

Handläggare  
Marie-Louise Elfström

Diarienummer  
PBN 2013–000489

## Planbeskrivning

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

Normalt planförfarande

**GRANSKNINGSTID mellan 24 november och 15 december 2017**



## 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>OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....</b>	<b>7</b>
Plandata.....	7
Allmän områdesbeskrivning .....	7
Stadsbild, landskapsbild .....	8
Kulturmiljö .....	11
Naturmiljö och park.....	11
Bebyggelse och gestaltning.....	11
Offentlig och kommersiell service.....	14
Friytor.....	14
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	14
Mark och geoteknik .....	14
Ytvatten och dagvatten.....	15
Trafik och tillgänglighet.....	16
Hälsa och säkerhet.....	19
Teknisk försörjning .....	25
<b>PLANENS GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>26</b>
Organisatoriska åtgärder .....	26
Tekniska åtgärder .....	26
Ekonomiska åtgärder.....	28
Fastighetsrättsliga åtgärder .....	29
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.....	29
<b>PLANENS KONSEKVENSER .....</b>	<b>30</b>
Nollalternativ .....	30
Miljöaspekter .....	30
<b>PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN .....</b>	<b>31</b>
Översiktsplan .....	31
Miljöbalken.....	32

## HANDLINGAR

### Granskningshandlingar

#### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

#### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning\*
- Samrådsredogörelse
- Trafikbullerutredning, daterad 2017-04-13
- PM Dagvatten, Avrinning dagvatten, inklusive två bilagor, daterad 2016-04-15, rev. 2017-10-06
- PM Miljöteknisk markundersökning, inklusive fem bilagor, daterad 2016-04-20
- PM Arkeologisk utredning
- Solstudier
- PM Dagvattenhantering på gatumark inom Gamla Uppsala 21:20, daterad 2017-06-28

Granskningshandlingarna 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, fasadillustrationer 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. PM Dagvattenhantering på gatumark inom Gamla Uppsala 21:20 har tagits fram av Kristina Wilén, WSP.

## 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 bostadsbebyggelse i tre till sex våningar med en uppdelning i mindre byggnadsvolymer. 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. Planen berör miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap, då miljö kvalitetsnormer finns för Fyrisån.

### Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Miljöbalken 6:1-6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. En behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

### Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2014-10-15, 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 2016*

Planområdet ingår i det som i Översiktsplan 2016 benämns ”stadsbygd”. Stadsbygden ska utvecklas med en tyngdpunkt på fler bostäder och inslag av lokaler och verksamheter. I stadsbygden ska också vardagsfunktioner och friytor, som kompletterar utbudet i stadens tätare delar, rymmas och utvecklas. Samspel och variation i bebyggelsestäthet, bebyggelse typer och kompletterande funktioner som ger närhet i vardagslivet ska eftersträvas. Möjligheten till kompletteringar i befintliga stadsmiljöer ska tas tillvara. Förändringar ska stödja en intensivare markanvändning. Utöver att fler bostäder tillkommer ska samtidigt förändringar bidra till att säkra närhet till rekreations- och friytor samt andra vardagsnära funktioner. Mindre kompletteringar kan behöva behandlas i ett större perspektiv. Inom nära cykelavstånd (4 kilometer) från Resecentrum ska särskilt beaktas möjligheten till större omvandlingar för tillägg av bebyggelse.

Gamla Uppsalagatan ingår som ”stadsstråk”, i Nybystråket. Stadsstråk utgörs av strategiska gatustråk som binder samman innerstaden, stadsnoder och stadsdelsnoder. De är utpekade huvudstråk för kollektivtrafiken. Stråken och hållplatslägena längs dessa ska – tillsammans med innerstaden, stadsnoderna och stadsdelsnoderna – bidra till att många får hög tillgänglighet och närhet till kollektivtrafik och olika funktioner i staden. Stadsstråken har grundläggande potential för att utveckla stadsliv och bebyggelse. Stråken och deras delsträckor har olika förutsättningar och utveckling av stråken kommer att behöva ske successivt under perioder fram till år 2050.

Genomförandet av detaljplanen stämmer överens med gällande översiktsplan 2016.

### **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 gatussektion för att åstadkomma en mer stadsmässig miljö.



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

## OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR 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 22,7 hektar stort. Planområdet är beläget på del av fastigheten Gamla Uppsala 21:20 som ägs av Uppsala kommun.

#### Tidplan

Detaljplanearbetet genomförs med normalt förfarande enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen ska kunna antas under första kvartalet 2018.

#### 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 skimtar 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 kokgropar. 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 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 grönstråk i Nyby. Grönstråket ansluter till Nybyparken, sydväst om planområdet. Väster om planområdet ligger Yrsaparken och i nordost ligger 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

Större delen av parkmarken inom planområdet omvandlas till kvartersmark för bostäder och en mindre del närmast Gamla Uppsalagatan omvandlas till gatumark. Inom gatumarken skapas utrymme för en gång- och cykelväg. Inom planområdet planläggs två parkområden för gång- och cykelvägspassager, en i nordväst mellan Snorrevägen och Iduns väg och en i söder för vidare anslutning till befintliga gång- och cykelvägar söder om planområdet. Bullervallen närmast Gamla Uppsalagatan ska tas bort. Befintliga träd och vegetationsdungar försvinner men ersätts av nya träd och buskar inom kvartersmarken.

PARK<sub>1</sub>      *Parkmark*

PARK<sub>2</sub>      *Gång- och cykelväg*

## 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 tre till sex våningar med en uppdelning i mindre byggnadsvolymer. Planen medger också centrumverksamhet i bottenvåningarna mot gatorna. Den planerade bebyggelsen utgörs av en blandning av punkt- och lamellhus med cirka 190 lägenheter, där merparten är smålägenheter. Inom området planeras åtta byggnader. Alla byggnaders markplan



innehåller bokaler, dvs. utrymmen som både kan tillgodose boendefunktioner samt småskalig affärsverksamhet. I ett strategiskt läge i nordöst planeras ett café i markplan, som an knyter till omkringliggande torgyta. Volymerna är lägre i söder för att ansluta i skala mot befintlig bebyggelse. Byggnadernas placering och variation i volymer möjliggör både utvidgningar i gaturummen och öppningar in mot gårdarna.



