**SAMRÅDSTID mellan 5 september och 17 oktober 2016**



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|  |           |
|--|-----------|
| <b>HANDLINGAR .....</b>  | <b>3</b>  |
| Samrådshandlingar .....  | 3         |
| Övriga handlingar .....  | 3         |
| Läshänvisningar .....  | 3         |
| Medverkande .....  | 3         |
| <b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....</b>                           | <b>4</b>  |
| <b>MILJÖBALKEN (MB).....</b>                                       | <b>4</b>  |
| Miljöbalken 3, 4 och 5 kap .....                                   | 4         |
| Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap .....                      | 4         |
| Miljöbalkens övriga kap .....                                      | 5         |
| <b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....</b>                           | <b>5</b>  |
| Översiktsplan .....  | 5         |
| Detaljplaner .....   | 5         |
| <b>STADSBYGGNADSVISION .....</b>                                   | <b>7</b>  |
| <b>OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....</b>                | <b>7</b>  |
| Plandata.....  | 7         |
| Allmän områdesbeskrivning .....                                    | 7         |
| Stadsbild, landskapsbild .....                                     | 8         |
| Kulturmiljö .....  | 10        |
| Naturmiljö och park.....   | 10        |
| Bebyggelse och gestaltning .....                                   | 10        |
| Offentlig och kommersiell service.....                             | 13        |
| Friytor.....   | 13        |
| Tillgänglighet för funktionshindrade.....                          | 13        |
| Mark och geoteknik .....   | 13        |
| Ytvatten och dagvatten.....  | 14        |
| Trafik och tillgänglighet.....                                     | 15        |
| Hälsa och säkerhet.....  | 17        |
| Teknisk försörjning .....  | 20        |
| <b>PLANENS GENOMFÖRANDE .....</b>                                  | <b>21</b> |
| Organisatoriska åtgärder .....                                     | 21        |
| Tekniska åtgärder .....  | 21        |
| Ekonomiska åtgärder.....   | 22        |
| Fastighetsrättsliga åtgärder .....                                 | 23        |
| Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.....                 | 23        |
| <b>PLANENS KONSEKVENSER .....</b>                                  | <b>24</b> |
| Nollalternativ .....   | 24        |
| Miljöaspekter .....  | 24        |
| <b>PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN .....</b> | <b>26</b> |
| Översiktsplan.....   | 26        |
| Miljöbalken.....   | 26        |

# HANDLINGAR

## Samrådshandlingar

### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning\*
- Trafikbullerutredning, daterad 2016-05-03
- PM Dagvatten, Avrinning dagvatten, inklusive två bilagor, daterad 2016-04-15
- PM Miljöteknisk markundersökning, inklusive fem bilagor, daterad 2016-04-20
- PM Arkeologisk utredning
- Solstudier

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

### Läshänvisningar

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

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som 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 byggherren. Illustrationsplan och solstudier har tagits fram av Andreas Martin-Löf Arkitekter. Trafikbullerutredning har tagits fram av Structor Akustik AB, PM Dagvatten, Avrinning dagvatten, har tagits fram av Structor Mark Stockholm AB och PM Miljöteknisk markundersökning har tagits fram av Structor Miljöbyrå Stockholm AB. PM Arkeologisk utredning har tagits fram av Niclas Björck, Arkeologerna.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nya bostäder i form av smålägenheter. Planen medger också centrumverksamhet i bottenvåningarna mot gatorna. Planen möjliggör en bebyggelse i två till sju våningar och omfattar 177 små hyreslägenheter. Området är attraktivt med goda kollektivtrafikförhållanden och med närhet till butiker, skolor och annan service. Detaljplanen innebär en ändrad markanvändning från park- till bostadsändamål.

Detaljplanen omfattar även gatumark på del av Gamla Uppsalagatan och Iduns väg.

### Bakgrund

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott har genomfört en markanvisningstävling för små hyreslägenheter inom fastigheten Gamla Uppsala 21:20. Syftet är att skapa förutsättningar för ett tillskott av prisvärda mindre lägenheter på Uppsalas bostadsmarknad. Ett markanvisningsavtal är tecknat mellan kommunen och Junior Living Holding AB. Enligt detta ska samtliga lägenheter upplåtas med hyresrätt och minst 80 % av antalet lägenheter ska vara 50 kvadratmeter eller mindre.

## MILJÖBALKEN (MB)

### Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Planen berör inga riksintressen enligt miljöbalken (MB) 3 och 4 eller miljö kvalitetsnormerna enligt 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 2014-10-15, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att:

- Planen överensstämmer med översiktsplanens intentioner eftersom planen ligger inom stadsväven där bebyggelsekompletteringar kan tillkomma.
- Stadsbilden kommer att förändras från parkmark till bostadsbebyggelse. Skalan och placeringen av den föreslagna bebyggelsen överensstämmer väl med den redan påbörjade detaljplaneringen inom Nyby, som avser skapa en mer stadsmässig karaktär.
- Planen berör värden för rekreations- och friluftsliv eftersom områdets närpark går förlorad, vilket i sin tur innebär att norra delen av Nybys centrala grönstråk försvinner. Förlusten av detta kan dock uppvägas av planområdets närhet till Nybyparken samt att det inom Nyby och Gamla Uppsala finns tillgång till fler parker och större friluftsområden.
- Inte medför någon betydande miljöbelastning.
- Inte medför någon betydande miljöpåverkan för hushållning med resurser.
- Inte medför betydande påverkan från planen på omgivningen eller från omgivningen på planen eller samlat planen och omgivningen avseende buller, luft, trafik m.m.
- Inte motverkar några nationella, regionala eller lokala mål.

## Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för Gamla Uppsala 21:20, del av, 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 2014-11-11 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen vill betona vikten av att intentionerna som framkommer i behovsbedömningen följs i det fortsatta planarbetet. En arkeologisk utredning krävs för att klargöra eventuell fornlämningsförekomst inom planområdet. I dagvattenutredningen bör konsekvenser av ett förändrat klimat integreras. Eftersom planen medger ensidiga lägenheter är det väsentligt att bullersituationen utreds ordentligt.

## Miljöbalkens övriga kap

Planområdet är beläget inom den yttre zonen för vattenskyddsområdet för dricksvatten.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

#### *Översiktsplan 2010*

Enligt kommunens översiktsplan ingår planområdet i stadsväven, där bebyggelsekompletteringar kan tillkomma. Kompletteringar inom stadsväven görs med hänsyn till platsens karaktär och dess roll i staden, och med inriktning att förbättra befintliga eller tillföra nya värden som utifrån innehåll, funktion och utformning berikar omgivningen. Inom stadsväven förutsätts förändringar ske i riktning mot intensivare markanvändning, på ett sätt som visar hänsyn till platsens karaktär och tillför kvaliteter för närmiljön så att väsentliga värden för stadens grönstruktur behålls eller stärks. Kompletteringar bör också stödja gång-, cykel- och kollektivtrafik, och ska bidra till att minska barriäreffekter och förbättra mötesfunktioner och samband av olika karaktär. Möjlighet till funktionsblandning ska alltid övervägas. Det offentliga rummets möte med bostadsentréer och bostadsgårdar bör präglas av en skala och omsorg om detaljer som ger platsen identitet och de boende en känsla av tillhörighet. Bostadsgårdar bör utformas som en mötesplats för de boende oavsett ålder och fysiska förutsättningar med god tillgång till ljus, luft och grönska. Bostadsgården är den lugna kontrasten till stadens brus. Vid bostadskompletteringar är det särskilt viktigt att skapa bostadsgårdar med god ljudmiljö.

Genomförandet av detaljplanen stämmer överens med gällande översiktsplan 2010.

