

Handläggare  
Kajsa Reslegård  
018-727 47 44

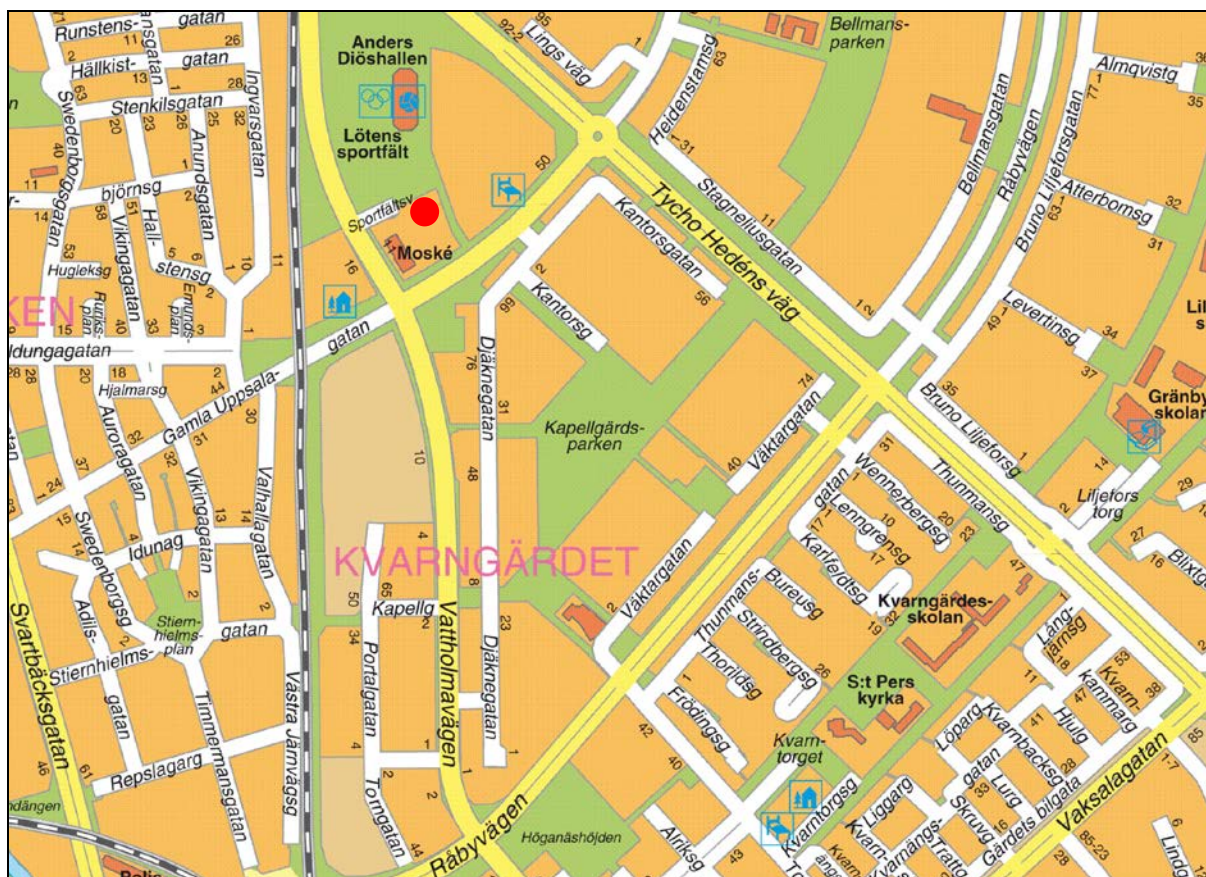
Diarienummer  
PBN 2015-1910

## Planbeskrivning

### Detaljplan för Kvarngärdet 64:2

Standard planförfarande

**SAMRÅDSTID mellan 26 september och 7 november 2017**



Orienteringskarta, planområdet markerat med röd punkt.