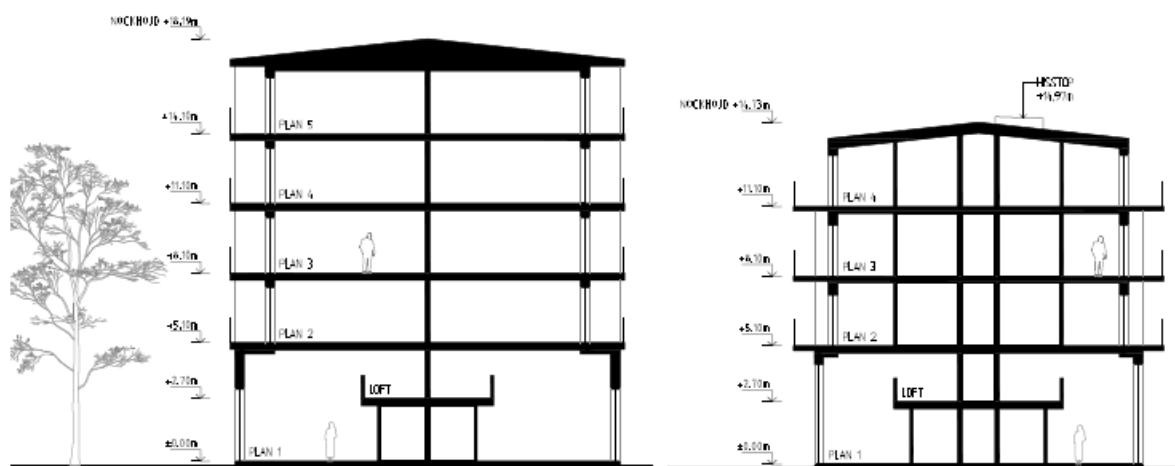
*Illustration över den föreslagna bebyggelsen. Andreas Martin-Löf Arkitekter.*



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



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



Tvärsektion som visar ett punkthus i fem våningar och ett lamellhus i fyra våningar. Del av bottenvåning omfattar loft.

**BC<sub>1</sub>** Bostäder. Centrumverksamhet får finnas i bottenvåning. Bottenvåning ska ha en minsta våningshöjd på 3,6 meter och en högsta höjd på 5,2 meter om den omfattar loft. Entréer ska utformas genomgående från gata eller park till gård. Lokaler ska ha entré från markplan, 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. Bottenvåning för centrumverksamhet ska ha en minsta våningshöjd på 3,6 meter. Lokaler ska ha entré från gatumark. Syftet är att uppföra bostäder och säkerställa lokaler för centrumändamål i bottenvåning som har entré mot Gamla Uppsalagatan och Iduns väg.



Byggnad får inte uppföras.





*Högsta nockhöjd i meter.*

- f<sub>1</sub>** *Bebyggelsen ska utformas med en rik och varierad fasad bestående av, till exempel ljus betong, träraster, puts och plåt. 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. 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>1</sub>000** *Största byggnadsarea för huvudbyggnad ovan mark i kvadratmeter.*
- e<sub>2</sub>000** *Största byggnadsarea för komplementbyggnad ovan mark i kvadratmeter.*
- v<sub>1</sub>** *Balkonger ska placeras minst 3 meter över mark.*
- v<sub>2</sub>** *Skärmtak över entréer tillåts överskrida byggrättsgräns mot gata.*

## 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/endast 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 av buskar och träd samt plats för utevistelse. Bostadsgården ska utformas öppet och tillgängligt. Syftet är att säkerställa möjligheten att skapa gröna gårdar.*
- n<sub>2</sub>** *Buskar ska planteras i anslutning till parkmarken.*

## 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 (Uppsala- och Vattholmaåsarna). 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 från planområdet avrinner till Fyrisån, en vattenförekomst som omfattas av miljö kvalitetsnormer. Dagvattenhanteringen från planerat område ska bidra till att miljö kvalitetsnormerna om god ekologisk status i Fyrisån uppnås till år 2021. Området är idag till större delen en grönyta så hårdgörandegraden ökar vid exploatering vilket ger högre dagvattenflöden med behov av rening. Dagvatten från Gamla Uppsalagatan hanteras till stor del lokalt i den naturmark som finns på båda sidorna av gatan. Där tillåts dagvatten att infiltreras och renas.

Dagvattnet ska omhändertas, fördröjas och renas 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. Vid omvandling av Gamla Uppsalagatan till stadsgata behöver reningen och fördröjningen upprätthållas så att föroreningsmängderna inte ökar.

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 cykeltväg 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 cykeltvägen 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-årsregn.”

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 marken 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. Parkeringen 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. Rain Gardens som föreslås omhänderta dagvatten från parkeringen 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 och fördröjningsmagasin mm.
- Kontrollera att tänkta förbindelsepunkter kan utnyttjas, dagvattenledningar vid gångporten under Gamla Uppsalagatan.

n<sub>1</sub> *Dagvatten ska fördröjas och renas lokalt innan anslutning sker till det allmänna dagvattennätet.*

#### *Gamla Uppsalagatan*

I föreslagna gatusektion finns förutsättningar för en god dagvattenhantering (*PM Dagvattenhantering på gatemark inom Gamla Uppsala 21:20*). Nära korsningen mot Iduns väg och strax före gång- och cykelbron i söder finns lite längre sträckor med enbart gräs. Dessa utformas som svackdiken, dvs. med en flack lutning mot mitten. Genom rätt höjdsättning leds gatuvattnet in via släpp i kantstenen mot växtytorna. Vid släppen sätts några rännalsplattor för att undvika erosionsrisker i planteringen. Vatten från gång- och cykelbanan rinner ner i växtbädden längs hela kanten. I zonen som rymmer parkeringsplats läggs en rännal längs kantstenen som samlar upp vattnet och leder det till nästa plantering. Samtliga planteringar ska ligga lägre än vägytan så att vattnet kan stiga 5–10 cm vid kraftiga regn. I slutet av varje växtbädd sätts en brunn som fungerar både som luftningsbrunn och bräddbrunn. Totalt sett uppnås kravet. Det finns dock inte så stora marginaler, så andelen grönytor får inte minska. Med så små marginaler är det också viktigt att fördröjningsvolymerna är jämnt spridda längs hela sträckan. Att ersätta en grönyta med en dagvattenbrunn för att sedan kompensera med en större skelettjord på ett annat ställe är inte möjligt. Systemet bygger på att allt vatten avleds via grönytor. Bräddning till ledningsnätet vid häftiga regn är dock tillåtet då det på årsbasis är små mängder som medför bräddning.