### Detaljplaner

För det aktuella området finns två gällande detaljplaner, *Stadsplan för Nyby* (laga kraft 1979-06-18) och *Stadsplan för södra delen av Gamla Uppsala* (fastställd 1969-07-11), som anger att marken ska användas till park eller plantering. För Kv. Leopold, som ligger öster om planområdet och Gamla Uppsalagatan, har en ny detaljplan (laga kraft 2013-05-24) upprättats som möjliggör ny bostadsbebyggelse med varierande placering och fasadgestaltning i två till fem våningar. Detaljplanen ger också utrymme att förändra Gamla Uppsalagatans gatusektion för att åstadkomma en mer stadsmässig miljö.



*Karta som visar gällande detaljplaner. Planområdet är markerat med svart linje.*



*För Kv. Leopold, öster om det aktuella planområdet, har en ny detaljplan upprättats.*



*Fasadsektion från Gamla Uppsalagatan mot föreslagen ny bebyggelse i Kv. Leopold. Karmalm Arkitekter AB.*

## STADSBYGGNADSVISION

Målsättningen med planförslaget är att skapa nya smålägenheter i Uppsala. Den föreslagna bebyggelsen i denna plan kommer tillsammans med den planerade bebyggelsen i detaljplanen för kv. Leopold, att bidra till en ökad stadsmässighet i form av bostäder med möjlighet till viss centrumverksamhet, vilket kan antas medföra ökad rörelse och aktivitet längs norra delen av Gamla Uppsalagatan. Detaljplanen ger utrymme att förändra Gamla Uppsalagatans gatusektion. Förslaget innebär en omvandling till en stadsgata med trädalléer och kantstensparkeringar samt gång- och cykelbana på båda sidor om körbanan.

## OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Plandata

#### Geografiskt läge

Planområdet ligger i stadsdelen Nyby, cirka 3,5 km norr om Uppsala centrum. Planområdet omgärdas i väster och norr av småskalig villabebyggelse och i öster av flerbostadshus i två till sex våningar.

#### Areal och markägoförhållanden

Planområdet är cirka 22,5 hektar stort. Planområdet är beläget på del av fastigheten Gamla Uppsala 21:20 som ägs av Uppsala kommun.

#### Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen ska kunna antas under första kvartalet 2017.

#### Genomförandetid

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

### Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger i stadsdelen Nyby. Området började byggas under första halvan av 1970-talet och de största bostadsområdena är Nyby gård och Nyby centrum. Nyby gård domineras av småhus och radhus. Nyby centrum planerades som en avgränsad grannskapsenhet bestående av både flerfamiljshus och småhus samt ett tillhörande centrum med butiker, skolor och annan service. Planområdet utgör norra delen av ett centralt beläget grönstråk i nordsydlig riktning. Inom grönstråket finns ett gång- och cykelstråk, som leder vidare söderut mot centrala Uppsala.



Orienteringskarta med planområdets läge markerat med röd punkt.

## Stadsbild, landskapsbild

### Förutsättningar

Den föreslagna bebyggelsen är belägen på västra sidan av Gamla Uppsalagatan, inom ett öppet och mot söder svagt sluttande gräsbevuxen yta med inslag av enstaka vegetationsdungar. Inom området finns gång- och cykelvägar. En bullervall avgränsar parkrummet mot Gamla Uppsalagatan. Planområdet omgärdas i väster av en småskalig villabebyggelse och norr om Iduns väg tar stadsdelen Gamla Uppsala vid, som utgörs av en småskalig villa- och radhusbebyggelse.

Öster om Gamla Uppsalagatan ligger kvarteret Leopold med bebyggelse från 1970-talet, som består av flerbostadshus mellan två till sex våningar. För kvarteret finns en nyligen upprättad detaljplan som möjliggör bostadsbebyggelse med varierande placering och fasadgestaltning i två till fem våningar, samt med en inriktning att skapa ett stadsrum av urban karaktär med ett tydligare avgränsat gaturum.



*Vy över planområdet mot söder. Planområdet utgör norra delen av ett i Nyby centralt beläget grönstråk. Inom grönstråket finns bland annat en gång- och cykelväg, som leder vidare söderut mot centrala Uppsala.*



*Vy över planområdet mot norr. Inom planområdet finns enstaka vegetationsdungar.*





*Vy från Iduns väg mot väster. Till höger i bilden skymtar den småskaliga småhusbebyggelsen i Gamla Uppsala.*



*Vy från planområdet mot söder. På bilden syns de gula sexvåningshusen i kvarteret Leopold och längre söderut skymtar punkthusen i kvarteret Topelius.*



*Vy från södra delen av planområdet mot söder och punkthusen i kvarteret Topelius, belägna på östra sidan av Gamla Uppsala gatan.*

## **Förändringar**

Bebyggelsens varierande placering och våningshöjd samt dess uppdelning i mindre volymer kommer att ge ett nytt inslag i stadsbilden. En viktig förutsättning har varit att bebyggelsens skala överensstämmer med den nya planerade bebyggelsen på östra sidan av Gamla Uppsalagatan (*Detaljplan för Kv. Leopold*). Inom ramen för det planarbetet togs det fram en gatusektion för den östra sidan. För att åstadkomma en stadsmässig miljö och ett mer definierat gaturum har Gamla Uppsalagatans sektion studerats vidare i den aktuella planen. Förslaget möjliggör en omvandling till stadsgata med trädalléer och kantstensparkeringar samt gång- och cykelbana på båda sidor om körbanan.

## **Kulturmiljö**

### **Förutsättningar och förändringar**

En arkeologisk utredning (*PM Arkeologisk utredning*) har upprättats för planområdet. I de schaktningar som utfördes inom området framkom anläggningar av förhistorisk karaktär i norra delen av området, där det legat en gård på 1950-talet. Det rör sig om stolphål, härdar och kokgröpar. Till sin karaktär har anläggningarna stora likheter med de anläggningar som framkom vid en utredning som utfördes på andra sidan österleden. Dateringar av dessa indikerar aktiviteter i området under bronsåldern. Detta innebär att det äldre gårdsläget i nordöstra delen av planområdet är omgärdat av boplatsspår åt norr, väster och i söder. Länsstyrelsen kommer i den fortsatta processen meddela om de kommer medge tillstånd att ta bort samtliga fornlämningar samt vilka ytterligare utredningar och åtgärder som krävs.

## **Naturmiljö och park**

### **Förutsättningar**

Planområdet ingår som närpark till omgivande bostadsområden och utgör också norra delen av ett centralt gröonstråk i Nyby. Grönstråket ansluter till Nybyparken, sydväst om planområdet. Nordost om planområdet finns Lerdammsparken, som är ett större parkområde. Inom gångavstånd omgärdas planområdet av två större friluftsområden; i väster av Uppsala högar samt i öster av Gränby sportfält och Gränbyparken.

Planområdet utgörs av gräsbevuxen mark som sluttar svagt mot söder. Här finns inslag av enstaka trädgångar, gång- och cykelvägar samt en del parkfunktioner som bland annat bänkar, skräpkorgar, belysningsstolpar mm. Gång- och cykelvägen i nordsydlig riktning leder vidare söderut mot stadskärnan. Längs Gamla Uppsalagatan finns en bullervall.

### **Förändringar**

Parkmarken inom planområdet omvandlas till kvartersmark för bostäder och en mindre del närmast Gamla Uppsalagatan omvandlas till gatumark. Här anläggs en ny gång- och cykelväg, som söder om planområdet ansluter till den befintliga gång- och cykelvägen som leder vidare mot centrala Uppsala. Bullervallen närmast Gamla Uppsalagatan ska tas bort. Befintliga träd och vegetationsdungar försvinner men ersätts av nya träd och buskar inom kvartersmarken.

*PARK Anlagd park.* En mindre del av en större grönyta, belägen längs med Gamla Uppsalagatan västra sida, ingår i den aktuella planen.

## **Bebyggelse och gestaltning**

### **Förutsättningar**

Planområdet är obebyggt och omgivande bebyggelse i norr och öster utgörs av en småskalig småhusbebyggelse. Öster om Gamla Uppsalagatan kommer befintlig flerbostadsbebyggelse genom en relativt nyligen fastställd detaljplan (*Detaljplan för Kv. Leopold*) till stor del ersättas av ny bebyggelse i form av bostadsbebyggelse med varierande placering och fasadgestaltning i två till fem våningar.