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>HANDLINGAR .....</b>	<b>3</b>
Samrådshandlingar .....	3
Övriga handlingar .....	3
Läsanvisningar .....	3
Medverkande .....	3
<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....</b>	<b>4</b>
<b>MILJÖBALKEN.....</b>	<b>4</b>
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap .....	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap.....	4
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....</b>	<b>5</b>
Översiktsplan .....	5
Program .....	5
Detaljplaner .....	5
<b>STADSBYGGNADSVISION .....</b>	<b>6</b>
<b>OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....</b>	<b>8</b>
Plandata.....	8
Allmän områdesbeskrivning .....	8
Stadsbild .....	9
Kulturmiljö .....	10
Naturmiljö.....	10
Bebyggelse och gestaltning.....	10
Offentlig och kommersiell service.....	11
Friytor.....	12
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	12
Mark och geoteknik .....	12
Trafik och tillgänglighet.....	13
Hälsa och säkerhet.....	16
Teknisk försörjning .....	19
<b>PLANENS GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>21</b>
Organisatoriska åtgärder .....	21
Tekniska åtgärder .....	21
Ekonomiska åtgärder.....	22
Fastighetsrättsliga åtgärder .....	22
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.....	23
<b>PLANENS KONSEKVENSER .....</b>	<b>23</b>
Nollalternativ .....	23
Miljöaspekter .....	23
<b>PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN.....</b>	<b>25</b>
<b>OCH MILJÖBALKEN.....</b>	<b>25</b>
Översiktsplan .....	25
Miljöbalken.....	25

## HANDLINGAR

Detaljplanen handläggs med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

### Samrådshandlingar

#### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning\*
- Bullerutredning, daterad 2017-05-12
- Miljöteknisk markundersökning, daterad 2015-08-18
- Solstudier (redovisade i planbeskrivningen)
- Dagvattenutredning, daterad 2017-03-09
- Parkeringsutredning, daterad 2017-03-16

Samrådshandlingarna finns tillgängliga på kommuninformationen på Stationsgatan 12 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).

### Läsanvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel 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 Seniorgården AB. Planunderlag som situationsplaner, illustrationer och solstudier har gjorts av Erik Eriksson Arkitektkontor. Bullerutredningen har gjorts av Structor. ÅF Infrastructure har tagit fram dagvattenutredningen. Geotekniska undersökningar har genomförts av Bjerking AB.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggandet av ett vård- och omsorgsboende i fyra våningar med sammanlagt cirka 70 lägenheter. Planen medger även en förlängning av Sportfältsvägen som en del i en framtida kvartersstruktur i närområdet. Förlängningen av Sportfältsvägen innebär att en planlagd, men ej genomförd, gång-, cykel- och mopedväg (GCM-väg) ersätts av en gata som tillåter biltrafik. GCM-vägen är inte anlagd och förvaltningens bedömning är att en separat cykel- och mopedväg inte är nödvändig. Gångbana för fotgängare ska anläggas.

Kvarngärdet 64:2 är obebod och består av en öppen gräsyta. Området är attraktivt med goda kollektivtrafikförhållanden och med närhet till service.

## MILJÖBALKEN

### Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Planområdet berörs av miljö kvalitetsnormerna för Fyrisån enligt miljöbalken (MB) 5 kap.

### Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

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

### Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2017-02-13, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att planområdet inte berör några dokumenterade värden för stadsbild eller natur- respektive kulturmiljö. Planens genomförande bedöms inte medföra påverkan på samhälls- och naturresurser, rekreation och friluftsliv eller hälsa och säkerhet. Dagvatten ska hanteras lokalt och planens genomförande påverkar inte miljö kvalitetsnormerna för recipienten Fyrisån. Detaljplanen motverkar inte några nationella, regionala eller lokala miljömål.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner. Planområdet ligger i gränslandet mellan det som översiktsplanen pekar ut som *stadsbygd* och *stadsstråk*. Inom stadsbygden samt stadsstråken ska förändringar ske mot en ökad koncentration av bebyggelse.

