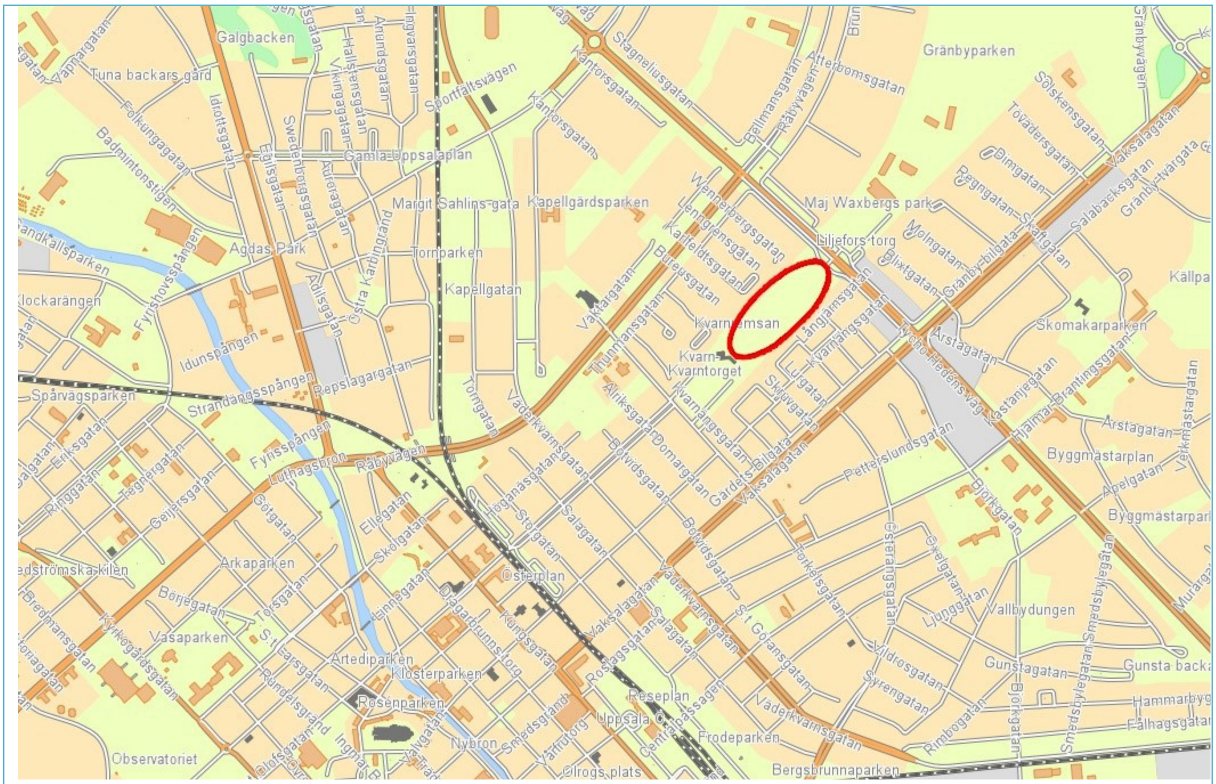
Handläggare
Marina Ziakouli
018-727 42 35

Diarienummer
PBN 2015-003233

Planbeskrivning
Detaljplan för Kvarngärdesskolan

Standardförfarande



Röd markering visar var planområdet är beläget i staden

LAGA KRAFT 2020-07-17

INLEDNING

Sammanfattning av planförslaget

Syftet med detaljplanen är att ändra den tillåtna markanvändningen så att det kommunala bolaget Uppsala Kommun Skolfastigheter AB ska kunna fastighetsbilda för den mark de förvärvat i samband med bolagets bildande. Syftet är även att möjliggöra nya skolbyggnader då det finns behov av större lokaler i takt med att befolkningen ökar. För att möjliggöra en god utevistelse för barnen med en så stor andel friyta som möjligt, möjliggör detaljplanen en effektivare markanvändning med en högre höjd på byggnaderna och mer samlade byggnadsvolymer.

Revideringar efter granskning

Ändringar från granskningen:

- Markundersökningen har uppdaterats och lagts till som underlag till detaljplanen.
- Bullerutredningen har uppdaterats.
- Mindre justeringar görs i planbeskrivningen.

Läsanvisningar

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

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2016-09-29.

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Utlåtande, webbversion

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Behovsbedömning
- Bullerutredning, Sweco, daterad 2019-12-16
- Dagvattenutredning, Geosigma, daterad 2017-09-15
- Trädinventering, daterad 2019-11-05
- Miljöteknisk markundersökning, Geosigma, daterad 2017-10-25
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Geosigma, daterad 2020-06-04

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING **2**
Sammanfattning av planförslaget 2
Revideringar efter granskning 2
Läsanvisningar 2
HANDLINGAR **3**
Antagandehandlingar 3
Övriga handlingar 3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING **4**
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN **5**
Översiktsplan 5
Detaljplaner 5
PLANENS INNEHÅLL **6**
Planens syfte 6
Planens huvuddrag 6
Planområdet 6
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning 7
Kulturmiljö 11
Park och natur 11
Friytor och gårdsmiljö 12
Trafik och tillgänglighet 13
Mark och geoteknik 16
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten 16
Hälsa och säkerhet 18
Teknisk försörjning 22
Planbestämmelser 22
PLANENS GENOMFÖRANDE **24**
Organisatoriska åtgärder 24
Fastighetsrättsliga åtgärder 25
Ekonomiska åtgärder 26
Tekniska åtgärder 26
PLANENS KONSEKVENSER **28**
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel 28
Landskapsbild/stadsbild 28
Kulturmiljö 28
Naturmiljö 28
Hälsa och säkerhet 29
Tillgänglighet 29
Trygghet 29
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN **30**
Översiktsplanen 30
Miljöbalken 30
Medverkande 31

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

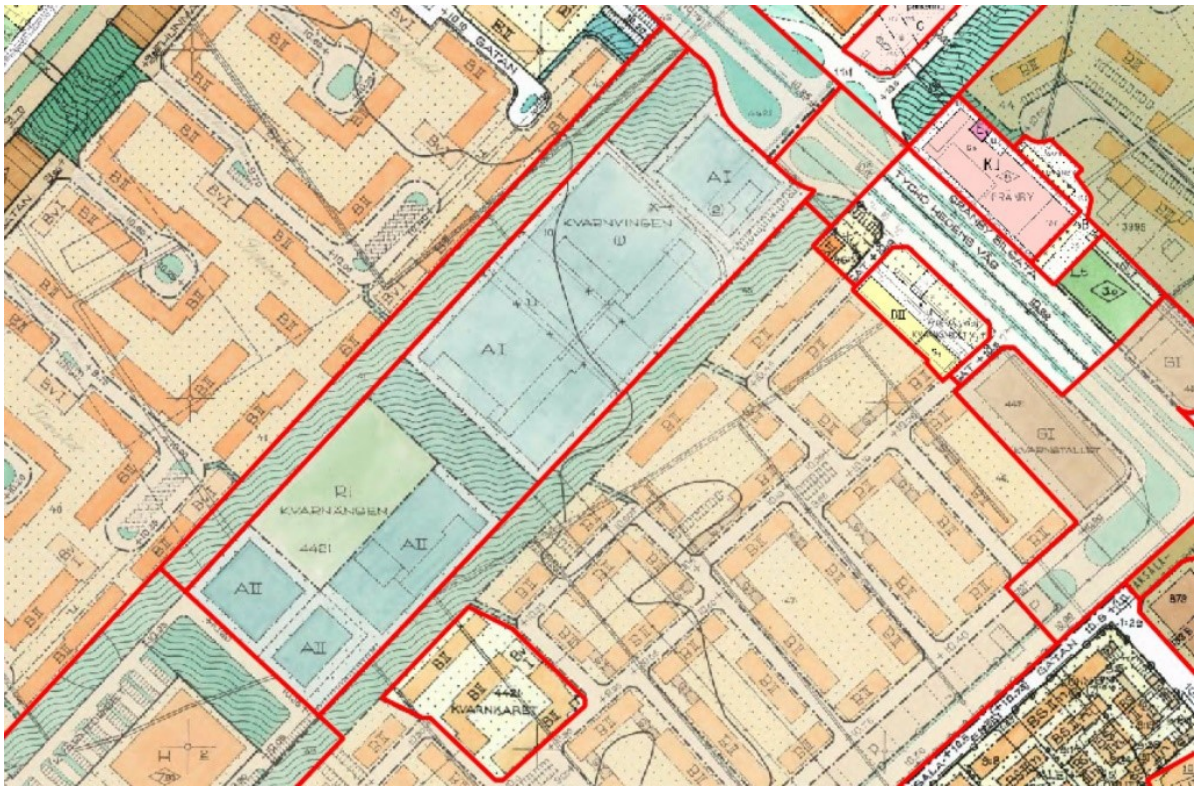
Översiktsplan

Översiktsplanen anger att behovet av närservice, såsom skolor, ska beaktas. Samnyttjande av till exempel skolor och fritidsfunktioner ska eftersträvas.