Kvarteret är planerat med en inriktning om att skapa en mer urban karaktär och ett tydligare avgränsat gaturum.

### **Förändringar**

Planen möjliggör bostadsbebyggelse i två till sju våningar som är uppdelad i mindre byggnadsvolymer. Planen medger också centrumverksamhet i bottenvåningarna mot gatorna. Bebyggelsen utformas med varierande våningshöjder, vridna lägenhetsmoduler och en rik variation i materialval, vilket kommer ge ett livfullt intryck mot gatan. Volymerna är lägre i söder och väster för att ansluta i skala mot befintlig bebyggelse. Byggnadernas placering och variation i volymer möjliggör både utvidgningar i gaturummen och öppningar in mot gårdarna. Förbindelsegångar ovan mark uppförs på vissa ställen mellan byggnaderna. Lokaler förläggs i markplan ut mot Uppsalagatan och i ett strategiskt läge i nordöst planeras ett café. Angöring med bil sker via två parkeringsytor i markplan. Dessa är placerade så att trafikering inom gårdsområdet kan undvikas.



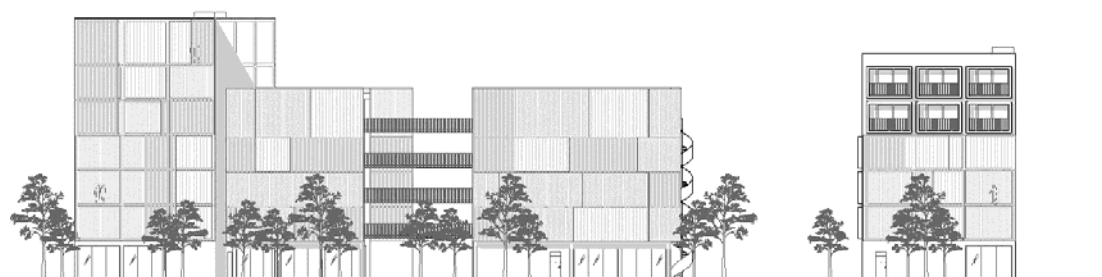
*Illustration över den föreslagna bebyggelsen. Andreas Martin-Löf Arkitekter.*



*Fasader mot öster (Gamla Uppsalagatan). Andreas Martin-Löf Arkitekter.*



Detalj av fasad mot öster (Gamla uppsalagatan). Andreas Martin-Löf Arkitekter.



Fasader mot norr (Iduns väg). Andreas Martin-Löf Arkitekter.

**BC<sub>1</sub>** *Bostäder. Centrumverksamhet får finnas i bottenvåning som har entré mot gata. Bottenvåning mot gata ska ha en minsta våningshöjd på 3,6 meter. Entreer till lokaler ska finnas från gatumark, ej via trapphus. Syftet är att uppföra bostäder och möjliggöra lokaler för centrumändamål i bottenvåningar som har entré mot gamla Uppsalagatan och Iduns väg.*

**BC<sub>2</sub>** *Bostäder. Centrumverksamhet ska finnas i bottenvåning som har entré mot gata. Bottenvåning mot gata ska ha en minsta våningshöjd på 3,6 meter. Entreer ska i huvudsak utformas genomgående mellan gata och gård. Entreer till lokaler ska finnas från gatumark, ej via trapphus. Syftet är att uppföra bostäder och säkerställa lokaler för centrumändamål i bottenvåningar som har entré mot Iduns väg.*



*Byggnad får inte uppföras.*

**II, V, VII** *Högsta antal våningar.*

**II-III, III-VI** *Lägsta respektive högsta antal våningar. Våningsantal ska variera i enlighet med fasadillustrationer, se planbeskrivning.*

**f<sub>1</sub>** *Bebyggelsen ska utformas med en rik och varierad fasad bestående av ljus betong, träraster, plåt och glas. Förbindelsegångar får uppföras mellan byggnaderna. Syftet är att säkerställa en god utformning som kan bli ett tillskott i befintlig miljö.*

**f<sub>2</sub>** *Fasader ska ges en utformning som skapar variation i gaturummet enligt fasadillustrationer, se planbeskrivning. Bottenvåning mot gata ska ges en öppen och*

*inbjudande karaktär. Den ska också utformas med särskilt stor omsorg vad gäller materialbearbetning och detaljeringsgrad. Syftet är att säkerställa en god utformning som kan bli ett tillskott i befintlig miljö. Byggnadernas bottenvåningar ska utformas så att de upplevs som öppna och tillgängliga med entréer och fönster som skapar liv och variation i fasaden. Utformningen ska bidra till ett levande stadskvarter och öka upplevelsen av Gamla Uppsalagatan och Iduns väg som stadsgator.*

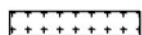
- e<sub>1000</sub> *Största byggnadsarea för huvudbyggnad ovan mark i kvadratmeter.*
- v<sub>1</sub> *Balkonger ska placeras minst 3 meter över mark.*
- v<sub>2</sub> *Förbindelsegångar mellan byggnader ska placeras minst 3 meter över mark, samt placeras och utformas så att räddningstjänst kan nå alla lägenheter.*
- v<sub>3</sub> *Totalt fyra öppna tillgängliga passager ska finnas mellan gata och gård. Två passager ska ha en minsta bredd på 3 meter och resterande två en minsta bredd om vardera 6 meter och 8 meter.*
- v<sub>4</sub> *Öppen tillgänglig passage ska finnas mellan gata och gård. Passagen ska ha en minsta bredd på 4 meter.*
- v<sub>5</sub> *Öppen tillgänglig passage ska finnas mellan bebyggelsen. Passagen ska ha en minsta bredd på 12 meter.*

## **Offentlig och kommersiell service**

I Nyby finns tre förskolor och en grundskola, åk F-5 samt flera parker med lekplatser och idrottsanläggningar. I Nyby centrum finns vård- och serviceinriktade boendeformer och etablerad service i form av dagverksamhet, bibliotek, frisör, fotvård och restaurang. Den nyligen fastställda detaljplanen för Kv. Leopold ger möjlighet att öka servicen i området.

## **Friytor**

Gemensamma friytor inom planområdet säkerställs i plankartan genom att byggnad inte får uppföras/ändast får bebyggas med komplementbyggnader. Detaljplanen ger förutsättningar för en eller flera bostadsgårdar med gemensamma ytor för lek och samvaro.



*Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader i en våning. Dessa ska placeras så att räddningstjänst kan nå alla lägenheter.*

- gård *Bostadsgård ska finnas med planteringar samt plats för utevistelse. Syftet är att säkerställa möjligheten att skapa gröna gårdar.*

## **Tillgänglighet för funktionshindrade**

Nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler eller lokaler för vilka allmänheten har tillträde, ska vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglovskedet.

## **Mark och geoteknik**

Enligt SGU:s jordartskarta ligger planområdet i ett område där det ytliga lagret är postglacial lera, d.v.s. en tät jordart med dåliga förutsättningar för infiltration/perkolation.

## Ytvatten och dagvatten

### Förutsättningar

Planområdet ligger inom den yttre zonen för vattenskyddsområde. Detta innebär att markarbeten inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattennivå, och anläggning för markuppvärmning eller utvinning av energi ur mark eller grundvatten inte får utföras. Markarbeten får inte heller medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Tillstånd krävs från länsstyrelsen för dispens från förordnandet.

Dagvattnet ska omhändertas och fördröjas lokalt innan anslutning sker till det kommunala dagvattennätet. Gårdarna ska utformas för att uppnå en god och hållbar dagvattenhantering och gärna vara ett gestaltande och kvalitetshöjande inslag.

Förordnandet om vattenskyddsområde ska följas i detaljplanen. Dispens från Länsstyrelsen krävs för undantag från förordnandet.