Plan- och byggnadsnämnden tar ställning till om detaljplanen 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 Kvarngärdet 64:2 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 i ett samrådsyttrande daterat 2017-03-31.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning angående vikten av att ny bebyggelse förhåller sig på ett underordnat sätt till Uppsalas moské. Länsstyrelsen anser i likhet med kommunen att dagvatten och bullerfrågorna behöver utredas vidare i det kommande planarbetet.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktsplan**

Översiktsplanen anger att området ligger i gränslandet mellan *stadsbygd* och *stadstråk*. Inom stadsbygden ska förändringar ske mot en ökad koncentration av bebyggelse. Stadsbygden ska ha en hög koncentration av bostäder med inslag av lokaler och verksamheter. Inom nära cykelavstånd från Resecentrum eftersträvas en högre koncentration av bebyggelse, jämfört med övriga delar av stadsbygden. Friytor ska avsättas för att säkerställa närhet till funktioner som ger livskvalitet. Inom stadsbygden ska ytor och funktioner som ger närhet i vardagen värnas och/eller tillkomma vid komplettering och omvandling. Förändring bör ta sin utgångspunkt i den befintliga bebyggelsen och platsens identitet.

Vidare pekar översiktsplanen ut Gamla Uppsalagatan som ligger söder om planområdet, som ett *stadstråk*. Syftet med stadstråket är att binda ihop stadsnoder och stadsdelsnoder, Heidenstamstorg i öster och Börjetull i väster. Stadsdelsstråken är huvudstråk för kollektivtrafiken. Stråken ska skapa och förbättra närhet mellan innerstad, stadsnoder och stadsdelsnoder. Närområdet kring stråken ska i de flesta fall utvecklas med bebyggda kvarter, där bottenvåningen bidrar till kontinuitet och variation i stadslivskvaliteter längs stråken.

### **Program**

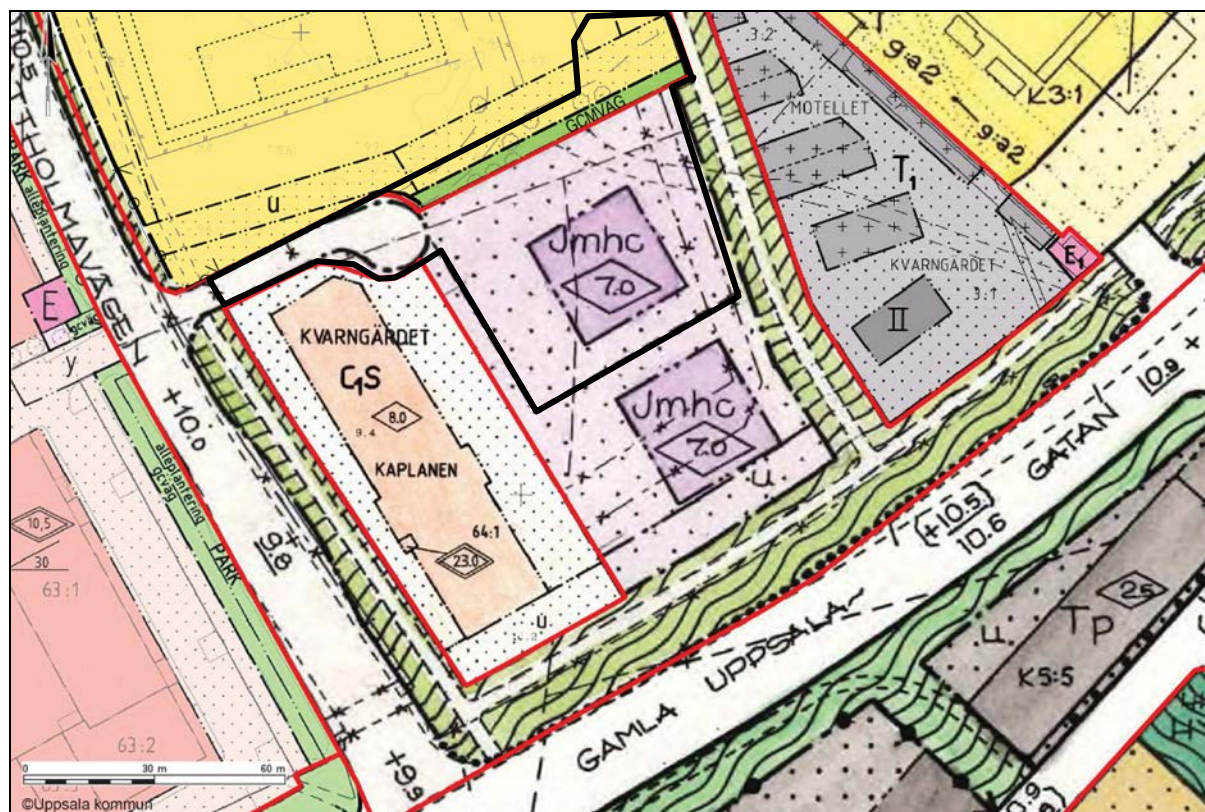
I samband med planläggning av Kvarngärdet 60:1 togs ett program om Gamla Uppsalagatan fram, *Program för gaturum, Gamla Uppsalagatan – från trafikled till stadsgata*. Programmet stödjer den utveckling som beskrivs i översiktsplanen.