Planområdet ingår i en del av grönstrukturen som i översiktsplanen pekas ut som Gränbystråket. Kilarna har viktiga funktioner som livsmiljöer och spridningsområden för växter och djur mellan staden, omgivande landskap och för övriga ekosystemtjänster. Den gröna kilen ska därför värnas och utvecklas.

Detaljplaner

Detaljplan (Akt nr: 0380-274)
För det berörda området gällde tidigare en detaljplan fastställd 1965. I den är området planlagt som *Allmänt ändamål*, *Park* samt *Idrottsändamål*. Det maximala våningsantalet i området varierar mellan en och två våningar.



Bilden visar ett utdrag över den planmosaik med gällande planer som finns i området före denna plans antagande.

PLANENS INNEHÅLL

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att ändra den tillåtna markanvändningen så att det kommunala bolaget *Uppsala Kommun Skolfastigheter AB* ska kunna fastighetsbilda för den mark de förvärvat i samband med bolagets bildande. Syftet är även att möjliggöra nya skolbyggnader då det finns behov av större lokaler i takt med att befolkningen ökar. För att möjliggöra en god utevistelse för barnen med en så stor andel friyta som möjligt, möjliggör detaljplanen en effektivare markanvändning med en högre höjd på byggnaderna och mer samlade byggnadsvolymer.

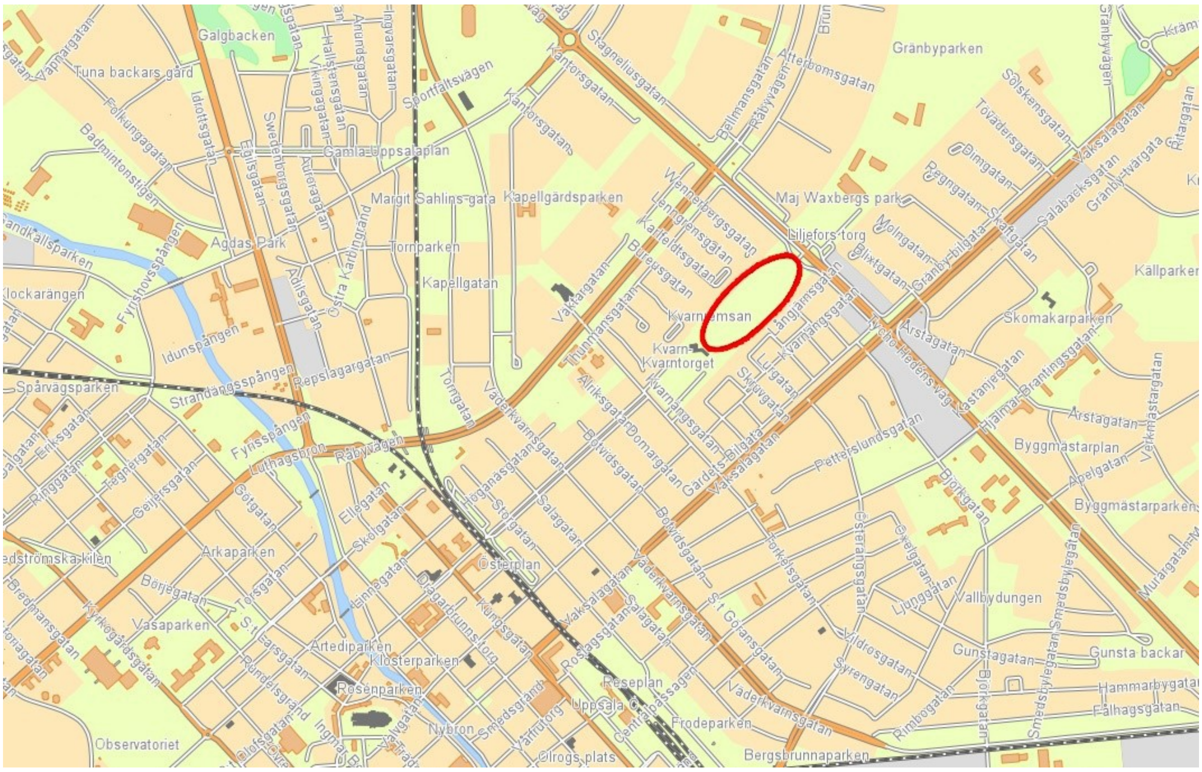
Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör två skolbyggnader i upp till tre våningar samt en fullstor idrottshall. Skolorna föreslås innehålla årskurserna F – 9 med cirka 100 elever. De två skolorna separeras med en gång- och cykelväg som binder ihop norra och södra Kvarngärdet. Den sammanlagda friytan för båda skolgårdarna uppskattas till 20 900 kvm. Skolan som föreslås innehålla årskurserna F – 6 planeras ha skolan med störst friyta. Skolbyggnaderna placeras i båda ändarna av planområdet, dels för att kunna skärma av buller från Tycho Hedéns väg men dels även för att kunna skapa en sammanhängande friyta.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger i Kvarngärdet och omfattar Kvarngärdesskolan. Området avgränsas av Tycho Hedéns väg i norr, Sankt Pers kyrka i söder och i västlig och östlig riktning av cykelbanor. Avståndet till Stora torget är cirka 1,5 km. Områdets totala area är cirka 4 hektar.



Bilden visar var i staden planområdet är beläget.

Markägoförhållanden

- Kvarngärdet 1:20 – Uppsala kommun är lagfaren ägare, Uppsala Kommun Skolfastigheter AB är ägare enligt köp för den delen av fastigheten som ingår i planområdet.
- Kvarngärdet 31:1 – Uppsala Kommun Skolfastigheter AB äger fastigheten.

Allmän områdesbeskrivning

Inom planområdet finns Kvarngärdesskolan som är en grundskola med cirka 550 elever. I skolbyggnaderna finns en matsal, en idrottshall samt en fritidsklubb och en sportklubb.

Planområdet ligger i ett sammanhang av publika och offentliga funktioner som innehåller både handel, skola och parkområde. Området sträcker sig från Torkelsgatan centralt i staden till Gränby och slutar i ett naturområde som sträcker sig utanför staden. I direkt anslutning till planområdet ligger två parkstråk med gång- och cykelbanor, och i anslutning till dessa finns 1960-tals bebyggelse i två våningar. Planområdet ligger utmed ett utpekat stomlinjestråk och även stadsstråk, S:t Olofsgatan och Råbyvägen.

Bilderna visar den bebyggelse som finns i närområdet, med två högre bostadsbyggnader, en angränsande kyrka och den nedre bilden visar den bostadsbebyggelse som dominerar i området.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

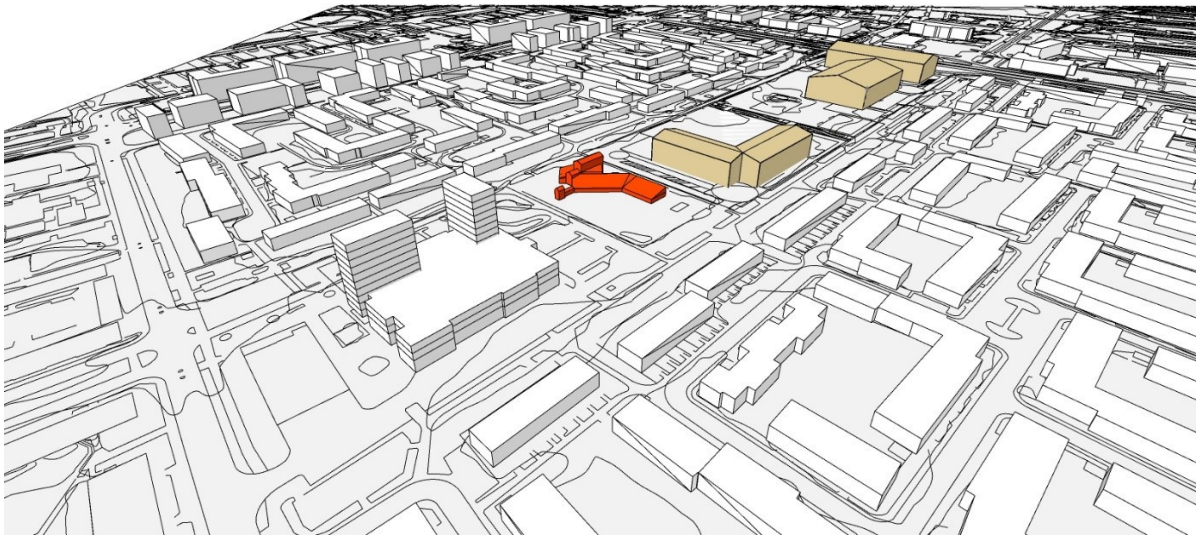
Kvarngärdesskolan ligger i en bebyggelsestruktur där en stor andel av bostadsbebyggelsen, liksom skolan, är 1960-talets bebyggelse uppförd i två våningar. I ett område som sträcker sig från Torkelsgatan ut mot Gränbyparken, finns mer varierade och mer offentliga funktioner med skolor, grönområden och ett torg (Kvarntorget) med handelsfunktioner. Kvarntorget har under de senaste åren ändrat karaktär med två högre bostadshus och fungerar med sin avvikande höjd som ett landmärke i området.