En dagvattenutredning (*PM Dagvatten, Avrinning dagvatten*) har upprättats för planområdet. Området ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Området avvattnas sparsamt idag. En gång- och cykelväg som går igenom området i nordsydlig riktning, avvattnas med rännstensbrunnar som är kopplade till en ledning i Gamla Uppsalagatans östra sida. Parkmarken, som i huvudsak består av gräsytor i liten lutning har troligtvis en låg avrinning. Avvattning sker genom de i gång- och cykelvägen placerade rännstensbrunnarna. En liten avrinning mot söder kan dock förekomma vid större regn. Utanför området i söder går en gångväg i östvästlig riktning. Gångvägen passerar under Gamla Uppsalagatan i en gångport. Gångporten avvattnas med rännstensbrunnar till dagvattenledningen längs Gamla Uppsalagatans östra sida.

### Förändringar

I och med den nya exploateringen ökar hårdgörandegraden av marken och därmed dagvattenflödet från området. Kapaciteten i det befintliga dagvattensystemet genom staden är begränsad och dagvattnet behöver därför fördröjas innan det ansluts till det allmänna dagvattennätet. Följande förutsättning har antagits ska gälla för området: "Dagvattenflödet ut från planområdet får inte överstiga motsvarande vad som kommer från planområdet idag vid ett dimensionerande 2-årsregn. Dagvattenanläggningen inom planområdet ska dimensioneras för att klara detta flöde vid ett dimensionerande 10-års regn."

Planerad byggnation ger för ett regn med 2-års återkomsttid och med 10 minuters varaktighet att flödet skulle öka från 20 l/s till 102 l/s. Vid ett regn med 10 års återkomsttid och 10 minuters varaktighet skulle flödet från området (utan fördröjande åtgärder) öka från 35 till 174 l/s vid exploatering. För att minska denna effekt föreslås att svackdiken anläggs samt ett magasin under parkeringen i söder som kan hålla 92 m<sup>3</sup> dagvatten. Denna magasinvolym baseras på att det från området vid ett 10-årsregn, 10 minuters varaktighet, endast ska släppas ut så stort flöde som planområdet genererar idag (oexploaterat) vid ett 2-årsregn, 10 minuters varaktighet.

Hustak avvattnas till marken via stuprör med utkastare. Vål på mark rinner dagvattnet i gräsklädda svackdiken. Dessa diken utgör en del av fördröjningen och flödesutjämning av dagvattnet samt bidrar till rening av dagvattnet genom att partikelbundna föroreningar sedimenterar genom växtupptag. Svackdiken löper på ömse sidor om kvartersvägen inne i området fram till parkeringen i söder. Under södra parkeringen placeras ett fördröjningsmagasin. Svackdikena ansluts till fördröjningsmagasinet. Magasinet kan utformas som ett magasin med dagvattenkassetter. Magasinet töms med hjälp av en ledning som är ansluten till kommunens dagvattenledning i den östvästliga gång- och cykelvägen. Flödet regleras med ledningsdimension. Parkeringarna förses med nedsänkta planteringslådor, typ Rain Gardens, för avskiljning av olja och övriga föroreningar samt sediment. Vid stora regn måste områdets höjdsättning medge att dagvatten kan rinna på ytan fram till svackdikena. Det kan även vara

på sin plats att se över höjdsättningen av husens bottenplan så att höjden inte blir för låg. Resultatet av föroreningsberäkningar visar att halten av föroreningar i dagvattnet kommer att minska för alla ämnen efter exploatering och föreslagna reningsåtgärder. Halterna ligger dessutom långt under föreslagna riktvärden för dagvattenutsläpp. I beräkningarna har hänsyn tagits till de gröna ytor som planeras kring fastigheterna samt de svackdiken som områdets dagvatten leds till. Dessa gräsklädda diken med flack släntlutning har en mycket god reningseffekt på dagvattenföroreningar. De Rain Gardens som föreslås omhändertaga dagvatten från de två parkeringarna har inte räknats med i de presenterade värdena. Om dessa anläggs (och underhålls med erforderlig skötsel) kommer mängderna av föroreningar att minska ytterligare. Utredningar och undersökningar som bör utföras i det fortsatta arbetet är bland annat:

- Detaljprojektering av dagvattensystem
- Kontrollera att tänkta förbindelsepunkter kan utnyttjas

## Trafik och tillgänglighet

### Förutsättningar

#### *Gatunät*

Planområdet avgränsas i öster och norr av två vältrafikerade gator, Gamla Uppsalagatan och Iduns väg. De är utformade som matarleder för biltrafik. Gamla Uppsalagatan har en cirka 10 meter bred körbana. Iduns väg har en cirka 8 meter bred körbana.



*Vy från Gamla Uppsalagatan mot söder.*

#### *Trafikflöden*

Trafikbelastningen på Gamla Uppsalagatan uppgår idag till omkring 1500 fordon/årsmedeldygn och på Iduns väg till omkring 3000 fordon/årsmedeldygn. Hastigheten är 40 km/h på båda gatorna.

#### *Kollektivtrafik*

Både Gamla Uppsalagatan och Iduns väg trafikeras med ett flertal busslinjer och busshållplatser finns utmed båda dessa gator. Inom planområdet vid Iduns väg finns en busshållplats.

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

Planområdet är lättillgängligt för gående och cyklister. På båda sidor om Iduns väg finns gång- och cykelvägar. Från stadskärnan nås området via ett gång- och cykelstråk. Planområdet utgör norra delen av detta stråk och här finns gång- och cykelvägar som ansluter till närliggande villabebyggelse och park i östvästlig riktning. Cykelparkering ska främja cykel som transportmedel och därmed finnas i attraktivt och väderskyddat läge. Antalet cykelplatser bör vara en per boende.

## Förändringar

### Gator

Detaljplanen ger förutsättningar för en omvandling av Gamla Uppsalagatan till en stadsgata med trädalléer och kantstensparkeringar på båda sidor om körbanan. Körbanans bredd minskas till totalt 7 meter och den östra och västra sidan kompletteras med en 4 meter bred gång- och cykelväg och en 3,5 meter bred zon med utrymme för kantstensparkering och träd. Iduns väg behåller sin befintliga gatubredd och den befintliga gång- och cykelvägen breddas till 4 meter. Den nya gatusektionen ansluter i söder till en befintlig vägbro över en gång- och cykeltunnel, som ligger utanför planområdet.

### GATA Huvudgata

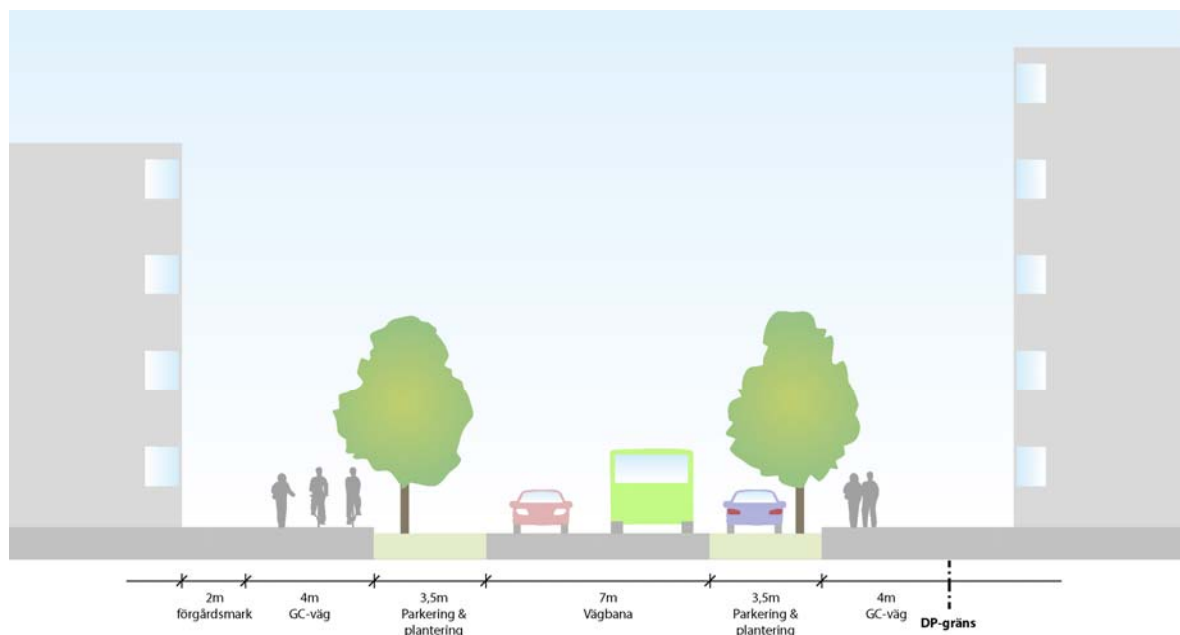


Illustration över ny gatusektion för Gamla Uppsalagatan

### Gång och cykel

Den befintliga gång- och cykelvägen inom planområdet kommer att flyttas till gatumark tillhörande Gamla Uppsalagatan. Söder om planområdet ansluts den till befintliga gång- och cykelvägar, vilket innebär att det nordsydliga stråket mot centrala Uppsala säkerställs i sin ursprungliga sträckning.