### **Detaljplaner**

För fastigheten Kvarngärdet 64:2 gällde tidigare stadsplan för Kv. Kaplanen, antagen 1985. Planen anger att området får användas till småindustri med handel och samlingslokaler. En byggnad med en högsta byggnadshöjd på sju meter får uppföras, i övrigt får marken inte bebyggas. Sportfältsvägens förlängning från befintlig vändplats ingår i detaljplan för Lötens sportfält antagen 2014. Den detaljplanen anger att en gång-, cykel- och mopedväg (GCM-väg) får anläggas intill norra fastighetsgränsen av Kvarngärdet 64:2. Norr om GCM-vägen anger detaljplanen idrottsändamål. Detaljplanen för Lötens sportfält har genomförandetid till december 2019.

Väster om planområdet finns en outnyttjad byggrätt för moskén i gällande plan, detaljplan för del av kv. Kaplanen från 1994. Byggrätten tillåter en tillbyggnad med en byggnadshöjd på åtta meter och högsta totalhöjd på 23 meter. Användningen är skola, moské, minaret och samlingslokaler.

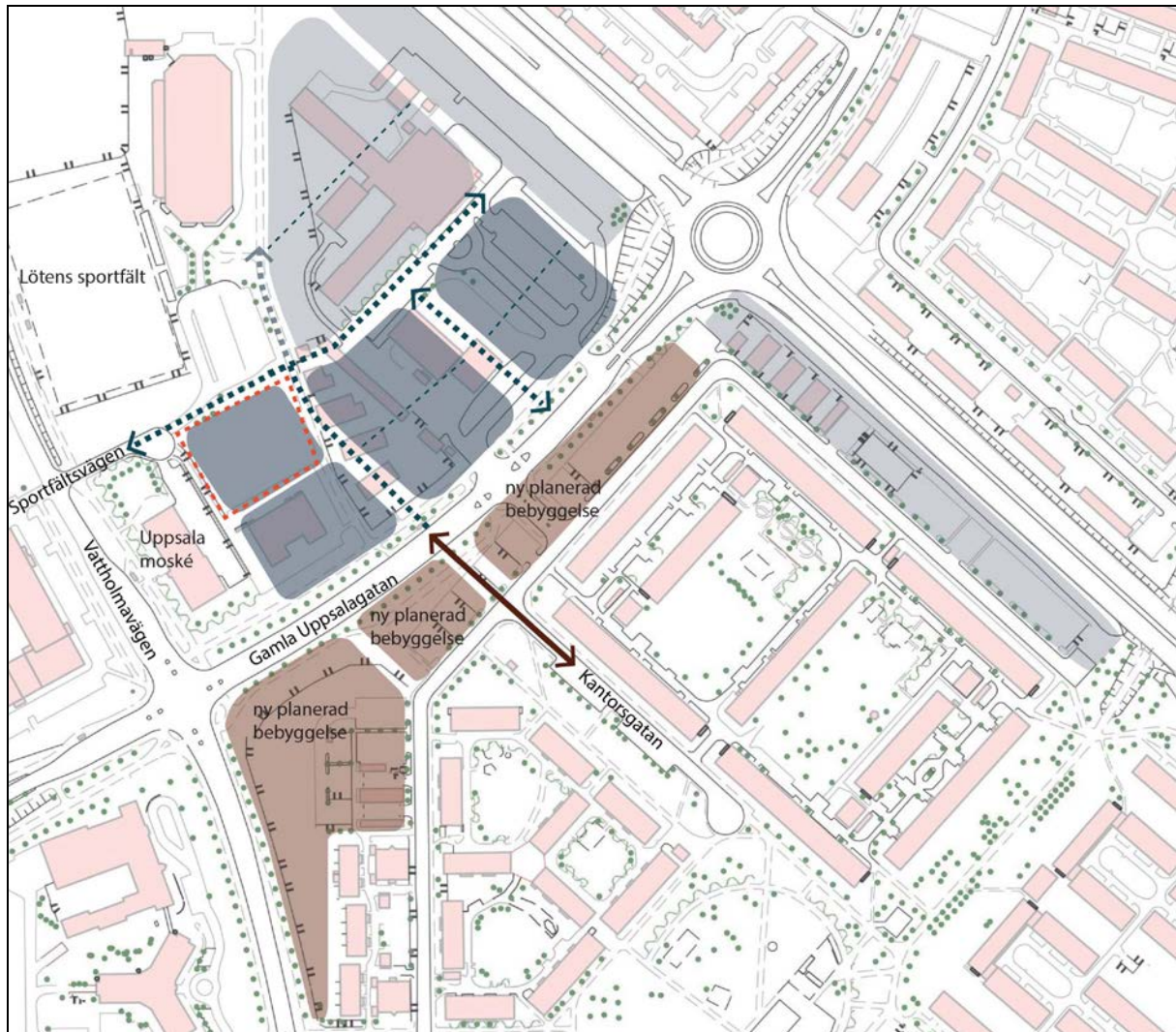
Söder om Gamla Uppsalagatan mellan Tycho Hedéns väg och Vattholmavägen pågår detaljplaneläggning med syftet att möjliggöra bostäder på befintliga parkeringar och grönytor mot Gamla Uppsalagatan.