## **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. På båda vägarna angör andelen tung trafik 10 % av trafikflödet. Hastigheten på Gamla Uppsalagatan och Iduns väg är 50 km/h, men kommer att sänkas till 40 km/h.

#### *Kollektivtrafik*

Både Gamla Uppsalagatan och Iduns väg trafikeras med ett flertal busslinjer och busshållplatser finns utmed båda dessa gator.

#### *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 omvandling av Gamla Uppsalagatan till en stadsgata med trädalléer och kantstensparkeringszoner 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*

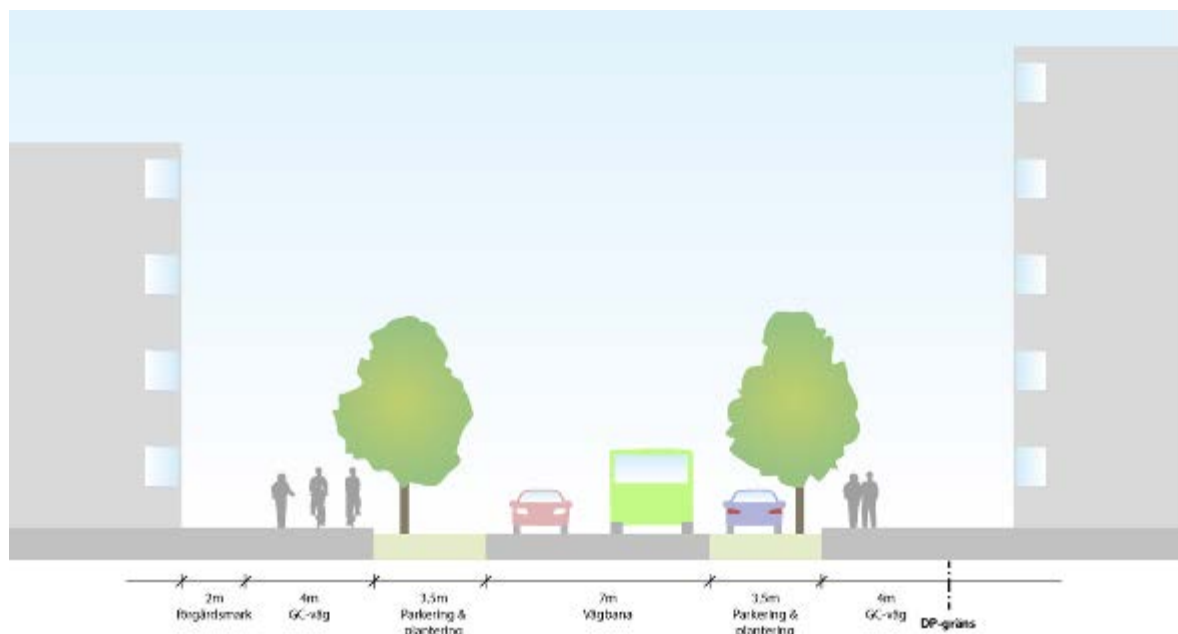


Illustration över ny gatusektion för Gamla Uppsalagatan

#### 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. Inom planområdet skapas utrymme för gång- och cykelvägspassager, en i nordväst mellan Snorrevägen och Iduns väg och en i söder mellan Gamla Uppsalagatan och gång- och cykelvägarna söder om planområdet. Gatumarken i anslutning till befintlig busshållplats på södra sidan av Iduns väg utvidgas så att det finns plats för att anlägga en gång- och cykelväg.

#### Parkering, angöring, utfart

Syftet med *Parkeringstal för Uppsala* är att ge vägledning för planering av parkering för bil och cykel på kvartersmark. Vägledningen sker med hjälp av riktvärden som ska hjälpa till att säkerställa att det i skälig utsträckning finns lämplig plats för parkering på tomten, eller i närheten av den, vid plan- och lovavändningen enligt plan- och bygglagen.

Enligt *Parkeringstal för Uppsala* gäller för bostäder gäller 5 platser för bilparkering/1000 kvm boarea (BOA) och 40 platser för cykelparkering/1000 kvm boarea (BOA). Planerade bostäder inom planområdet uppgår till cirka 8 800 kvm BOA, vilket innebär 44 platser för bilparkering och 352 platser för cykelparkering. Byggherren har för avsikt att upprätta en mobilitetslösning och ingå avtal med ett företag som arbetar med bilpool som parkeringslösning. Enligt företagets riktlinjer behövs 1 bilpool/50 lägenheter, vilket innebär att 4 sådana platser bör upprättas inom området. Förslaget illustrerar en parkering med utrymme för 32 parkeringsplatser, varav 4 platser ingår som bilpool. Inom 25 meter från entréer kommer 4 handikapplatser anordnas.

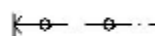
Inom bostadsgården kommer fyra väderskyddade cykelförråd med vardera 60 platser och totalt 240 platser uppföras. Resterande 112 cykelplatser som krävs för att uppfylla parkeringstalet om 352 platser uppfylls genom anordnande av cykelställ. Cykelfrämjande åtgärder kommer att införas. I planområdets nordvästra del kommer anläggas en verkstad där det kommer finnas möjligheter för däckbyten, lagningar av punkteringar och möjligheter till cykeltvätt. I varje förråd kommer finnas 5 stycken laddplatser för elcykel, vilket innebär totalt 20 laddplatser (förråden kommer byggas så att det finns förutsättningar att utöka laddningsmöjligheterna vid behov). För att möjliggöra att transporter kan ske utan bil, kommer 5 stycken transportcyklar finnas tillgängliga för användning.



Totalt uppgår antal bilparkeringar till 36 stycken, vilket innebär att det saknas 8 bilplatser enligt *Parkeringsplan för Uppsala*. Enligt dessa riktlinjer bör parkeringsplanen kunna prövas efter de speciella förutsättningarna som finns i varje enskilt fall. Varje avvikelse från parkeringsplanen ska tydligt motiveras. En reduktion av 8 bilplatser motiveras med att bilpool och cykelfrämjande åtgärder införs samt att planområdet enligt översiktsplanen ligger vid ett utpekad huvudstråk för kollektivtrafiken.