### Kollektivtrafik

Befintlig busshållplats vid Iduns väg flyttas cirka 60 meter österut, närmare korsningen Iduns väg/Gamla Uppsalagatan.

### Parkering, angöring, utfart

Parkeringsbehovet måste lösas inom den egna fastigheten. Angöring till bostäderna sker på den egna kvartersmarken, via två parkeringsplatser, i södra och norra delen av planområdet. Dessa är placerade så att trafikering inom gårdsområdet kan undvikas. En kvartersgata inom kvartersmark anläggs för angöring av flyttbilar, räddningstjänst samt avfallsfordon för sophämtning. Vid uppförande av 177 lägenheter med en parkeringsnorm på 0,2 för studentboende krävs 36 parkeringsplatser. Enligt uppgift från byggherren kommer det att finnas 66 parkeringsplatser. Behovet av cykelparkeringar för den nya bebyggelsen är 177 platser för långtidsuppställning och 88 platser för korttidsuppställning. Plank med en höjd av 1,10 meter får uppföras mot de sidor som vetter mot befintlig bebyggelse.

parkering    Parkering får finnas som ska rammas in av buskar/träd.  
Körbar utfart får inte anordnas. Tvärstreck med pil markerar förbudets slut.



Bestämmelsen syftar till att begränsa in- och utfart på Gamla Uppsalagatan och Iduns väg. Detta säkerställer en god trafiksäkerhet.

## Hälsa och säkerhet

### Förutsättningar och förändringar

#### Buller

Planområdet är bullerutsatt från två bullerkällor, Gamla Uppsalagatan och Iduns väg. Gamla Uppsalagatan har en trafikmängd på cirka 1500 fordon/årsmedeldygn och Iduns väg på cirka 3000 fordon/årsmedeldygn. Båda vägarna utgörs av 10 procent andel tung trafik och skyltad hastighet är 40 km/h. En trafikbullerutredning (*Trafikbullerutredning*, daterad 2016-05-03) har upprättats för planområdet. Samtliga bostäder har genomgående lägenheter.

#### Ekvivalent ljudnivå

Enligt framtagen bullerkarta framgår att huvuddelen av bebyggelsen närmast Gamla Uppsalagatan och Iduns väg får ljudnivåer mellan 50-55 dB vid fasad. I släppet mellan husen uppgår ljudnivån till högst 50 dBA vid fasad. Vid två av husen (Iduns väg) uppgår den ekvivalenta ljudnivån mest utsatta fasader till 59 dBA vid fasad. För dessa hus bör åtgärder vidtas för att dämpa ljudnivån. Detta kan till exempel vara täta väggar mot gatan på förbindelsegångarna/loftgångarna eller en skärm på balkongens kortsida i gavellägenheterna. Huvuddelen av lägenheterna har tillgång till en gemensam tyst gård med ljudnivåer mellan 40-45 dBA vid fasad.

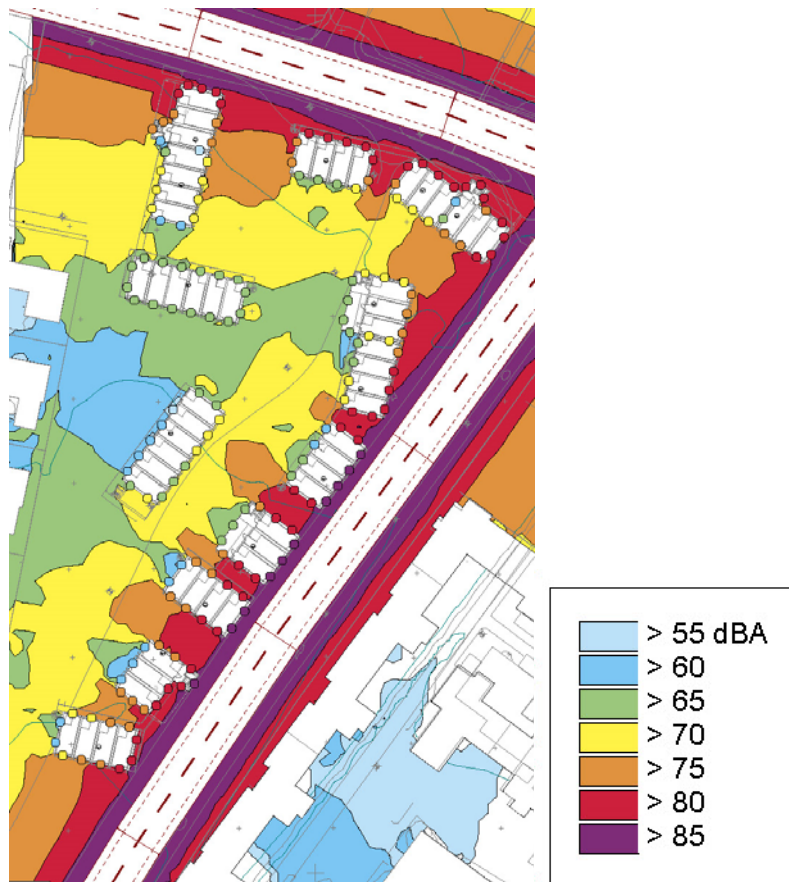


*Ekvivalent ljudnivå 2 m över mark (ej frifält) samt högsta frifältsvärde på något våningsplan vid fasad, nedre planen. Structor Akustik AB.*

#### Maximal ljudnivå

Enligt framtagen bullerkarta framgår att närmast Gamla Uppsalagatan och Iduns väg uppgår den maximala ljudnivån till 85 dBA. För några av de hus som är belägna närmast Gamla Uppsalagatan uppgår den maximala ljudnivån till 85 dBA vid fasad. I släppet mellan samtliga hus närmast vägarna uppgår den maximala ljudnivån till 80 dBA vid fasad. För huvuddelen av lägenheterna uppgår den

maximala ljudnivån på gården mellan 65-70 dBA, samt till 75 dBA närmast mellanrummen mellan husen.



*Maximal ljudnivå 2 m över mark (ej frifält) samt högsta frifältsvärde på något våningsplan vid fasad, nedre planen. Structor Akustik AB.*

#### *Sammanfattning*

Den ekvivalenta ljudnivån vid de nya husens mest utsatta fasad blir 59 dBA. Samtliga bostäder är genomgående och med föreslagna lösningar har alla lägenheter tillgång till sida med högst 55 dBA vid fasad. En gemensam uteplats kan anordnas på bullerdämpad sida. Vid två av husen bör åtgärder vidtas för att dämpa ljudnivån. Detta kan till exempel vara täta väggar mot gatan på loftgångarna eller en skärm på balkongens kortsida i gavellägenheterna.