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

## STADSBYGGNADSVISION

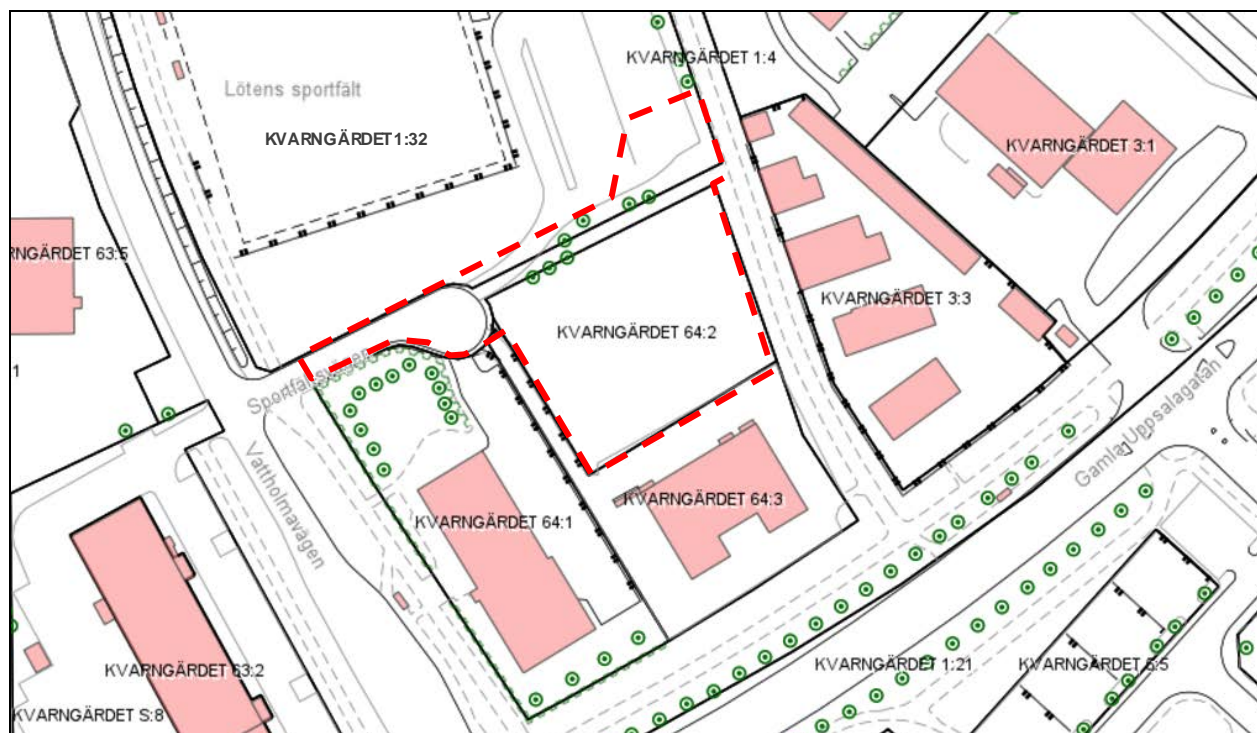
Gamla Uppsalagatan omvandlas från trafikled till stadsgata. Längs med södra sidan av gatan pågår förtätning mot en intensivare markanvändning. Översiktsplanen pekar ut Gamla Uppsalagatan som ett stadsstråk, vilket ska bidra till en successiv utökning av innerstaden längs stråken. Lokaler och verksamheter ska finnas som ett återkommande inslag längs stråken.