Angöring till bostäderna sker på den egna kvartersmarken. En kvartersgata, med infart från Iduns väg i norr och Gamla Uppsalagatan i söder, anläggs för angöring av flyttbilar, räddningstjänst samt avfallsfordon för sophämtning. Kvartersgatan behöver utformas så att den klarar tung trafik. Vid enkelriktad trafik ska vägen vara minst 3,5 meter och om trafik tillåts i båda riktningarna ska den vara minst 5,5 meter. Kvartersgatan har illustrerats med bredden 4 meter för att det ska finnas utrymme för avfallsfordon för sophämtning och gång- och cykeltrafik. En parkeringsplats planeras i södra delen av planområdet. Plank med en höjd av 1,10 meter får uppföras mot de sidor som vetter mot befintlig bebyggelse.

**parkering** *Parkering får finnas som ska ramas in av buskar/träd.*

 *Körbar förbindelse får inte anordnas. Tvärestreck 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. På båda vägarna utgör andelen tung trafik 10 % av trafikflödet och skyltad hastighet är 50 km/h. En trafikbullerutredning (*Trafikbullerutredning*) har upprättats för planområdet. Bullerberäkning har utgått från 40 km/h, som kommer att införas på Gamla Uppsalagatan och Iduns väg.

**m<sub>1</sub>** *Där bullernivåer överstiger 55 dBA ekvivalent nivå utanför fasad (frifältsvärde) ska byggnader utformas så att:*  
*- Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet är vända mot 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.*

#### *Ekvivalent ljudnivå*

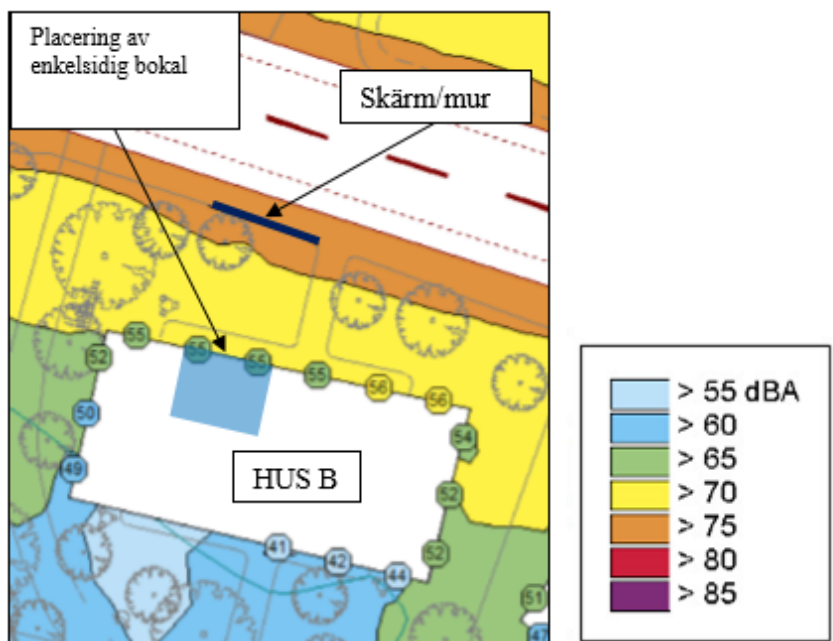
Planen medger åtta flerbostadshus i tre till sex våningar. På entréplanet planeras förutom bostäder även bokaler (en boendeform som kombinerar bostad och lokal) och ett café. För lägenheter i HUS A överskrids riktvärdet 55 dBA som mest 3 dBA för fasader som vetter mot gata. Lägenheternas planlösning medger att hälften av boningsrummen kan orienteras mot ljuddämpad sida om högst 55 dBA.

För lägenheter i HUS C överskrids riktvärdet som mest 2 dBA för fasader som vetter mot gata. För de övre planen i HUS C finns en balkongzon med tätt räcke planerad på östra fasaden. Med skärmverkan medtagen för dessa balkonger beräknas riktvärdet om 55 dBA klaras vid fasad för samtliga lägenheter. Lägenheternas planlösning medger att hälften av boningsrummen kan orienteras mot ljuddämpad sida om högst 55 dBA. Entréplanet i HUS C är ett café och innehåller inga bostäder.

För HUS D, E OCH G klaras riktvärdet om 55 dBA för samtliga lägenheter utan extra åtgärd.

För lägenheter i HUS B, F och H överskrider riktvärdet som mest 2 dBA för fasader som vetter mot gata. För de övre våningsplanerna planeras en balkongzon med täta räcken för fasader mot gata. Med skärmverkan medtagen för dessa balkonger beräknas riktvärdet om 55 dBA klaras vid fasad. Ljudmiljön på balkongerna kan ytterligare förbättras om balkongtaket förses med ljudabsorbent.

För entréhuset i HUS B behövs en 1 m hög och 10 m lång mur längs cykelvägen för att riktvärdet ska klaras vid fasad för den planerade enkelsidiga bokalen, se figur nedan. För hörnlägenheterna i HUS B (också bokaler) klaras avstegsfall genom att hälften av bostadsrummen får tillgång till ljuddämpad sida om högst 55 dBA. För entréplanet klaras riktvärdet för HUS F. För lägenheter på entréplanet i HUS H medger lägenhetsplaneringen att hälften av bostadsrummen får tillgång till ljuddämpad sida om högst 55 dBA.