*Där bullernivåer överstiger 55 dBA ekvivalent nivå utanför fasad (frifältsvärde) ska byggnader utformas så att:*

*Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet är vända mot tyst eller ljuddämpad sida med högst 50 dBA ekvivalent nivå (45 dBA ska eftersträvas) och högst 70 dBA maximal nivå utanför fönster (frifältsvärde). Varje bostad har tillgång till en uteplats, privat eller gemensam, på tyst eller ljuddämpad sida (50 dBA) i nära anslutning till bostaden. Eftersom den planerade bebyggelsen kommer att domineras av smålägenheter med endast ett rum per lägenhet, gäller att varje lägenhet ska utformas med en tyst eller ljuddämpad sida.*

#### *Störningar strålkastarljus*

Med anledning av att de två parkeringsplatsernas lägen nära befintlig bebyggelse, finns risk för att strålkastarljus från bilar riktas in mot bostäderna. För att förhindra dessa störningar får plank med en

höjd av cirka 1,0 meter uppföras på de ställen närmast parkeringsplatserna där sådana störningar kan uppstå.

#### *Markföroreningar*

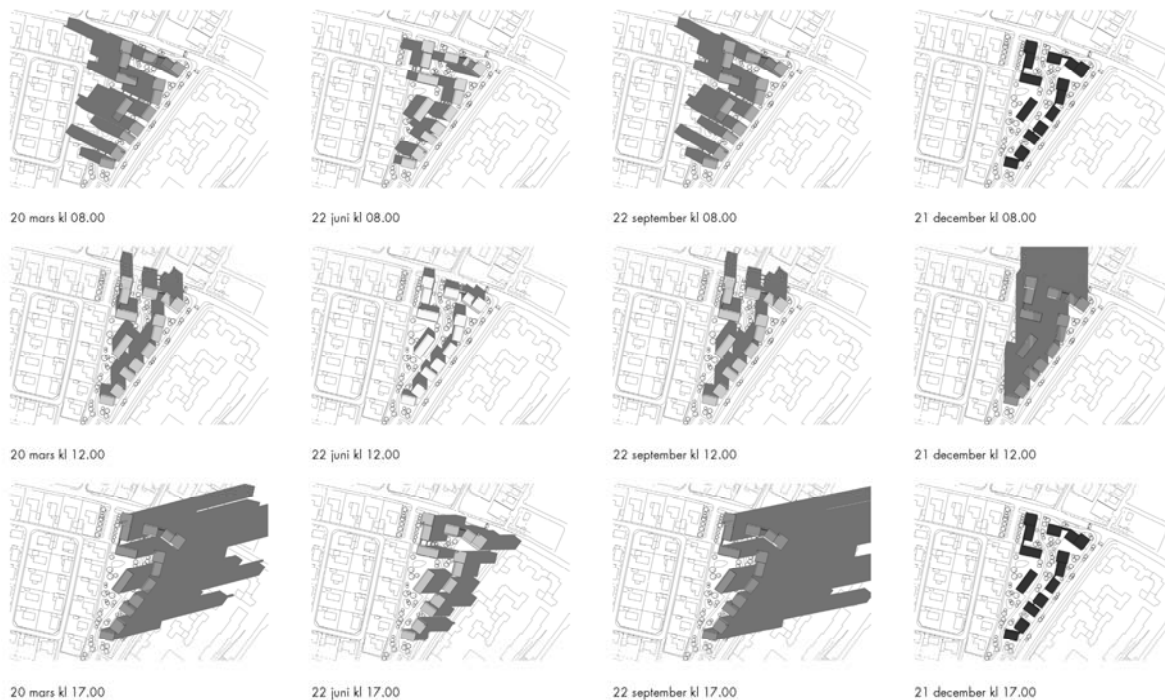
Området är inte upptaget i länsstyrelsens lista över potentiellt förorenade områden. En miljöteknisk markundersökning för en bullervall (*PM Miljöteknisk markundersökning*) har utförts för planområdet. Bullervallen, som är cirka 1,5-2 meter, finns utmed Gamla Uppsalagatan. Fyllningen i denna består i huvudsak av grus och sand. Uppgifter finns om markundersökning i tidigare bullervall på östra sidan av Gamla Uppsalagatan. Enligt uppgift visade analysresultatet på föroreningar i fyllningsmaterialet. Resultaten från genomförda markundersökningar visar att fyllningen inom bullervallen innehåller relativt låga haltnivåer av föroreningar. I en borrhpunkt förekommer halter av nickel något över riktvärdet för känslig markanvändning (motsvarar odlingsbar mark och bostadsmark). Då övriga provpunkter ej påvisade förhöjda halter av nickel är föroreningen sannolikt slumpmässig. Påträffade föroreningar bedöms inte utgöra någon miljö- eller hälsomässig fara. Urschaktad markvolym bör så långt som möjligt återanvändas, förutsatt att den tekniska kvaliteten på fyllningen medger det. Även om undersökningen visar att undersökta områden i stort sett är rena kan ställvisa mindre spill/föroreningar inte uteslutas. Påträffas sådana lokala föroreningar kan dessa hanteras i samband med schakt/exploatering.



*Karta som visar ungefärlig utbredning av undersökt område (röd färg). Structor Miljöbyrå Stockholm AB.*

#### *Solinstrålning*

Solstudie har utförts som visar skuggverkan under olika årstider och klockslag. Enligt redovisade skuggstudier framgår att det rör sig om sex närliggande villafastigheter som kommer att påverkas av viss skuggverkan under två årstider och ett klockslag från den nya bebyggelsen (mars och september klockan 08:00).



*Solstudie gjord av Andreas Martin-Löf Arkitekter.*

## **Teknisk försörjning**

### *Vatten och avlopp*

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. Den nya bebyggelsen ska anslutas till det allmänna vatten- och avloppsnätet. Anslutningsavgift erläggs enligt gällande taxa.

### *Avfall*

Renhållningsfordon för hämtning av avfall ska kunna angöra utan backningsrörelser och enligt arbetsmiljöverkets föreskrifter. Angöring med avfallsfordon för sophämtning ska ske inom kvartersmark. Dragvägen för sopkärl ska vara hårdjord, uppgå till maximalt 10 meter samt utformas utan nivåskillnader.

### *El och värme*

Det finns ledningar för el nära anslutning till planområdet. En fjärrvärmeledning går tvärs igenom planområdet. Ledningen kommer att flyttas till den västra kanten av planområdet.

u *Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Befintlig fjärrvärmeledning flyttas till planområdets västra kant och säkerställs genom ett s.k. u-område.*

### *Tele och bredband*

Det finns ledningar för tele och bredband inom närområdet. Området har därmed goda förutsättningar att försörjas med elektronisk kommunikation.

# PLANENS GENOMFÖRANDE

## Organisatoriska åtgärder

### Genomförandetid

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

### Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Uppsala kommun är huvudman för allmän plats inom området.

Byggherren ansvarar för utbyggnad av kvartersmark enligt detaljplanen. Uppsala kommun ansvarar för utbyggnad av allmän plats.

### Avtal

#### *Planavtal*

Ett planavtal har upprättats mellan byggherren och kommunen.

#### *Köpeavtal för exploatering*

Ett köpeavtal för exploatering ska tecknas mellan kommunen och Junior Living Holding AB innan detaljplanen antas. Avtalet ska reglera överlåtelsen av de delar av kommunens mark som planläggs som kvartersmark samt byggherrens åtaganden i samband med exploaterings genomförande.

## Tekniska åtgärder

### Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

### Buller

Byggherren ansvarar för att utreda förutsättningarna för att klara bullervärdena vid ett genomförande av planen.

### Solstudie

En solstudie har tagits fram och visar att den nya föreslagna bebyggelsen påverkar omgivande bebyggelse till viss del. Det är sex närliggande villafastigheter som kommer att påverkas av viss skuggverkan under två årstider och ett klockslag från den nya bebyggelsen. De nya bostäderna får uteplatser med goda möjligheter till sol under stora delar av dagen.

### Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av byggherren. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i byggherrens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

### Geoteknik och vattenskydd

Byggherren bekostar de eventuella geotekniska utredningar som är nödvändiga. Planområdet ligger inom den yttre zonen för vattenskyddsområdet för dricksvatten.