Skiss som visar ett exempel på en möjlig utveckling av området kring Gamla Uppsalagatan. Röd streckad linje markerar den aktuella fastigheten, Kvarngärdet 64:2. Bruna rutor markerar kvartersutveckling söder om Gamla Uppsalagatan, med ett nytt läge för Kantorsgatans utfart mot Gamla Uppsalagatan (brun pil). Mörkt gråa rutor markerar möjliga framtida kvarter med möjliga vägkopplingar (mörkblå pilar). Ljust gråa rutor markerar ytterligare utvecklingsområden längre fram i tiden med vidare vägkopplingar (ljusgrå pil). Illustrationen är gjord av stadsbyggnadsförvaltningen.

## OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Plandata



*Fastighetskarta, planområdet markerat med röd streckad linje.*

### Geografiskt läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar omkring 4 400 kvadratmeter och tillhör stadsdelen Kvarngärdet. Avståndet till Uppsala Resecentrum är cirka 2 kilometer. Planområdet består av fastigheten Kvarngärdet 64:2 som ägs av Kappelan AB, samt del av Kvarngärdet 1:32 och Kvarngärdet 1:4 som ägs av Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastighetsbolag AB respektive Uppsala kommun.

Väster om planområdet möts vi av Uppsala moské, i söder en kontorsbyggnad och i öster en taxiverksamhet.

### Tidplan

Planprocessen bedrivs med standardförfarande. Den preliminära tidsplanen är att detaljplanen antas av plan- och byggnadsnämnden under våren 2018. Projektstart är planerat att ske omgående efter att planen vunnit laga kraft.

### Genomförandetid

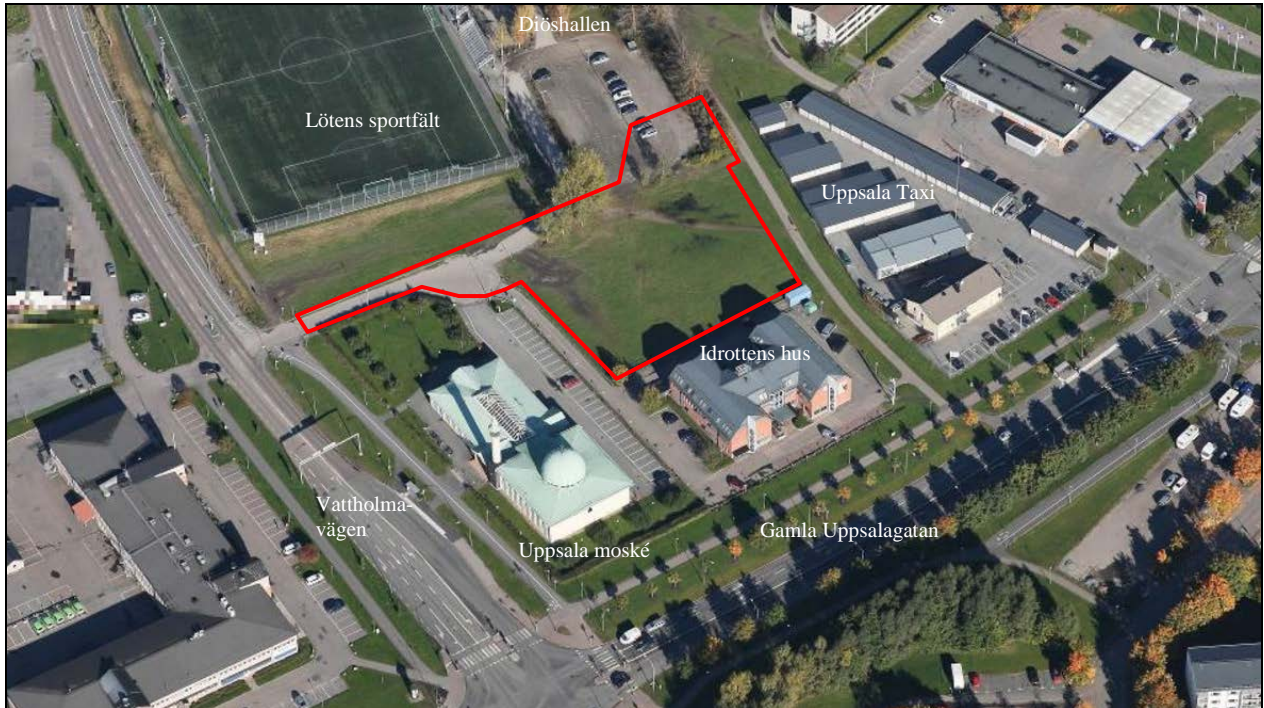
Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