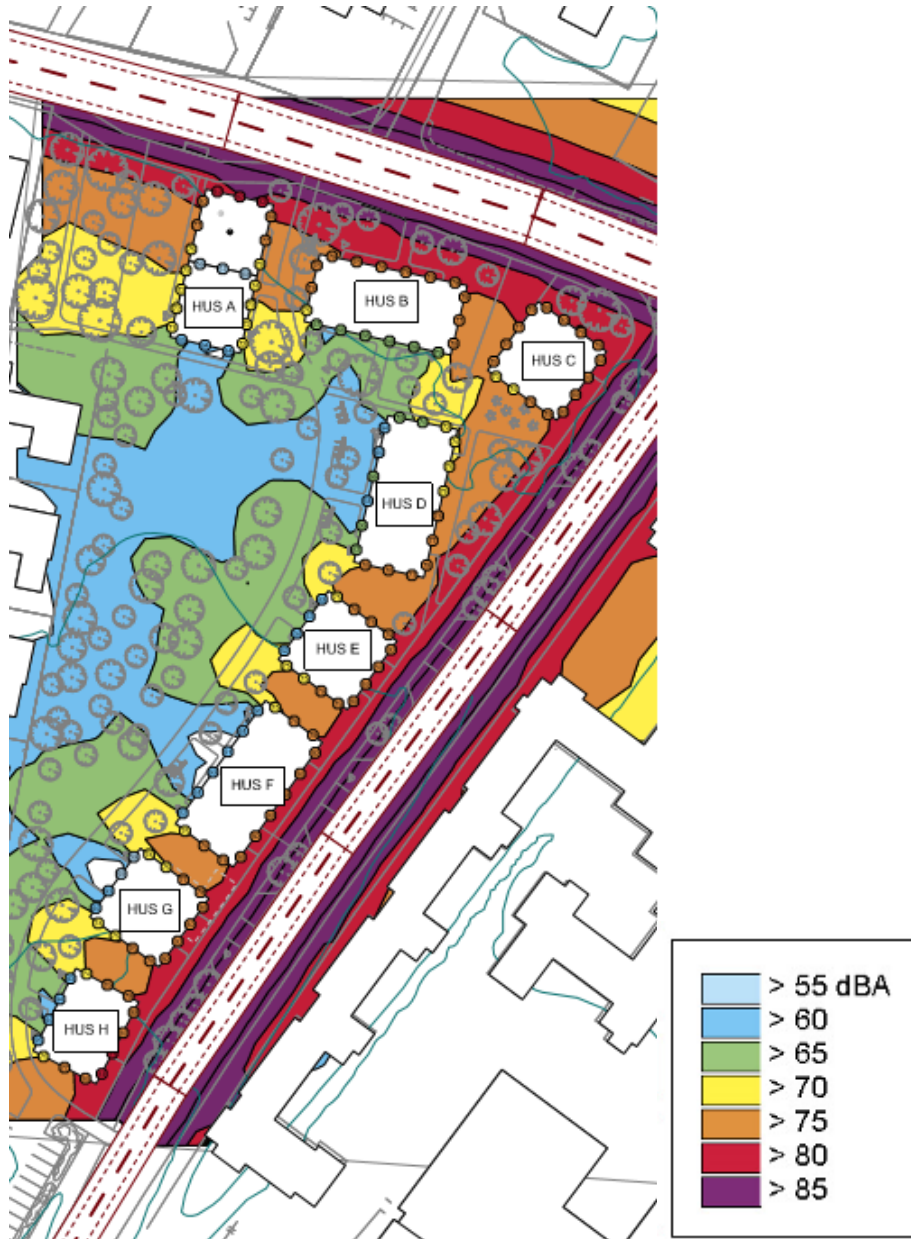
Ekvivalent ljudnivå vid entréplan samt 2 meter över mark. Förslag till placering av skärm längs cykelbana. Structor Akustik AB.



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

### Maximal ljudnivå

Den maximala ljudnivån blir upp mot 82 dBA längs fasader närmast gata. Med uteplats på bullerdämpad sida innehålls riktvärdet 70 dBA.



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

### Sammanfattning

De dygnsekvivalenta ljudnivåerna uppgår som högst till 58 dBA vid fasad. Samtliga lägenheter klarar antingen grundriktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå eller får tillgång till en sida där ljudnivån är högst 55 dBA med föreslagna åtgärder. En gemensam uteplats där riktvärdena klaras kan anordnas i planområdets centrala delar. Den maximala ljudnivån blir upp mot 82 dBA längs fasader närmast gata. Med uteplats på bullerdämpad sida innehålls riktvärdet 70 dBA. Målet för trafikbuller inomhus kan innehållas med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon. Fasadisoleringen måste studeras mer i detalj i projekteringen.

#### *Motiv till avsteg*

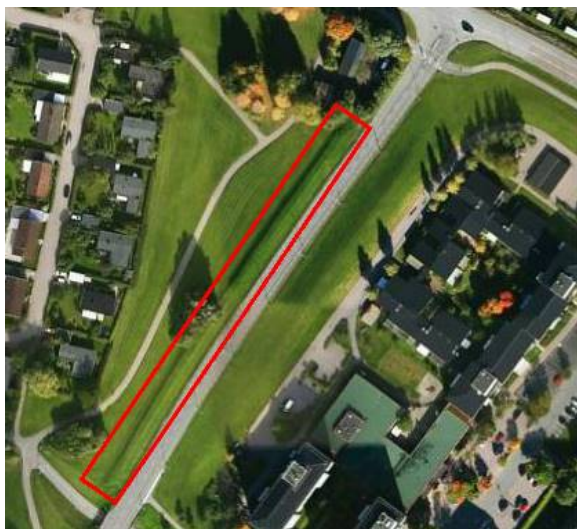
För totalt 23 av 187 lägenheter görs avsteg från grundriktvärdena för trafikbuller. Detta innebär att flertalet (cirka 88 procent) klarar grundriktvärdena. Enligt Boverkets allmänna råd (Boverkets skrift ”Buller i planeringen”, Allmänna Råd 2008:1) finns i vissa fall förutsättningar att göra avsteg från huvudregeln. Planområdet ligger vid Gamla Uppsalagatan, som i översiktsplanen pekas ut som ”stadsstråk”, dvs. ett av de strategiska gatustråken i Uppsala som utgör huvudstråk för kollektivtrafiken. Avstegen motiveras därför av att planområdet ansluter till befintlig bostadsbebyggelse längs ett kollektivtrafikstråk. Bebyggelsen ordnas så att ljuddämpad sida skapas mot en gemensam gård, där ekvivalent ljudnivå är lägre än 45 dBA. Enligt en ny förordning (2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, som började gälla 1 juli 2017, bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad, respektive 65 dBA för byggnader om högst 35 kvadratmeter. Även om förordningen inte ska tillämpas för ärenden påbörjade före 2 januari 2015, finns anledning att de nya riktvärdena får ge viss vägledning och motiv till att tillämpa avsteg från grundriktvärdena.

#### *Störningar strålkastarljus*

Med anledning av parkeringsplatsens läge 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 parkeringsplatsen 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.