## **Bullervall**

Befintlig bullervall inom planområdet längs Gamla Uppsalagatan ska tas bort.

## **Ledningar**

- Vattenfall AB Värme: Det finns en genomgående fjärrvärmeledning i ett centralt läge inom planområdet. Ledningen ska flyttas till västra delen av planområdet och säkerställas genom ett s.k. u-område.
- Uppsala vatten och avfall AB: Det finns inga genomgående vatten- och avlopps - eller dagvattenledningar inom det område som får bebyggas. Ledningar finns i Gamla Uppsalagatan, Iduns väg och i södra delen av planområdet.
- Vattenfall Eldistribution AB: Det finns inga genomgående ledningar i det område som får bebyggas. Ledningar finns i Iduns väg, Gamla Uppsalagatan och inom befintlig bebyggelse.
- Skanova: Det finns inga genomgående ledningar inom det område som får bebyggas. Ledningar finns i Iduns väg och inom befintlig bebyggelse.
- Ip-Only: Det finns inga genomgående bredband inom det område som får bebyggas. Ledningar finns inom befintlig bebyggelse.

Det kan finnas ytterligare, av plan- och byggnadsnämnden, okända ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns och samråda med kommunen om detta i det fall sådana upptäcks.

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

Kostnad för flytt av ledningar som är nödvändiga för detaljplanens genomförande regleras i separat avtal mellan Uppsala kommun och ledningsägare.

## **Arkeologi**

Framtagen arkeologitredning påvisar att det finns fornlämningar inom planområdet. Länsstyrelsen kommer i den fortsatta processen meddela om de kommer medge tillstånd att ta bort samtliga fornlämningar samt vilka ytterligare utredningar och åtgärder som krävs. Ett eventuellt fältarbete kommer att ske efter att planen vunnit laga kraft. För den idag centralt belägna fjärrvärmeledningen, som ska flyttas till västra delen av planområdet, ska ansökan om tillstånd enligt kulturminneslagen (KML) göras innan flytt av ledningen kan äga rum. Ansökan kommer att lämnas in i anslutning till att planen vinner laga kraft. Inför borttagandet av bullervallen längs Gamla Uppsalagatan krävs ingen ytterligare hantering enligt KML. Byggherren bekostar de arkeologiska utredningar som är nödvändiga samt borttagande av dessa.

## **Dagvatten**

Tillkommande dagvatten ska kunna fördröjas inom fastighet innan det släpps ut på det kommunala ledningsnätet. Se separat dagvattenutredning (*PM Dagvatten, Avrinning dagvatten*).

## **Ekonomiska åtgärder**

### **Planeekonomi**

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

### **Överlåtelse av kvartersmark**

Byggherren ska till kommunen erlægga en köpeskilling för kvartersmarken för bostadsändamål i enlighet med vad som avtalas i köpeavtalet för exploatering.

### **Bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark samt anslutningsavgifter**

Byggherren ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken. Byggherren ska även stå för anslutningsavgifter för teknisk infrastruktur kopplade till detaljplanens genomförande inom kvartersmark, exempelvis vatten och avlopp.

### **Bygg- och anläggningsåtgärder inom allmän platsmark**

Kommunen ska svara för och bekosta projektering samt byggande av gator och parker inom allmän platsmark. Byggherren ska dock svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av Byggherren bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken.

### **Ledningar**

Kommunen bekostar flytt av fjärrvärmeledning. Kostnaden för flytt av ledning regleras i separat avtal mellan Uppsala kommun och ledningsägare.

### **Bullervall**

Kommunen bekostar borttagande av bullervall.

### **Anslutningsavgifter**

Byggherren bekostar erforderliga anslutningsavgifter för teknisk infrastruktur som är kopplade till ett genomförande inom kvartersmark.

### **Fastighetsrättsliga åtgärder**

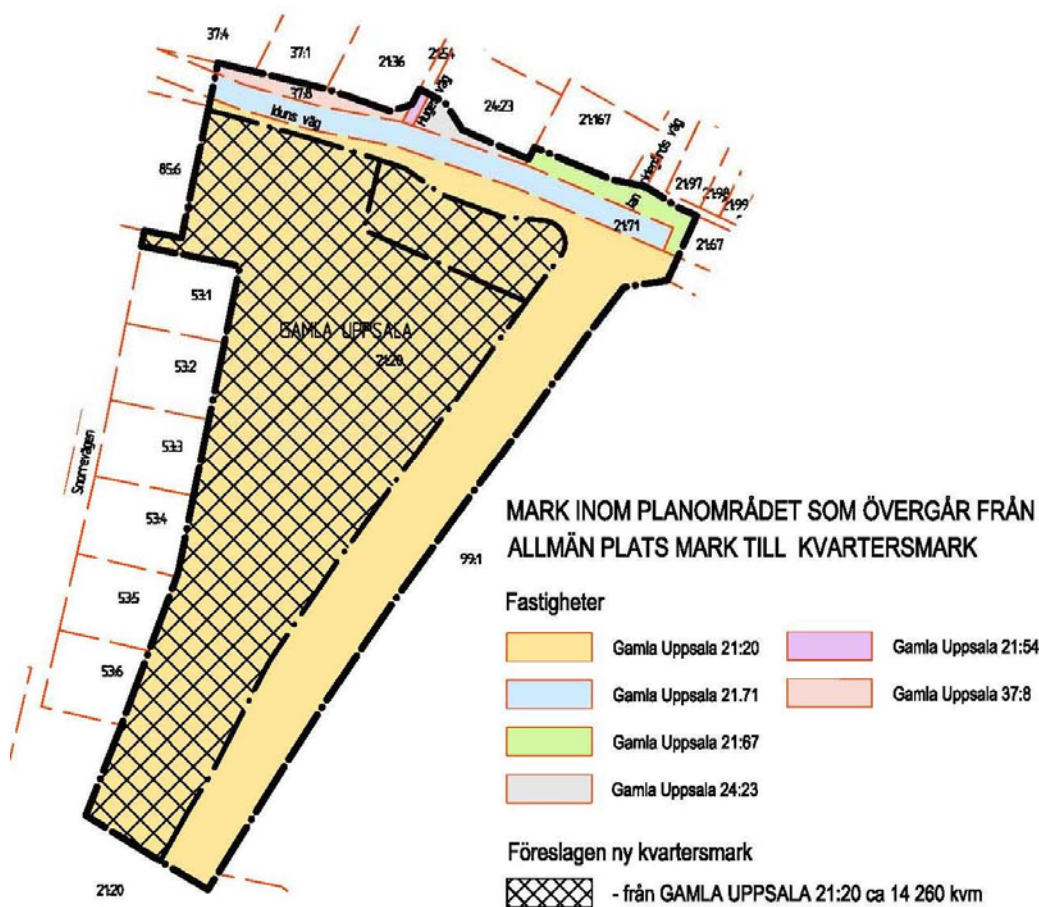
#### **Fastighetsbildning**

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande. Den blivande kvartersmarken för bostadsändamål ska avstyckas och bilda en ny fastighet.

### **Konsekvenser för fastigheter inom planområdet**

Ett genomförande av planen medför att del av fastigheten Gamla Uppsala 21:20 som idag är planlagd som allmän plats, park övergår till att bli kvartersmark för bostäder.

Del av fastigheten Gamla Uppsala 21:20, som idag är planlagd som allmän plats, park övergår till att bli allmän plats, gata.



Illustrationen visar konsekvenser för fastigheter inom planområdet.

## PLANENS KONSEKVENSER

### Nollalternativ

Ett nollalternativ ska utgöra ett referensalternativ till det studerade planförslaget. Ett nollalternativ innebär ett beskrivet scenario av vad som händer då planförslaget inte genomförs t.ex. om gällande plan fortsätter att verka eller om annan rimlig/trolig utveckling av området kan definieras. Planförslagets konsekvenser ska ställas mot ett nollalternativ för att tydliggöra graden av konsekvenserna.