Bilden visar hur planområdet förhåller sig till omgivningen.

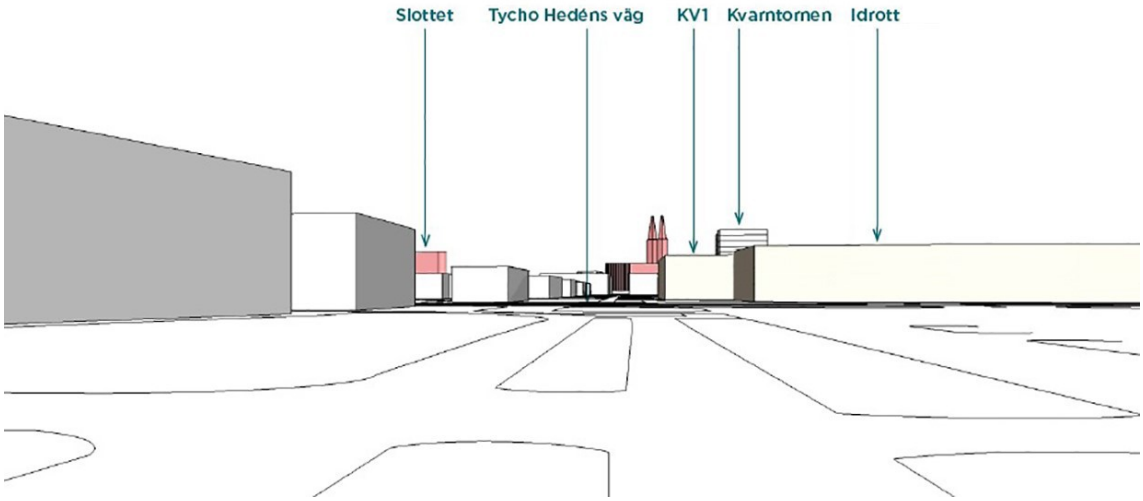
Kvarngärdesskolan utgörs av låga skolbyggnader i rött tegel från 1966.

Bilden visar den nuvarande Kvarngärdesskolan.

Nya skolbyggnader kommer att få en högre skala än vad nuvarande skolbyggnader har. Motivet är att det är nödvändigt för att fler elever ska få plats på skolan utan att för mycket gårdsytor ska tas i anspråk. Eftersom det redan idag är en högre skala på de byggnader som ligger i stråket mellan Torkelsgatan och Gränbyparken, så bedöms nya byggnader i tre våningar inte förändra stadsbilden eller karaktären i området på ett betydande sätt.



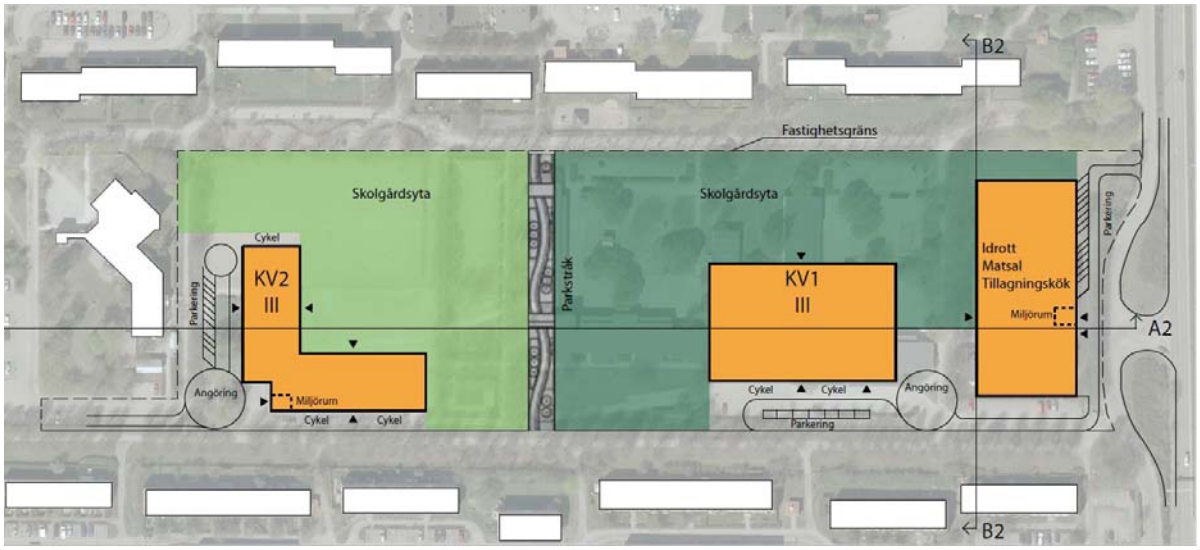
Bilden visar hur byggnadernas höjdskala förhåller sig till omgivningen. Nya byggnader är illustrerade som ljusbruna volymer. Byggnaderna blir något högre än omgivande bebyggelse.



Bilden visar hur byggnaderna påverkar siktlinjen från cykelvägen till domkyrkan och slottet. Dock redovisas inte träd och övrig vegetation i bilden. Nya byggnader är illustrerade som gula volymer, och viktiga landmärken i staden är illustrerade som röda volymer.

Befintliga byggnader kommer att rivas för att ge plats åt nya byggnader som kan rymma fler elever. Med ny bebyggelse möjliggörs också en ny struktur som gör att gårdsmiljöerna kan bli mer samlade och rymma fler funktioner. En skolbyggnad kommer att orienteras mot den södra delen av planområdet, intill S:t Pers kyrkan, och en skolbyggnad planeras i den norra delen av planområdet. Vidare kommer en fullstor idrottshall att placeras i nordligt läge, intill Tycho Hedéns väg.

Att byggnaderna placeras nära omgivande bilvägar är nödvändigt för att tillgänglighetskraven ska klaras utan att trafik dras in i området. Placeringen innebär också att byggnaderna utgör ett bullerskydd så att barnens vistelsemiljöer blir goda, både ur ett trafiksäkerhetsperspektiv och bullerperspektiv.



Situationsplan som visar var byggnaderna placeras och vad som kan bli skolgårdsyta respektive angörings- och parkeringsytor.

Området i norr planläggs för markanvändningen skola och idrottsanläggning. En fullstor idrottshall planeras ligga i denna del av planområdet. Möjlighet finns att bygga idrottsanläggning med läktare och förse den med till exempel caféverksamhet. Idrottshallen kommer att användas både för skolidrott och föreningsverksamhet. I samma byggnad finns möjlighet att inrymma matsal och tillagningskök.

För att byggnaderna ska förhålla sig till omgivande skala och inte bli för dominerande intill Sankt Pers kyrka eller bostadsbebyggelsen, reglerar detaljplanen höjderna på byggnaderna, som motsvarar skolbyggnader uppförda i tre våningar. För att möjliggöra byggnation i massivträ krävs det en högre höjd per våning. Därför tillåter detaljplanen en höjd på 16 meter för de byggnader som placeras i planområdets norra del. Skolbyggnaden närmast Sankt Pers kyrka utformas och placeras på ett respektfullt sätt så att kyrkan fortsättningsvis är ett tydligt fondmotiv från S:t Ologsgatan. Byggnadshöjden för denna del av planområdet begränsas till 14 meter.

Vyn från Sankt Olofsgatan mot Sankt Pers kyrka.

De två bostadsområdena i Kvarngärdet kännetecknas i mångt och mycket av dess låga skala och flacka sadeltak. För att den tillkommande bebyggelsen ska förhålla sig till den omgivande bebyggelsens karaktär, men samtidigt kunna ha teknikutrymmen under taket, regleras takvinkeln till högst 14 grader.

Kulturmiljö

Planområdet ingår i ett större område som vid kommunala inventeringar från 1970- och 1980-talet samt 2006 klassats som kulturmiljö. Omgivande bebyggelse, i både västlig och östlig riktning, har bedömts ha särskilt arkitektoniskt och kulturhistoriskt värde.

Kvarngärdesskolans byggnader är uppförda under 1960-talet. Ny exploatering innebär att bebyggelsen försvinner och att ny arkitektur tillförs platsen. Områdets övergripande struktur med ett ”centralstråk” med offentliga byggnader påverkas dock inte. Eftersom områdets kulturvärden huvudsakligen ligger i områdets struktur och inte i byggnaderna, bedöms påverkan på områdets kulturmiljövärden vara begränsade.

Park och natur

Planområdet ligger som del i en grön kil, Gränbykilen, som ska värnas. Översiktsplanen anger att Gränbykilen ska bibehållas och utveckla ett grönt rörelsestråk mellan innerstaden och Gränbyparken.

Bilden visar gröna kilar som pekats ut i översiktsplanen. Planområdet ingår i Gränbystråket och är markerat med en röd ellips.