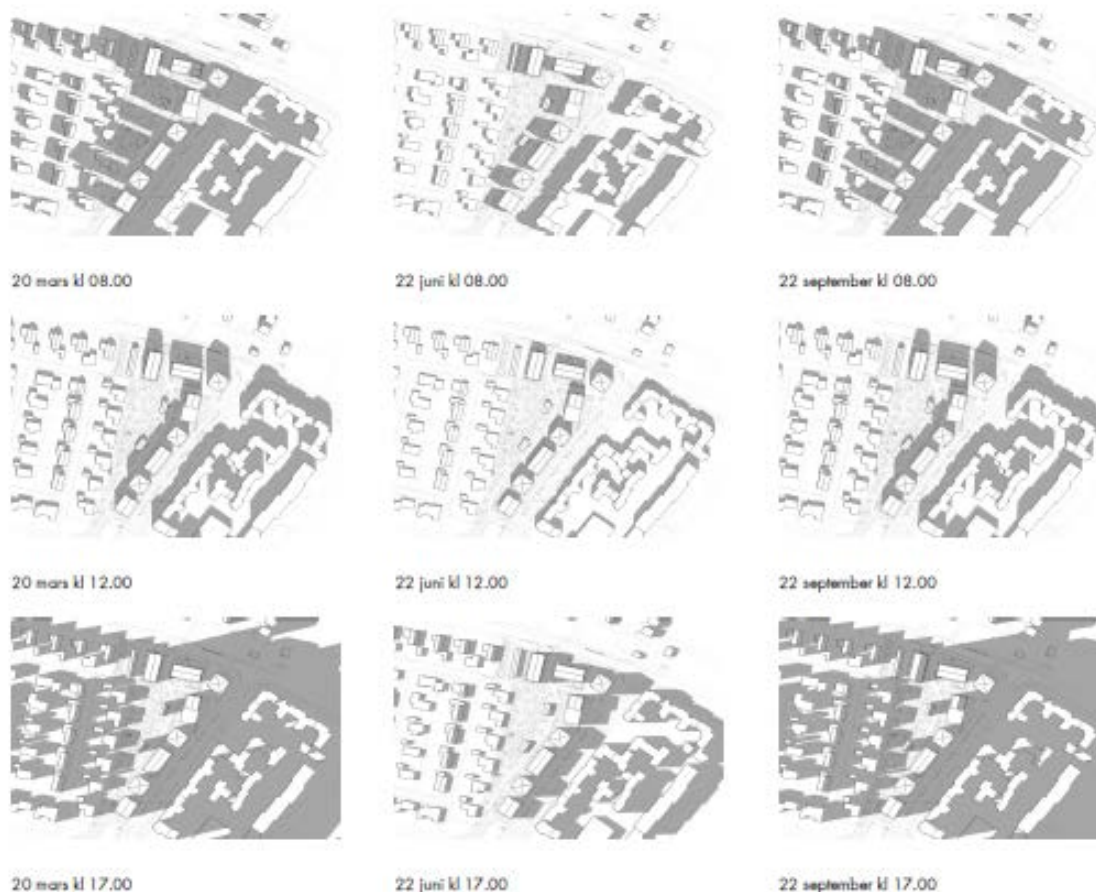


Karta som visar ungefärlig utbredning av undersökt område (röd färg). Structor Miljöbyrå Stockholm AB.



### *Solinstrålning*

Solstudie har utförts som visar skuggverkan under olika årstider och klockslag. Föreslagna bebyggelse kommer att skugga delar av befintlig bebyggelse väster om planområdet i mars och september på morgonen (kl. 08:00), samt skugga delar av befintlig bebyggelse norr om planområdet under sen eftermiddag (kl. 17:00). Sammanfattningsvis innebär den nya bebyggelsen måttlig skuggpåverkan och försämringar av ljusförhållandena för intilliggande bebyggelse. Solförhållandena för de föreslagna husens bostadsgård blir gynnsamma under stora delar av året. Skuggpåverkan sker endast tidigt på morgonen (kl. 08:00) i mars och september.



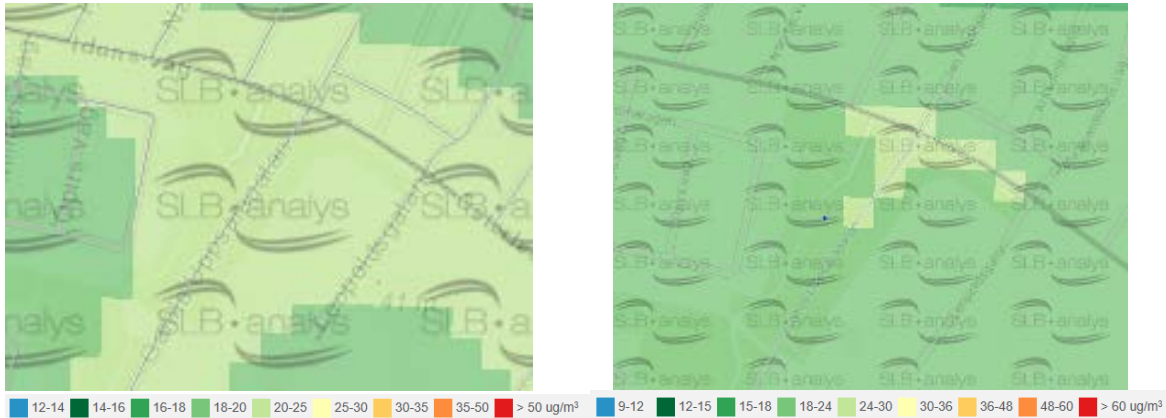
*Solstudie gjord av Andreas Martin-Löf Arkitekter.*

### *Luft*

Miljökvalitetsnormer för luft syftar till att skydda människors hälsa och naturmiljön. Normerna är bindande nationella föreskrifter som har utarbetats i anslutning till miljöbalken. I plan- och bygglagen anges bland annat att planläggning inte får medverka till att en miljökvalitetsnorm överträds. Partiklar, PM 10, och kvävedioxid, NO<sub>2</sub>, är de luftföroreningar som har de högsta nivåerna i jämförelse med miljökvalitetsnormerna till skydd för människors hälsa. Respektive normvärde som är svårast att klara gäller för dygnsmedelvärden och avser korttidsexponering vid höga halter. Östra Sveriges Luftvårdsförbund har utfört beräkningar 2015 som baseras på utsläpp och mätningar i regionen och halterna gäller 2 meter ovan mark för ett meteorologiskt år. Beräkningarna visar dygnsmedelvärden för partikelhalt i luft (PM 10) och kvävedioxidhalt (NO<sub>2</sub>). Normvärdet för partikelhalt i luft (PM 10) som ska klaras är 50 µg/m<sup>3</sup> (mikrogram per kubikmeter) och miljökvalitetsmålet är 30 µg/m<sup>3</sup> (mikrogram per kubikmeter). Normvärdet för kvävedioxidhalt (NO<sub>2</sub>) som ska klaras är 60 µg/m<sup>3</sup> (mikrogram per kubikmeter).