### Miljöaspekter

#### Landskapsbild, Stadsbild

Detaljplanen innebär att mark som idag är obebyggd tas i anspråk för ny bebyggelse. Det innebär att det sker en förändring av den aktuella platsen som även påverkar området som helhet. Bebyggelsens varierande placering och våningshöjd samt att den är uppdelad i mindre volymer kommer att ge ett nytt inslag i stadsbilden. Bebyggelsen är lägre i söder och väster för att ansluta i skala mot befintlig bebyggelse. Bebyggelsens uppdelning i mindre volymer möjliggör både utvidgningar i gaturummen och siktlinjer in mot gården. Den nya bebyggelsen kommer att ansluta i skala till den planerade bebyggelsen på östra sidan av Gamla Uppsalagatan (*Detaljplan för Kv. Leopold*) vilket ger goda förutsättningar att skapa ett stadsmässigt och sammanhållet gaturum.



## **Kulturmiljö**

I samband med planarbetet har en arkeologisk utredning tagits fram som indikerar att det finns fornlämningar från bronsåldern inom ett begränsat område i norra delen av planområdet. Den föreslagna bebyggelsen är endast möjlig under förutsättning att länsstyrelsen medger att dessa kan tas bort.

## **Naturmiljö**

Inga uttalade naturvärden finns på platsen och genomförande av detaljplanen bedöms därför inte påverka dessa intressen.

## **Rekreation och friluftsliv**

Planen berör värden för rekreations- och friluftsliv eftersom stora delar av områdets närpark går förlorad, vilket i sin tur innebär att norra delen av Nybys centrala grönstråk försvinner. Förlusten av detta kan dock uppvägas av planområdets närhet till Nybyparken samt att det inom Nyby och Gamla Uppsala finns tillgång till fler parker och större friluftsområden.

## **Mark och vatten**

Under förutsättning att dagvatten fördröjs och renas innan det släpps vidare ut i kommunens dagvattensystem bedöms inte detaljplanen medföra någon negativ påverkan på mark och vatten.

## **Resurshushållning**

Planen bidrar i begränsad utsträckning till användandet av naturresurser. Bebyggelsen inom planområdet kommer att alstra avfall, vilket i stort sett är en följd av all bostadsbebyggelse. Då bebyggelsestillskottet i detta fall består av bostäder och till viss del lokaler för centrumverksamhet bedöms inte miljöbelastningen bli stor. Dessutom tillkommer bebyggelsen i närheten av ett bostadskvarter, vilket innebär att befintliga system för hantering av vatten och avlopp samt energi kan användas. Det finns goda möjligheter till att åka kollektivt med buss till och från området.

## **Hälsa och säkerhet**

Detaljplanen förväntas inte påverka omgivningen i någon större utsträckning vad gäller buller och luft. Då den nya bebyggelsen, som avser studentbostäder, ligger relativt centralt i Uppsala kan man anta att de boende i första hand kommer att färdas med cykel eller kollektivtrafik.

## **Sociala aspekter**

### **Trygghet och säkerhet**

En omvandling av park till bostäder med möjlighet till viss del centrumverksamhet innebär en ökad vitalisering av området som bedöms leda till att området upplevs som tryggare att passera kvälls- och nattetid. Detaljplanen innebär att fler människor kommer att röra sig längs Gamla Uppsalagatan och Iduns väg, vilket också bidrar till att den kommer att upplevas tryggare.

### **Tillgänglighet**

Närhet till god kollektivtrafik och bra gång- och cykelvägar ger hög tillgänglighet. Samtliga lägenheter får tillgång till hiss. Genomgående entréer ska på vissa ställen finnas mellan gata och mot bostadsgårdar. Allt detta bidrar till en god tillgänglighet till området.

### **Barnperspektiv**

Detaljplanen ger möjlighet till en god utemiljö med en bullerskyddad bostadsgård. Då nya bostäder möjliggörs i ett område, där det idag inte finns någon bebyggelse, kommer den upplevda tryggheten för barn- och ungdomar att öka, då detta göra att området är befolkat under hela dygnet.

## **Upplåtelseformer**

Bostäderna ska upplåtas för små hyresrätter.

## **Stadsliv och mötesplatser**

Fler bostäder innebär fler människor som rör sig i området som bidrar till ett ökat stadsliv samt till ett större underlag för service i området.

# **PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN**

## **Översiktsplan**

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Planområdet ingår i det som benämns ”stadsväv” och inom stadsväven förutsätts förändringar ske i riktning mot intensivare markanvändning.

## **Miljöbalken**

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

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

Planförslaget berör inte miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 4.

Planförslaget berör miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5, då miljö kvalitetsnormer finns för Fyrisån.

Krav ställs i planen på lokalt omhändertagande av dagvatten samt att dagvattenflödet från ny kvartersmark regleras så att det inte ska bli större än i dagsläget, i syfte att inte öka belastningen på dagvattennätet.

Hustak avvattnas till marken via stuprör med utkastare. Vål på mark rinner dagvattnet på mark i gräsklädda svackdiken. Dessa diken utgör en del av fördröjningen och flödesutjämning av dagvattnet samt bidrar till rening av dagvattnet genom att partikelbundna föroreningar sedimenterar genom växtupptag. Svackdiken löper på ömse sidor om kvartersvägen inne i området fram till parkeringen i söder. Under södra parkeringen placeras ett fördröjningsmagasin. Svackdikena ansluts till fördröjningsmagasinet. Magasinet töms med hjälp av en ledning som är ansluten till kommunens dagvattenledning i den öst-västliga gång- och cykelvägen. Flödet regleras med ledningsdimension. Parkeringarna förses med nedsänkta planteringslådor, typ Rain Gardens, för avskiljning av olja och övriga föroreningar samt sediment. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

Planförslaget berör inte miljöbalkens kapitel 7. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 7.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i augusti 2016

Torsten Livion  
Detaljplanechef

Marie-Louise Elfström  
Planarkitekt

Datum  
2016-08-29Diarienummer  
PBN 2013-489

## **Detaljplan för Gamla Uppsala 21:20, del av**

Normalt planförfarande

### **SAMRÅDSLISTA**

---

#### **Myndigheter**

Kommunala lantmäterimyndigheten  
Länsstyrelsen  
Polismyndigheten i Uppsala

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

Enligt fastighetsförteckning

#### **Hyresgästföreningar**

Hyresgästföreningen i Uppsala Knivsta  
HUS, Hyresgästföreningen Uppsala Studentbostäder

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

Gatu och samhällsmiljönämnden  
Idrott och fritidsnämnden  
Kommunstyrelsen  
Miljö och hälsoskyddsnämnden  
Räddningsnämnden  
Utbildningsnämnden  
Äldrenämnden

#### **Intresseföreningar och sammanslutningar**

Handikappföreningarnas samarbetsorgan  
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd  
Uppsala Handelsförening  
Uppsala Handelskammaren  
Föreningen Vårda Uppsala  
Sveriges Fastighetsägare Mellansverige

## **Ledningsägare**

IP-Only

Telia Sonera Skanova Access AB

Svenska Kraftnät

Uppsala Stadsnät AB

Uppsala Vatten och Avfall AB

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Värme Uppsala AB

## **Trafik**

Trafikverket Region Öst

Kollektivtrafikförvaltningen ULS

Parkeringsbolaget

## **Övrigt**

Landstingsservice i Uppsala län

Posten Sverige AB

Församling Svenska kyrkan, Gamla Uppsala Församling

## **För allmänhetens kännedom**

Kommuninformation

Stadsbiblioteket

Gränbybiblioteket

## **För kännedom**

Sökande

## **Kommunalråd:**

Erik Pelling

Marlene Burwick,

## **Politiska partier**

Miljöpartiet

Moderata samlingspartiet

Vänsterpartiet

Centerpartiet

## **Stadsbyggnadsförvaltningen**

Bygglov

Namngivningsnämnden