Utmed gång- och cykelvägarna söder och norr om planområdet står rader av uppvuxna träd som är biotopskyddade. Träden står på allmän plats. Detaljplanen reglerar att byggnader inte får finnas nära dessa träd för att säkra att exploateringen inte påverkar de skyddade träden negativt. Läs mer om hur träden avses skyddas i genomförandebeskrivningen, under rubriken *biotopskyddade träd.*

Inom skolområdet finns ett flertal uppvuxna träd som kan komma att behöva tas bort för att möjliggöra nya byggnader på de mest lämpade platserna. En del av dessa träd omfattas av det generella biotopskyddet, och för att ta ned träden krävs dispens från biotopskyddet. Det är negativt att uppvuxna träd

försvinner, men vid utformningen av skolgården kan nya träd planteras för att behålla de gröna kvaliteter som finns. Då området idag består av mycket hårdgjorda ytor finns också möjligheten att utveckla området för att få mer genomsläppliga ytor och mer växtmaterial. Samtidigt kommer skolgården användas av många fler elever än idag, vilket gör att den också måste vara robust och klara mer slitage.

Friytor och gårdsmiljö

Förutsättningar

Idag går cirka 550 grundskolelever på skolan. Den yta som används/kan användas som skolgård uppskattas vara upp till 23 000 kvadratmeter. I denna yta ingår dock mark som är planlagd som allmän plats, liksom idrottsytan. Om den allmänna platsen räknas bort, eftersom den egentligen inte är en del av skolgården, blir den totala ytan cirka 18 000 kvadratmeter. Den totala friytan per elev är cirka 30–40 kvadratmeter beroende på hur ytorna räknas.

Boverkets riktlinje är att friytan bör vara 40 kvadratmeter/elev, något som i stort följs med dagens förhållanden. Dock är kvaliteten på de befintliga friytorna låg. Med många stora, öppna och hårdgjorda ytor är variationen på vistelseytor svag och sinnesintrycken få. För de elever som inte nyttjar den grusade fotbollsplanen eller de asfalterade ytorna, som också huvudsakligen lämpar sig för bollspel, är friytorna mycket begränsade.

Bilden längst upp till vänster visar ett av de omgivande gångstråken och de övriga bilderna visar delar av gårdsmiljön, bestående av idrottsytor av grus och asfalt, samt stora klotpilar.

En kvalitet i området idag är de stora uppvuxna träd som finns på platsen som ger viss rumslighet och karaktär.

Förändringar

Syftet med ombyggnationerna är att fler elever ska få plats på skolan. Detta görs eftersom det idag är stor brist på skolplatser samt eftersom det bedöms positivt om fler barn får gå på skola i närheten av sin boendemiljö och slipper långa transporter. Friytan per elev kommer dock oundvikligen att minska.

Kvarngärdesskolan planeras med målet att friytan inte ska understiga 20 kvadratmeter per elev. Det underliggande förslaget till detaljplanen anger att Kvarngärdesskolan ska inrymma 990 elever. Utifrån den byggrätt som detaljplanen medger innebär elevantalet en friyta på 21,1 kvadratmeter per elev (sammanlagt för det södra och norra skolområdet, komplementbyggnader är inte inräknat).

Med en mer stimulerande skolgård kan de minskade ytorna till viss del kompenseras, eftersom fler upplevelser, intryck och aktiviteter kan rymmas. En mer strategisk placering av bebyggelsen gör också att utemiljön kan användas mer effektivt som gårdsmiljö så att färre ytor blir impedimentsytor.

En styrka med gården är att dess sammanlagda yta blir stor. Om rasterna kan schemaläggas så att inte alla barn är ute samtidigt, ges barnen goda förutsättningar för att röra sig över stora ytor, vilket ökar möjligheten till fysisk aktivitet.

De uppvuxna träd som finns inom området ska så långt som möjligt sparas för att få en varierad utemiljö med vegetation av varierad skala och karaktär. Dock innebär den föreslagna utformningen att alla träd inte kan sparas. Behov av kompensation samt hur gårdsmiljön kan utformas för att både vara slitstark och grön behöver studeras vidare under projekteringen. Gröna inslag bör tillföras gårdarna, liksom en mer karaktärsskapande gestaltning. Detta för att en rikare utemiljö ska kunna skapas som kan passa fler elever, vara mer stimulerande och ge bättre återhämtning.

Eftersom elevantalet kommer att öka stort ställs också krav på att utemiljön ska vara slittålig, vilket behöver beaktas.

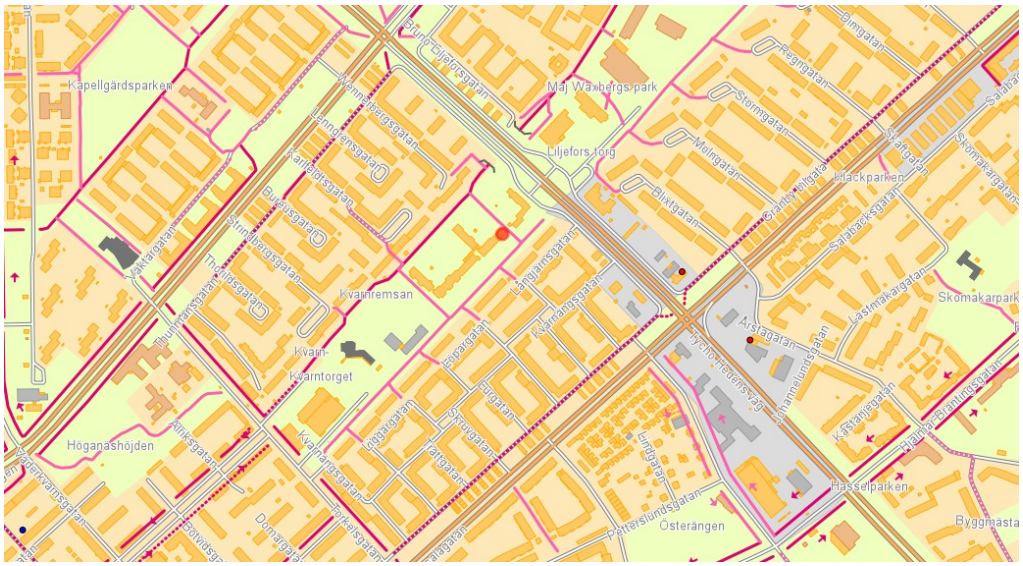
Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelbanor finns längs med skolområdet och knyter samman Gränby med stadens centrum. Den cykelbana som ligger väster om planområdet ansluter till en tunnel under Tycho Hedéns väg och är klassad som en del av stadens huvudcykelnät.

Två gång- och cykelstråk finns idag som korsar skolområdet. Dessa stråk är viktiga för att människor ska kunna röra sig i området och för att skolområdet inte ska bli för barriärsskapande. Det är idag ont om stråk i denna riktning varför dessa stråk är särskilt viktiga för att kopplingarna mellan de olika bostadsområdena och målpunkterna i närområdet inte ska gå förlorade.



Bilden visar Uppsala kommuns cykelstråk där huvudcykelnätet är markerad i en mörk rosa ton och övriga cykelbanor i en ljusare rosa kulör.

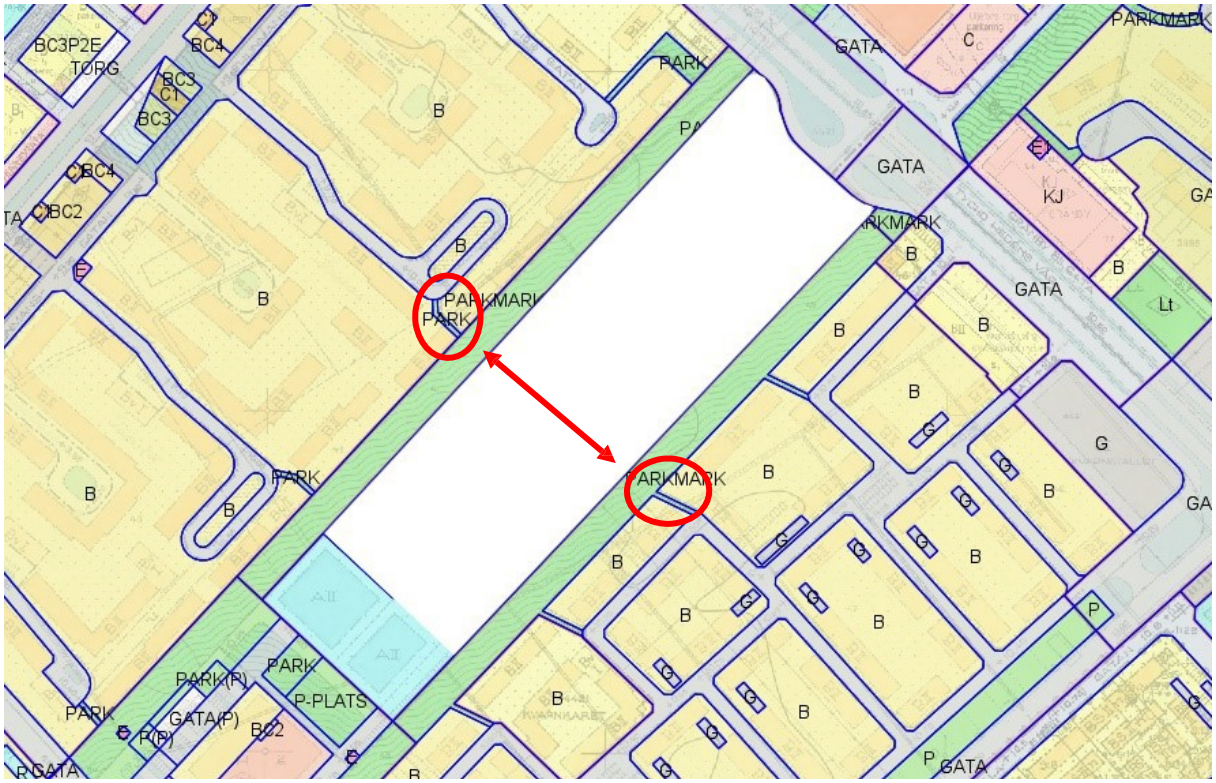
Angöring parkering, bil och cykel
Angöring till planområdet sker idag via Thunmansgatan, som löper intill Tycho Hedéns väg, samt från Tycho Hedéns väg. Även från Torkelsgatan kan angöring ske, men där finns ingen parkering som är kopplad till skolan. Den parkering som finns söder om skolan ligger i anslutning till S:t Perskyrkan och på Kvarntorget. Bilparkering som hör till skolan finns öster om skolan i nära anslutning till Tycho Hedéns väg, intill lindallén.