För det aktuella området ligger beräknad halt av partiklar (PM 10 dygn) inom intervallet 20–25 µg/m<sup>3</sup> och kvävedioxidhalten (NO<sub>2</sub>) inom intervallet 30–36 µg/m<sup>3</sup> närmast korsningen och inom intervallet

24–30 ug/m<sup>3</sup> inom övriga planområdet. Den föreslagna bebyggelsens utformning i mindre volymer väster om Gamla Uppsalagatan möjliggör god luftväxling och förhindrar bildning av instängt område. Eftersom det aktuella området idag ligger långt under gränsvärdena för både miljö kvalitetsnormerna och miljö kvalitetsmålet, bedöms den sammantagna kumulativa effekten av den beräknade trafikallsträng som orsakas av det aktuella planförslaget och planerad bebyggelse på östra sidan av Gamla Uppsalagatan (kvarteret Leopold) inte leda till överskridanden av dessa.



Partikelhalt i luft (PM 10) respektive kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) i luft år 2015. Kartorna är framtagna av SLB-analys på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfall AB: verksamhetsområde för dagvatten, vatten och spill. Den nya bebyggelsen ska anslutas till det allmänna vatten- och avloppsnätet. Anslutningsavgift erläggs enligt gällande taxa. Befintliga ledningar finns i nordvästra och södra planområdet.

### 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. Nedgrävda avfallsbehållare, s.k. molucker, planeras på två ställen längs kvartersgatan.

### El

Planområdet ligger inom Vattenfalls elförsörjningsområde och det finns elanläggningar inom och i närheten av planområdet. Det krävs en förstärkning av befintliga nätstationer för el för att kunna försörja de nya byggnaderna. I södra delen av planområdet planläggs därför ett område för en elnätstation.

### Värme

En fjärrvärmeledning går tvärs igenom planområdet. Ledningen kommer att ligga kvar i sitt nuvarande läge med vissa justeringar i norr. Den nya bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet. Anslutningsavgift fastställs vid offerttillfället.

### Tele och bredband

Det finns teleanläggningar inom planområdet och bredband inom närområdet. Området har därmed goda förutsättningar att försörjas med elektronisk kommunikation.

E                      Teknisk anläggning

- u *Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Fjärrvärmeledningen ligger kvar i sitt nuvarande läge med vissa justeringar i norr. Fjärrvärmeledningen säkerställs med ett u-område. Ledningar för vatten och avlopp samt elanläggningar säkerställs med u-områden.*

## 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. Den föreslagna bebyggelsen bedöms ha måttlig skuggpåverkan och försämringar av ljusförhållandena för intilliggande bebyggelse. Solförhållandena för de föreslagna husens bostadsgård blir gynnsamma under stora delar av året.

#### 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. Eftersom bullervallen provtagits och föroreningar påträffats ska samråd ske med kommunens Miljöförvaltning i god tid före planerad exploatering. Åtgärder i ett förorenat område som kan medföra risk för ökad spridning och exponering är skyldigt att samråda och anmäla det till tillsynsmyndigheten.

### **Ledningar**

- *Vattenfall AB Heat Nordic*

Fjärrvärmeledning ligger kvar i sitt nuvarande läge med vissa justeringar i norra delen av planområdet och säkerställs genom ett u-område.

- *Uppsala vatten och avfall AB*

Det finns genomgående vatten- och avlopps - eller dagvattenledningar inom planområdet. Två u-områden i norra och södra delen av planområdet säkerställs för befintliga ledningar.

- *Vattenfall Eldistribution AB*

Nya högspänningsledningar behövs inom planområdet och detta säkerställs med ett u-område längs kvartersgatan. En lågspänningskabel korsar planområdets nordvästra del, och behöver flyttas om planen ska genomföras i sitt nuvarande läge. Om befintliga kablar behöver flyttas så utförs det av Vattenfall men bekostas av fastighetsägaren. Befintliga nätstationer i området kräver en förstärkning för att kunna försörja de nya byggnaderna inom planområdet med el. En elnätstation placeras därför i södra delen av planområdet.

- *Skanova*

Det finns ledningar för tele inom planområdet.

- *Ip-Only*

Det finns ledningar för bredband inom närområdet.

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 arkeologikutredning påvisar att det finns fornlämningar inom planområdets norra del. Ett tillstånd kommer sannolikt villkoras att fornlämningarna ska undersökas arkeologiskt. Detta sker enligt KML på sökandes bekostnad. 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 och renas lokalt inom fastighet innan det släpps ut på det kommunala ledningsnätet. Växtbäddar och svackdiken ska anläggas för rening och utjämning av dagvatten (se *PM Dagvatten, Avrinning dagvatten*). Vid omvandling av gatan till stadsgata behöver reningen och fördröjningen upprätthållas så att inte föroreningsmängderna ökar. Utgångspunkten för framtida dagvattenhantering är att låta allt vatten passera grönytor med möjlighet till växtupptag/avdunstning/infiltration innan överskottsvatten når ledningsnätet (se *PM Dagvatten på gatumark inom Gamla Uppsala 21:20*).

## *Brand*

Ny brandpost behövs inom planområdet som kan placeras i anslutning till korsningen vid Iduns väg och Gamla Uppsalagatan. Räddningsvägar anordnas i sådan omfattning att brandförsvarets fordon kan ställas upp maximalt 50 meter från byggnads angreppsväg (normalt entrén). Detta kan uppnås om den genomgående gårdsytan mellan bebyggelsen från norr till söder utförs som räddningsväg. För den högre bebyggelsen, där lägenheter är belägna högre än 11 meter (vanligen fjärde våningen) är det nödvändigt att anordna räddningsvägar och uppställningsplatser för höjdfordon så att brandförsvarets stegutrustning ska kunna utgöra alternativ utrymningsväg. Räddningsvägar behövs i sådan omfattning att varje lägenhet kan nås. Alternativ till brandförsvarets utrustning utgör alternativ utrymningsväg är att trapphusen utförs som Tr2-trapphus.

## **Ekonomiska åtgärder**

### **Planekonomi**

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 Byggherrens 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.

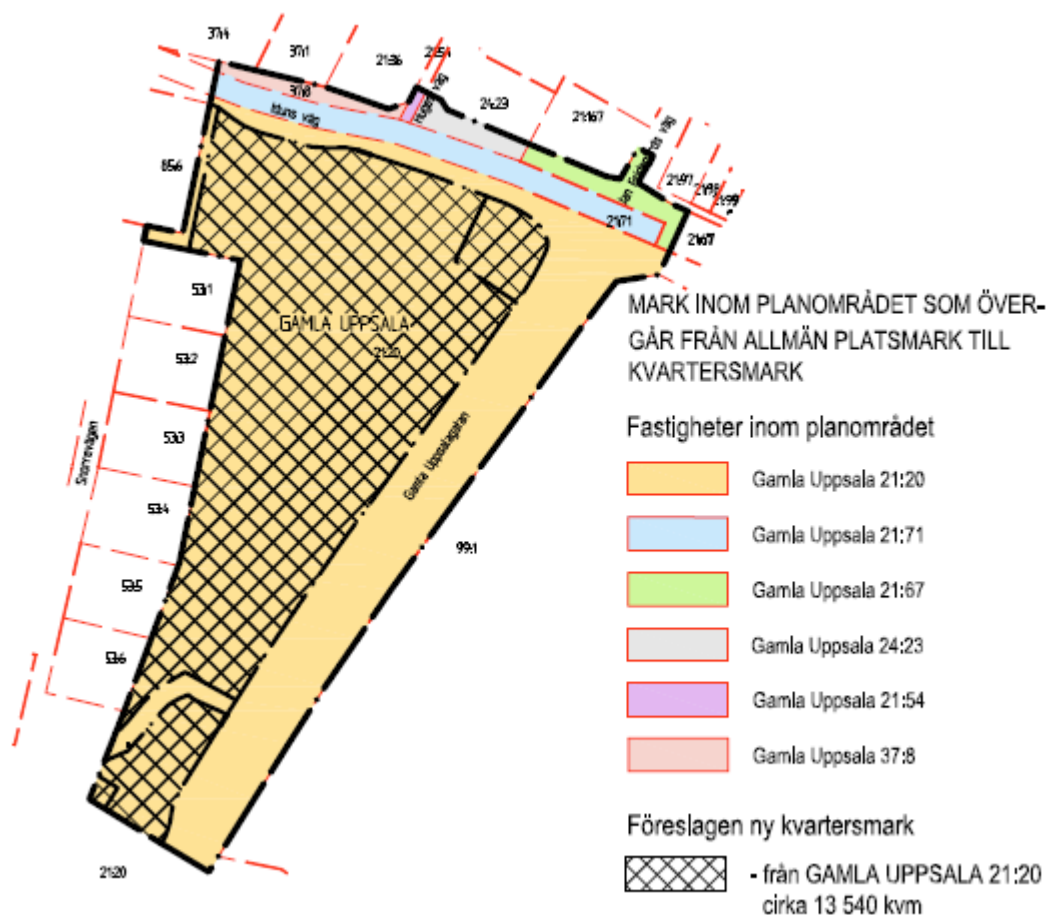
### Avtalsservitut

Ett avtalsservitut ska tecknas mellan Uppsala Vatten och Avfall AB och berörda fastigheter inom planområdet för att säkerställa befintliga ledningar.

### 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 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 och Yrsaparken samt att det inom Nyby och Gamla Uppsala finns tillgång till fler parker och större friluftsområden. Möjligheten att utöva framför allt spontanidrott försämras något. I Nybyparken finns dock tillgång till både större och mer kuperade öppna grönytor samt delar med park- och lekutrustning. I Yrsaparken finns tillgång till fotbollsplaner. Den befintliga gång- och cykelvägen som går genom området från norr till söder kommer att ersättas av en kvartersgata. Planen skapar utrymme för gång- och cykelbanor på båda sidor av Gamla Uppsalagatan. Gång och cykelbanan på den västra sidan kommer att ha fortsatt vidare koppling till befintligt cykelvägnät söderut och mot centrala Uppsala. Detta kommer att bidra till att allmänhetens tillgång till gång- och cykelvägar inom området upprätthålls på västra sidan av Gamla Uppsalagatan och förstärks på den östra sidan.

#### 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 området 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**

Det bedöms finnas möjlighet till goda uppväxtmiljöer för barn och unga i stadsdelen Nyby. Här finns närhet till natur- och rekreativmiljöer, möjlighet till idrott samt närhet till skolor och kollektivtrafik. Ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät underlättar för barn och ungdomar att själva transportera sig till olika målpunkter. 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 gör 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 FÖRENKLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN**

### **Översiktsplan**

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Planområdet ingår i det som benämns "stadsbygd" och inom stadsbygden 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-västra gång- och cykelvägen. Flödet regleras med ledningsdimension. Parkeringen 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 november 2017

Torsten Livion  
Detaljplanechef

Marie-Louise Elfström  
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Samråd 2016-06-22
- Granskning 2017-10-26

Datum  
2017-11-13Diarienummer  
PBN 2013-000489**Detaljplan för Gamla Uppsala 21:20, del av,**

Normalt planförfarande

**GRANSKNINGSLISTA**

---

**Myndigheter**

Kommunala lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

**Sakägare och boende inom och utanför planområdet**

Enligt fastighetsförteckning

Enligt förteckning i samrådsredogörelse

**Hyresgästföreningar**

Hyresgästföreningen i Uppsala Knivsta

**Kommunala nämnder, förvaltningar m fl**

Kulturnämnden

Miljö och hälsoskyddsnämnden

Räddningsnämnden

Äldrenämnden

**Intresseföreningar och sammanslutningar**

Handikappföreningarnas samarbetsorgan

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd

Uppsala Handelsförening

Uppsala Handelskammaren

Föreningen Vårda Uppsala

Gamla Uppsala Villa- och trädgårdsförening

Gamla Uppsala församlingsråd

**Ledningsägare**

Telia Sonera Skanova Access AB

Uppsala Vatten och Avfall AB

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Värme Uppsala AB



## **Trafik**

Kollektivtrafikförvaltningen ULS

## **För allmänhetens kännedom**

Kommuninformation

Stadsbiblioteket

Gränbybiblioteket

## **För kännedom**

Sökande

Kommunstyrelsen

## **Kommunalråd:**

Erik Pelling

Marlene Burwick,

## **Politiska partier**

Miljöpartiet

Moderata samlingspartiet,

Vänsterpartiet,

Centerpartiet

## **Stadsbyggnadsförvaltningen,**

Bygglov

Namngivningsnämnden

Gatu och samhällsmiljönämnden

Idrott och fritidsnämnden