Kollektivtrafik
Busshållplatser finns vid Råbyvägen, Torkelsgatan, Vaksalagatan och Bruno Liljeforsgatan och turtätheten är god. Avståndet till busshållplats varierar mellan 100 meter och 300 meter från skolområdet. Tillgången till kollektivtrafik bedöms därmed vara god.

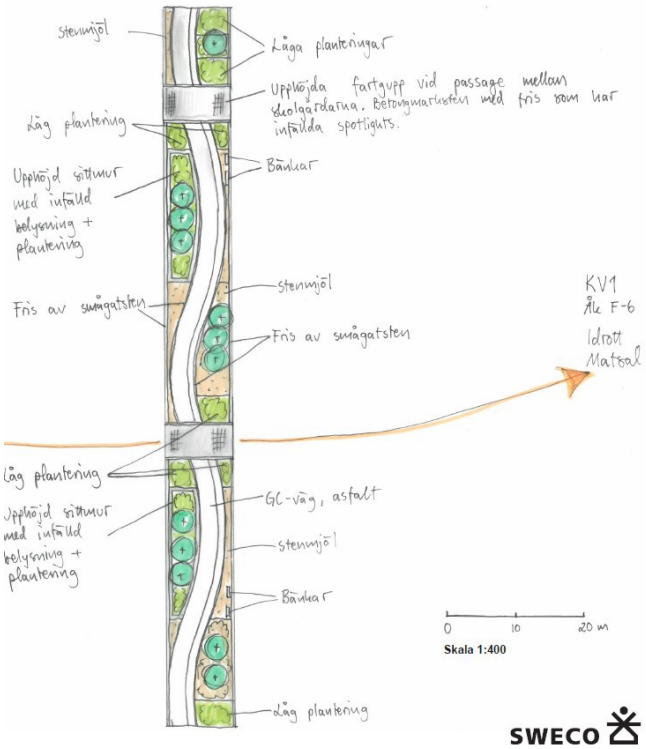
Förändringar

Gång- och cykeltrafik
Cykelvägarna runt planområdet kommer inte att påverkas av exploateringen. Inom planområdet kommer dock cykelvägarna att dras om. Ur skolans perspektiv är det positivt om antalet cykelvägar genom skolområdet begränsas eftersom varje cykelväg innebär att skolgården delas upp samt att gårdsyta ianspråktas. För att framkomligheten inom stadsdelen samtidigt ska vara god, samt för att skolgården inte ska bli en stor barriär i området, är det av stor vikt att det finns cykelvägar genom området.

För att tillmötesgå både intresset av god framkomlighet i området samt en lugn och trygg skolgård, möjliggör detaljplanen en cykelväg genom skolområdet. Denna cykelväg ansluter till stråk som i angränsande bostadsområden är planlagda som allmän plats. På detta sätt skapas ett stråk som sträcker sig genom hela stadsdelen, och som kommunen har rådighet över. Utformningen av stråket behöver studeras för att skolgården ska bli lugn och säker. Eftersom barn kommer att passera över stråket är det av stor vikt att trafiksäkra passager kan göras. Cyklisterna behöver ha god sikt och stråket bör utformas så att deras hastigheter hålls nere.



Bilden ovan visar med röd pil hur gång- och cykelstråket ska koppla till omgivande stråk. Bilden nedan visar hur stråket kan utformas för att hålla nere hastigheter och skapa trafiksäkra passager.



Skiss på hur utformning av gång- och cykelstråk kan se ut för att säkerställa en lugn och säker skolgårdsmiljö.

Angöring och parkering, cykel och bil

Bil- och cykelparkering ska ske i enlighet med rådande riktlinjer för parkeringstal. Gällande lagstiftning anger att om det inte finns tillräckligt med utrymme att ordna både friyta och parkering, ska friyta prioriteras.

Cykelparkeringsplatser ska huvudsakligen ordnas i nära anslutning till entréer och cykelstråk. Bilparkering bör separeras från gårdsmiljön så att de miljöer där barn och elever vistas blir trafiksäkra, trygga och gröna. Parkering för funktionshindrade behöver finnas maximalt 25 meter från byggnadernas entréer. Då angöring till skolorna sker från Torkelsgatan i söder och Tycho Hedéns väg samt Thunmansgatan i norr är det naturligt att också orientera parkeringsplatserna mot dessa riktningar. Skolkök planeras i båda skolbyggnaderna, och angöringsplatser för mattransporter behöver därför ordnas både mot Tycho Hedéns väg och i planområdets södra del.

I situationsplanen på sidan 10 visas hur cykel- och bilparkeringsplatserna, samt lägen för angöringsplats för varutransporter, är tänkta att placeras inom planområdet. Parkeringsplatser för bil ska placeras för att minimera antalet backrörelser där barn förväntas röra sig.

Tillgänglighet för funktionshindrade
Tillgängligheten för funktionshindrade kontrolleras vid bygglovsskedet. Tack vare att marken är flack finns goda förutsättningar för god framkomlighet inom området. För att klara tillgänglighetskraven, att avståndet mellan parkeringsplatser för funktionshindrade och byggnadens huvudentré maximalt ska vara 25 meter, så har byggnaderna placerats i anslutning till omgivande trafikleder/vägar. På detta sätt kan god tillgänglighet nås samtidigt som gården hålls bilfri.

Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler, eller lokaler dit allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och vid byggsamråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Mark och geoteknik

Området täckts av ca 1–2 meter fyllning bestånden av antingen grusig sand eller sandig torrskorpelera. Där under ligger ett lager torrskorpelera ned till ca 2 meter under markyta. Torrskorpeleran underlagras av ett mellan 15 och 22 meter tjockt lager lera med låg hållfasthet. Under den leran ligger ett mellan 5-8 meter friktionsjord ovan berg. Block har påträffats i friktionen och leran. Block i leran bedöms dock som sällsynt. Områdets totalstabilitet bedöms som tillfredställande.

Den utförda miljötekniska markundersökningen visar att halterna i jord understiger Naturvårdsverket generella riktvärden för känslig markanvändning.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Dagvatten

Geosigma har på uppdrag av byggherren Skolfastigheter AB tagit fram en dagvattenutredning för planområdet. Syftet med utredningen är att utreda vilka förändringar den planerade exploateringen bedöms ha på dagvattenbildningen, samt att dimensionera utjämningsmagasin och reningsanläggningar för dagvattnet för att reducera flödestoppar och samtidigt rena dagvattnet genom sedimentation och fastläggning av partiklar.

Det allmänna dagvattennätet är hårt belastat och klarar inte stora flödesökningar. Förutsättningen för utredningen är därför att dagvattenanläggningarna inom fastigheten ska utformas så att 20 mm regn kan renas och avtappas under minst 12 timmar innan avledningen till förbindelsepunkten för Uppsala Vattens ledning.

Recipienten Fyrisån har flera miljöproblem och är förorenad med avseende på näringsämnen och miljögifterna arsenik och zink. Enligt VISS (2017) bedöms det att Fyrisån har en måttlig ekologisk status på grund av för höga halter kiselalger. Fyrisån uppnår ej god kemisk status på grund av överskridande gränsvärden för kvicksilver, antracen och polybromerade difenyletrar (PBDE). Fyrisån har problem med övergödning på grund av belastning av näringsämnen. De uppmätta fosforhalterna i Fyrisån ligger nära gränsen till måttlig status. Fyrisån har även problem med syrefattiga förhållanden.

Miljökvalitetsnormernas kvalitetskrav är att god ekologisk status uppnås 2027 samt god kemisk ytvattenstatus med tidsfrist till 2021 för antracen samt med undantag i form av mindre stränga krav för bromerade difenyleter och kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Utredningen visar att den planerade exploateringen medför ökade dagvattenflöden med 18% då ingen klimatfaktor ansätts, och 48% med ansatt klimatfaktor för ett dimensionerande flöde för ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet utan att några åtgärder vidtagits. För att skapa en fungerande dagvattenhantering med minskad belastning både på dagvattensystemet och recipienten, föreslås ett antal åtgärder:

- Dagvatten från hårdgjorda ytor, som tak och asfaltsytor, leds till skelettjordar för rening, fördröjning och infiltration.
- Skelettjordarna ansluts till ett fördröjningsmagasin som tar emot överskottsvatten vid dimensionerande regn.
- Fördröjningsmagasinet ansluts till dagvattensystem.
- Byggnaderna anläggs med gröna tak.
- För att underlätta dagvattenhanteringen bör kantsten mellan hårdgjorda ytor och grönytor undvikas.

Olika förslag på hur dagvattenlösningarna kan dimensioneras finns beskrivet i dagvattenutredningen.

Bilden visar en principskiss med placering av föreslagen dagvattenhantering.

Detaljplanen möjliggör principskissen i den föreslagna dagvattenhanteringen genom att begränsa exploateringsgraden.

Vid extrema regn, så som ett 100-årsregn, uppstår dagvattenflöden där planområdets dagvattenlösning inte kommer att vara tillräcklig för att omhänderta allt dagvatten. Det är därför viktigt att vid projektering planera höjdsättningen så att dagvatten kan transporteras via sekundära avrinningsvägar vidare ut på närliggande lokalgator, och att lågpunkter undviks där dagvatten kan ansamlas.

Grundvatten

Planområdet ligger inom ett område med måttlig känslighet för grundvatten enligt känslighetskarta för grundvatten. Den måttliga känslighetsklassen karaktäriseras här av ett område där marken är lera med mäktighet större än 5 meter som överlagrar isälvsmaterial och som avvattnas mot känslighetsklass hög. Med känslighet menas här att en plats är känslig för att föroreningar på markytan, eller en marknära förorening, kan påverka grundvattnet så att det inte kan användas som resurs för dricksvattenförsörjning. Detta innebär att skyddsåtgärder ska vidtas för att minimera risken för föroreningar som kan skada vattentäkten. I detta fall möjliggör detaljplanen en dagvattenhantering, se mer under rubrik ”Dagvatten”, och det finns inga kända markföroreningar.

Om källare planeras och jordmassor ska grävas bort, bör geotekniska undersökningar göras för att säkerställa de skyddande marklagrens mäktighet efter bortgrävning.

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre zon. De vattenskyddsföreskrifter som gäller för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Det är inte heller tillåtet att till exempel utvinna energi ur mark eller grundvatten utan tillstånd. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

Hälsa och säkerhet

Luft

Enligt beräkningar från 2010 är luftkvaliteten i området god. Partikelhalternas dygnsmedelvärde ligger för huvuddelen av planområdet under 20 µg/m3 och mellan 20–22 µg/m3 i området närmst Tycho Hedéns väg. Med dessa värden klaras både miljökvalitetsnormerna och miljömålen för partiklar i området. Även de beräknade halterna av kvävedioxid visar på bra värden, hela området har dygnsmedelvärden under 30 µg/m3 och stora delar av området har värden under 24 µg/m3, vilket innebär att miljökvalitetsnormerna klaras med god marginal.

Buller

Planområdet ligger i anslutning till Tycho Hedéns väg, som är en vältrafikerad väg med höga bullernivåer. En bullerutredning har tagits fram av Sweco.

Jämfört med dagens bebyggelse medför planförslaget en bättre ljudmiljö på skolgården, eftersom den planerade byggnaden mot Tycho Hedéns väg skärmar av mer effektivt än dagens bebyggelse. Detta gäller för både nulägestrafik och prognostrafik.

Enligt bullerutredningen ligger bullernivåerna huvudsakligen under 50 dBA ekvivalent nivå på den delen av gården som är avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Närmast Tycho Hedéns väg är bullernivåerna något högre, och närmast trafikleden överskrider de 60 dBA. En liten del av ytan har ljudnivåer mellan 50 och 55 dBA och bör därför planeras som övrig vistelseyta inom skolgården. Riktvärdet 70 dBA för maximal ljudnivå innehålls på hela skolgårdens yta.

Urklipp ur ljudutbredningskarta över ekvivalent ljudnivå 1,5 m över mark.

Skillnaderna i ljudnivå för planförslaget med nulägestrafik och med prognosticerad trafik 2030 är marginella. Med den trafikutveckling som förväntas på Tycho Hedéns väg kommer trafikflödena inte att öka, utan snarare vara konstanta eller minska, och ljudmiljön förväntas således inte påverkas på ett sådant sätt att skolgården inte kommer att ha tillgång till en god ljudmiljö vid exempelvis år 2040. Sammantaget finns det möjlighet att skapa en god ljudmiljö på skolgården.

Planområdet ligger förhållandevis långt från järnvägen, varför järnvägsbuller och vibrationer inte påverkar planområdet.

Solinstrålning och klimat

Skolområdet innefattar idag många öppna ytor där solinstrålningen är god. Tack vare större träd både inom skolområdet och vid angränsande parkstråk finns också skuggiga platser, vilket ger varierade mikroklimat. Då de öppna ytorna dominerar i området, kan dock en än större variation eftersträvas. Då skolområdet efter exploateringen kommer att få stora öppna ytor är det av stor vikt att stora träd i området sparas för att ge skugga. Gårdsmiljön bör också utformas med en variation av slutna och öppna ytor och med en betydande del grönska för att mikroklimatet ska bli bra inom området.

Bilderna nedan är en solstudie som visar hur den tillkommande bebyggelsen påverkar området. Bilderna visar solljusförhållandena vid ett antal tidpunkter under dagen vid vår/höstdagjämning samt vid sommarsolstånd.

Vår/höst klockan 09.00

Vår/höst klockan 12.00

Vår/höst klockan 15.

Sommar klockan 09.00

Sommar klockan 12.00

Sommar klockan 15.00

Sommar klockan 18.00

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom området.

Fukt

En fuktbesiktning har genomförts på befintliga byggnader och visar att byggnaderna ur fuktsynpunkt generellt är i ganska bra skikt. Dock krävs vissa byggnadstekniska åtgärder för att hela skolan ska få en god inomhusmiljö, som innebär att en del renovering behöver göras. Ställningstagandet har gjorts att en mer kostnadseffektiv och bättre helhetslösning kan nås om byggnaderna rivs och ersätts med nya byggnader.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, dagvatten

Planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för dagvatten, vatten och spillvatten. I planområdets norra hörn finns VA-ledningar som ska ligga kvar. Dessa lägen säkras genom ett markreservat.

Avfall

Avfallshämtning är planerat att ske med avskild angöring i respektive kortända av planområdet, separerad från skolgård och friytor där barn rör sig. Avfallsfordon ska kunna angöra vid avfallsutrymmen utan backningsrörelser. Dragvägen för avfallskärl från uppställningsplats för fordonet till avfallsutrymme ska vara maximalt 10 meter, hårdgjord och utan nivåskillnader.

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

Allmänna platser

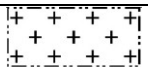
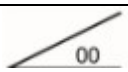
PARK	*Park* Inom marken får en gång- och cykelväg anläggas. Bestämmelsen syftar till att öka framkomligheten inom stadsdelen genom att knyta ihop gång- och cykelstråk norr och söder om skolområdet.

Kvartersmark

S	*Skola* Området i söder planläggs för markanvändningen skola. Syftet är att en skola fortsatt ska finnas på platsen.
SR1	*Skola, Idrottsanläggning* Området i norr planläggs för markanvändningen skola och idrottsanläggning. En fullstor idrottshall planeras ligga i denna del av planområdet. Möjlighet finns att bygga idrottsanläggning med läktare och förse den med till exempel caféverksamhet. Idrottshallen kommer att användas både för skolidrott och föreningsverksamhet. I samma byggnad finns möjlighet att inrymma matsal och tillagningskök.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e1	*Högsta exploateringsgrad* Exploateringsgraden begränsas för huvudbyggnader och komplementbyggnader i syfte att möjliggöra en skolgård med tillräcklig friyta för eleverna. Vidare är syftet med att begränsa andelen komplementbyggnader, för att säkerställa att tillräcklig yta finns för hantering av dagvatten.
	Marken får inte förses med byggnad Detaljplanen reglerar att byggnader inte får finnas vid fastighetsgränsen och i anslutning till den biotopskyddade trädallén i öster för att säkra att exploateringen inte påverkar negativt omgivande fastigheter eller de skyddade träden. Syftet med bestämmelsen är också att säkerställa möjligheten att anlägga ett dagvattenmagasin.

	*Endast komplementbyggnader får placeras.* För att möjliggöra en sammanhängande skolgård får enbart komplementbyggnader placeras i mitten av skolgården, och inte huvudbyggnader.
	Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter För att byggnaderna ska förhålla sig till omgivande skala och inte bli för dominerande intill Sankt Pers kyrka eller bostadsbebyggelsen, regleras byggnadshöjden till maximalt 14 meter för skolbyggnaden närmast Sankt Pers kyrka. För att möjliggöra byggnation i trä regleras byggnadshöjden för skolbyggnaden och idrottshallen på planområdets norra del till 16 meter. Det motsvarar skolbyggnader uppförda i tre våningar.
	*Största takvinkel i grader.* De två bostadsområdena i Kvarngärdet kännetecknas i mångt och mycket av dess låga skala och flacka sadeltak. För att den tillkommande bebyggelsen ska förhålla sig till den omgivande bebyggelsens karaktär regleras takvinkeln till högst 14 grader.
u_1	*Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.* Bestämmelsen syftar till att säkra marken för åtkomst till en fjärrvärmeledning som ägs av Vattenfall Eldistribution AB, samt för VA-ledningar som ägs av Uppsala Vatten och Avfall AB.
g_1	*Markreservat för gemensamhetsanläggning.* Bestämmelsen syftar till att möjliggöra ett dagvattenmagasin som kan användas gemensamt av de två skolorna.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att detaljplanen ska antas i mitten av 2020. Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter antagande.

Den preliminära tidplanen för genomförande av detaljplanen redovisas nedan:
- Fastighetsreglering Q4 2020
- Rivning av de befintliga byggnaderna Q3 2021
- Start för utbyggnad av kvartersmark Q3 2021
- Start för utbyggnad av allmän plats Q2 2024
- Inflytt av skolverksamhet i nya lokaler Q3 2024

Samordning

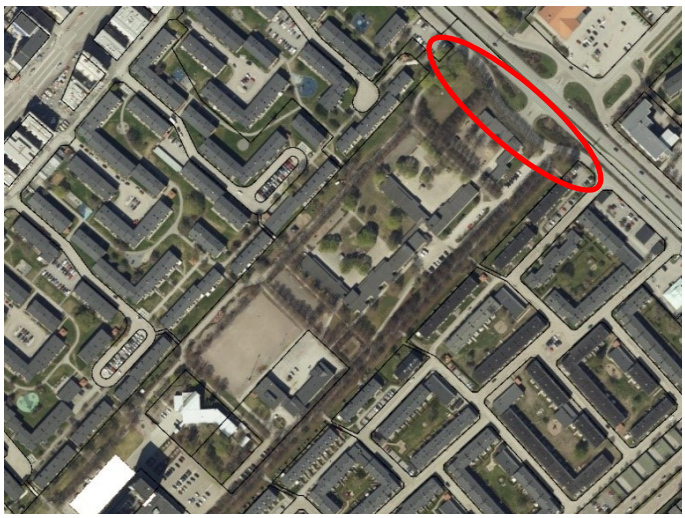
Samordning mellan kommunens utbyggnad av allmän plats och exploatörens byggprojekt ska göras i god tid för att säkerställa framkomlighet och undvika oförutsedda hinder samt minska risker i byggskedet. Exploatören ansvarar för att se till att området är tillgängligt för trafik under byggtiden och att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

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras och då fastighetsägaren har en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Som huvudregel får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. Endast under vissa speciella förutsättningar kan undantag ske, och i så fall har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen för den skada de lider. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens slut till dess den ändras eller upphävs. Motivet för genomförandetiden är att området förvandlas i snabb takt.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats. Exploatören står för kostnaden för utbyggnaden av kvartersmark och allmän plats, samt anpassningar till allmän plats. Exploatören ansvarar för och bekostar erforderliga tillståndsansökningar samt de fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för detaljplanens genomförande.



Kartan visar var det sannolikt behövs anpassningar till allmän plats, exempelvis med nya in- och utfarter till gatan.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för att de allmänna anläggningarna byggs ut till kommunal standard. När den nya skolbebyggelsen har färdigställts enligt detaljplanen ska de allmänna platser som kommunen är huvudman för kunna användas för avsett ändamål. Kommunen ansvarar även för drift och underhåll av dessa anläggningar.

Planavtal

Kommunen och exploatörerna har tecknat ett planavtal där det framgår att exploatörerna betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Avtalet ska bland annat reglera kostnads- och ansvarsfördelningen för detaljplanens genomförande. Exploatören bekostar de åtgärder på allmän plats intill planområdet som föranleds av detaljplanens genomförande. Exempel på åtgärder som ska regleras i avtalet är en genomgående gång- och cykelväg i parkstråk samt anpassning mellan angöringsytor och allmän plats. Justering och återställande av allmän plats till följd av byggnationen av kvartersmark bekostas av exploatören. Exploateringsavtalet ska även reglera förhållningssätt till de trädrader som löper längs båda sidor om den framtida fastigheten. Se mer under avsnittet *Biotopskyddade träd* nedan.

Evakuering av skolverksamhet

Eftersom Kvarngärdesskolan i nuläget bedriver skolverksamhet i de byggnader som ska rivas förutsätter ett genomförande av detaljplanen att eleverna kan evakueras. En evakueringsskola planeras vid Gränby sportfält drygt 1 km från skolan. Evakueringsskolan beräknas byggas med start preliminärt hösten 2020 och stå klar till hösten 2021. Det ger möjlighet att evakuera Kvarngärdesskolans skolverksamhet från och med höstterminen 2021 till dess de nya skolbyggnaderna står klara.

Fastighetsrättsliga åtgärder

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

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar följande fastigheter

- Del av Kvarngärdet 1:20 – Uppsala kommun är lagfaren ägare, Uppsala Kommun Skolfastigheter AB är civilrättslig ägare enligt köp.
- Kvarngärdet 31:1 – Uppsala Kommun Skolfastigheter AB är lagfaren ägare.

Kvartersmark

Den del av kvartersmarken som idag tillhör den kommunala fastigheten Kvarngärdet 1:20 försåldes till det kommunala bolaget *Uppsala Kommun Skolfastigheter AB* i samband med bolagets bildande 2013. Den tidigare detaljplanen har inte möjliggjort fastighetsbildning i enlighet med förvärvet. I denna detaljplan ändras den tillåtna markanvändningen så att erforderliga fastighetsbildningsåtgärder kan genomföras. Avsikten är i första hand att reglera över all kvartersmark till fastigheten Kvarngärdet 31:1. En ansökan om fastighetsbildning har tidigare lämnats in till lantmäterimyndigheten som hittills avvaktat att den här detaljplanen ska vinna laga kraft.

Allmän plats

Det parkstråk som enligt detaljplanen ska vara allmän plats ingår i exploatörens förvärv från 2013. Ytan behöver undantas köpet och därmed kvarstå i Uppsala kommuns fastighet Kvarngärdet 1:20.

Övriga fastighetsbildningsåtgärder

En anläggningsförrättning kan komma att bli aktuell i fråga om det *markreservat för gemensamhetsanläggning* (g-område i plankartan) som enligt den föreslagna detaljplanen säkerställer område för dagvattenmagasin. Detta kan aktualiseras i det fall kvartersmarken på båda sidor av parkstråket skulle tillhöra skilda fastigheter framöver.

I planområdets norra hörn finns en fjärrvärmeledning som ägs av Vattenfall samt VA-ledningar som ägs av Uppsala Vatten och Avfall AB. Dessa befintliga ledningar ska vara kvar i samma läge.

Åtkomst till ledningarna säkras i detaljplanen genom *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar* (u-område i plankartan). Särskilt avtal ska upprättas mellan exploatören och ledningsägarna för att säkerställa rättigheten.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Del av fastigheten Kvarngärdet 1:20 övergår genom fastighetsreglering till annan fastighet och byter ägare.

Upphörande av tomtindelning

Tomtindelningarna, *Kvarnvingen* (0380–4/KV32) samt *Kvarnängen* (0380-1/KV31) är inte förenliga med planförslaget. Tomtindelningarna upphör att gälla inom planområdet när planen vinner laga kraft.

Ekonomiska åtgärder

Ekonomisk genomförbarhet

Detaljplanen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Kostnaderna för eventuell flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Om avtal som reglerar detta saknas ska exploatören bekosta flytten.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen, exempelvis geoteknisk utredning.

Byggskedet

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

Biotopskyddade träd

Inom och i anslutning till planområdet finns alléträd som omfattas av det generella biotopskyddet, se mer under rubriken *park och natur*. Biotopskyddet regleras i miljöbalken. Det är förbjudet att vidta åtgärder eller bedriva verksamheter som kan skada biotopen. Förbudet gäller redan då det finns risk för skada. Exempel på skadliga åtgärder är grävning, schaktning, markbearbetning eller avverkning av träden. I det fall skadlig åtgärd behöver göras måste dispens ansökas hos länsstyrelsen. Det är exploatörens ansvar att söka dispens för de biotopskyddade träd som ska avverkas samt för de träd som riskerar att åsamkas skada med anledning av detaljplanens genomförande.

Ett genomförande av detaljplanen förutsätter att uppskattningsvis 27 biotopskyddade träd avverkas. Träden är cirka 60 år gamla. Avverkade träd kommer att ersättas med minst lika många nya träd. Återplantering föreslås ske vid Gränby sportfält, drygt en kilometer från planområdet.

Byggnationen får inte skada de biotopskyddade träd, eller övriga träd, som ska sparas inom och i anslutning till planområdet. Av särskild vikt är att de uppvuxna träd som ingår i trädallén vid cykelstråket öster om planområdet inte skadas. För att byggnationen inte ska påverka dessa träd behöver det beaktas hur byggtrafiken tas in i området, att marken intill träden inte packas och att ett visst säkerhetsavstånd hålls till träden. För dessa träd ska en skyddsplan tas fram som innehåller tillämpliga delar av *Standard för skyddande av träd vid byggnation 2.0*. Skyddsplanen ska godkännas av kommunen innan några åtgärder inom arbetsområdet kan påbörjas. Detta regleras i exploateringsavtalet.

Ledningar

Följande ledningar fanns vid ledningskoll daterad 2016-09-22 inom planområdet:

- Uppsala Vatten och avfall
- IP-Only Networks AB
- Stokab AB
- Uppsala kommun, gatubelysning
- Uppsala kommun, trafiksignaler
- Vattenfall Värme Uppsala
- Vattenfall Eldistribution AB
- Borderlight
- Skanova

Inom planområdet säkras marken för åtkomst till en fjärrvärmeledning som ägs av Vattenfall Eldistribution AB, samt för VA-ledningar som ägs av Uppsala Vatten och Avfall AB.

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns. Exploatören 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.

PLANENS KONSEKVENSER

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Bestämmelserna i miljöbalkens 6 kapitel tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför risk för betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. En behovsbedömning är upprättad enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 2 och 4.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2016-12-01, har upprättats. I bedömningen anges att hänsyn behöver tas till de kulturmiljövärden som finns i närområdet samt att behovet av grönska och möjligheten att spara uppväxta träd behöver beaktas. Vidare anges att ljudmiljön generellt sett är god i området men att höga bullernivåer finns nära Tycho Hedéns väg. Sammantaget bedöms detaljplanens påverkan på miljön och hälsan vara liten eftersom området redan är ianspråktaget för den aktuella markanvändningen och endast ändringar inom skolområdet planeras. Exploateringen kommer att innebära fler elever på platsen, vilket innebär att friytan per elev minskar. Dock kan skolgårdens kvaliteter öka i samband med omgestaltningen.

Plan- och byggnadsnämnden har tagit ställning till att detaljplanen inte kan antas leda till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om plansamråd.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för Kvarngärdesskolan 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 2017-01-13 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Landskapsbild/stadsbild

Stadsbilden kan komma att påverkas genom en högre byggnadshöjd och en mer nutida arkitektur som bryter av 1960-talsbebyggelsen som omger skolområdet. Med god gestaltning bedöms dock påverkan kunna bli positiv eftersom nuvarande byggnader har begränsade värden. En högre byggnadshöjd och mer karaktärsstark arkitektur kan förtydliga skolans funktion som målpunkt samt förtydliga den avvikande och mer offentliga karaktär som stråket mellan Torkelsgatan och Gränbyparken har. En större variation kan även underlätta orienterbarheten.

Kulturmiljö

Detaljplanen förhåller sig till det intilliggande riksintresset för kulturmiljövård samt den utpekade kommunala kulturmiljön genom att begränsa takvinkeln till 14 grader för de nya byggnaderna. Med en god gestaltning bedöms detaljplanen inte få någon negativ påverkan på riksintresset även om höjdskalan ändras. Detaljplanen påverkar dock inte den övergripande strukturen, och 1960-talskaraktären i området som helhet kommer fortfarande vara tydlig.

Naturmiljö

Detaljplanen kommer att innebära att tvärgående trädrader samt ytterligare träd kan komma att behöva tas bort för att möjliggöra nya byggnader på de mest lämpade platserna. Det är negativt att uppvuxna träd försvinner, men vid utformningen av skolgården kan nya träd planteras för att behålla de gröna kvaliteter som finns. Då området idag består av mycket hårdgjorda ytor finns också möjligheten att

utveckla området för att få mer genomsläppliga ytor och mer växtmaterial. Samtidigt kommer skolgården användas av många fler elever än idag, vilket gör att den också måste vara robust och klara mer slitage. Bedömningen görs dock att detaljplanens genomförande inte bör innebära att de ekologiska och gröna kvaliteterna försämras.

Mark och vatten, resurshållning

Om vattenskyddsföreskrifterna för Uppsala- och Vattholmaåsarna följs bedöms ingen negativ påverkan på skyddsområdet ske. Detaljplanens genomförande kommer att innebära att fler elever vistas inom planområdet, vilket innebär att nyttjandet av marken blir mer intensiv. Att utveckla skolan i detta centrala läge, i anslutning till många bostäder, bedöms positivt eftersom det begränsar behovet av transporter. En mer effektiv markanvändning, där byggnaderna blir högre samt placeras på ett sätt som ger användbara gårdsytor samt mer friytor jämfört med om befintlig byggnadshöjd skulle behållas bedöms positivt ur ett resursperspektiv.

Hälsa och säkerhet

Fler elever kan innebära fler transporter till området, vilken även skulle kunna påverka ljudmiljön. Dock är Tycho Hedéns väg redan idag väldigt trafikintensiv, varför transporterna inte bedöms ge någon betydande effekt på ljudmiljön. Eftersom stora delar av gården ligger på ett avstånd från trafikleden, där bullernivåerna avmattats, blir ljudnivån god även vid en större trafikökning. Angöring sker både från norr (vid Tycho Hedén/Gärdets bilgata) och söder (Torkelsgatan), med syftet att trafik inte ska dras in för långt in i området. Det skapar förutsättningar för en trygg miljö för både lek, cykel och gång. Det gång- och cykelstråk som löper tvärs över planområdet kan innebära konflikter mellan cyklister och barn som korsar gång- och cykelvägen. Det kan dock motverkas genom att utforma gång- och cykelstråket på ett sätt som gör att cyklister håller ner hastigheterna, framförallt förbi de punkter där barnen passerar.

Tillgänglighet

Detaljplanen innebär att de gång- och cykelstråk som går tvärs över området påverkas. Då markytan är knapp och behovet av friyta stort, står viljan att skapa en sammanhållen skolgård med mycket friyta i konflikt med viljan att förbättra kopplingen för gång- och cykeltrafik genom området. Detaljplanen innebär att ett allmänt gång- och cykelstråk anläggs som kopplar samman de passager/stråk som finns genom bostadsområdet. Antalet tvärgående gång- och cykelstråk minskas genom detaljplanen, men det
kompenseras av att det nya gång- och cykelstråket bedöms bli tydligare och kan hantera ett större flöde av cyklister och gångtrafikanter. Orienterbarheten i området kan på så vis förbättras.

Trygghet

I och med att detaljplanen möjliggör en funktion av publik karaktär som kompletterar bostäder och verksamheter som finns, finns det förutsättningar för att området i sin helhet kommer att upplevas tryggare under flera timmar på dygnet, då fler människor kommer att vara i rörelse. Projektet innebär att skolområdet rustas upp, och eftersom elevantalet kommer att öka stort ställs också krav på att utemiljön ska vara slittålig. Cykelvägen som planeras genom skolområdet bedöms bidra till god framkomlighet och orienterbarhet, så att skolan inte blir en barriär i området. Trygghetsperspektivet beaktas även i byggnadernas utformning och placering, så att det inte skapas långa baksidor eller hörn som kan upplevas som otrygga. Det är viktigt att trygghetsaspekten beaktas även i gestaltningen av skolgården och cykelvägen.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

Detaljplanen 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.

Detaljplanen berör inte riksintressen inom området och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 4.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 eftersom dagvattnet rinner mot Fyrisån. En dagvattenutredning har genomförts som visar att det finns förutsättningar för dagvattnet att renas och fördröjas inom fastigheten i sådan omfattning som dagvattenriktlinjerna föreskriver, innan utsläpp till ytvattenrecipienten. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 eftersom planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde. Under förutsättning att gällande föreskrifter följs bedöms planens genomförande inte innebära någon negativ påverkan. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör även det generella biotopskyddet eftersom det finns ett antal uppvuxna träd vid de befintliga byggnaderna. Dispens från det generella biotopskyddet har sökts i samband med planarbetet. Under förutsättning att dispenser ges bedöms planen vara förenlig med miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och Skolfastigheter AB.

Situationsplan, illustrationer och tekniska utredningar har gjorts av Archus, Sweco och Geosigma.

Följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen har deltagit:

Elin Eriksson, planarkitekt
Marina Ziakouli, planarkitekt
Louise Granér, planarkitekt
Lena Mattson, plantekniker
Fanny Reuterskiöld, mark- och exploateringsingenjör
Maya Katsumata Ling, bygglovshandläggare
Daniel Fritz, trafikplanerare
Henrik Ljungman, landskapsarkitekt
Anna Lennartsson, projektledare anläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i juni 2020

Torsten Livion detaljplanechef	Marina Ziakouli planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Samråd och granskning 2017-06-01

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:	2020-06-17
Laga kraft:	2020-07-17