### Allmän områdesbeskrivning

Planområdet består till största delen av obebyggd grönyta som emellanåt används som parkering. Norr om området ligger Lötens sportfält som innehåller sex fotbollsplaner samt Diöshallen som innehåller en inomhusfotbollsplan. Väster om området finns Uppsala moské, en märkesbyggnad för Uppsala och



en viktig mötesplats med sin sociala och religiösa funktion. Söder om området finns en kontorsbyggnad i två våningar, Idrottenshus. Sportfältsvägen är gemensam infart till verksamheterna och avslutas med en parkering i anslutning till Diöshallen.



*Omgivande bebyggelse, planområdet markerat med röd linje.*

## Stadsbild

### Förutsättningar

Uppsala moské, som angränsar till planområdet i väster, är en märkesbyggnad i Uppsala. När den uppfördes 1995 fick arkitekturen markera byggnadens speciella funktion som samlings- och bönelokal. Klassisk islamisk karaktär med hallbyggnadens kupol, utskurna fönster och minaret. Söder om Gamla Uppsalagatan planläggs det för flerbostadshus i sex våningar. Vattholmavägen som passerar planområdet i väster är i översiktsplanen utpekat som ett siktstråk mot Uppsala domkyrka och Uppsala slott.

### Förändringar

Den föreslagna byggnaden kommer att uppföras i fyra våningar. Byggnadshöjden regleras till 14,5 meter och nockhöjden 17,8 meter vilket möjliggör fyra våningar. Tekniska anläggningar får sticka upp över nockhöjden. Ny bebyggelse ska placeras och utformas med hänsyn till Uppsala moskés betydelse som märkesbyggnad.



*Illustration över möjlig bebyggelse sedd från Lötens sportfält. Erik Eriksson Arkitektkontor.*



*Illustration över möjlig bebyggelse sedd från Vattholmavägen. Erik Eriksson Arkitektkontor.*

## **Kulturmiljö**

### **Förutsättningar**

Inga dokumenterade kulturvärden finns inom planområdet.

## **Naturmiljö**

### **Förutsättningar**

Planområdet består till största delen av en öppen gräsyta med en upptrampad stig i nordöstra hörnet.

### **Förändringar**

Planens genomförande kommer att innebära att delar av den öppna gräsytan bebyggs, vilket medför byggnader och hårdgjorda markytor. Mot sydväst kommer en trädgård för utevistelse och rekreation att anläggas.




## **Bebyggelse och gestaltning**

### **Förutsättningar**

Planområdet är obebyggt och består av en grönyta som emellanåt används till parkering.

## Förändringar

Området förtätas i ett läge inom *stadsbygden* som är lämpligt för bostäder. Här ska utvecklingen gå mot att marken utnyttjas mer effektivt. Tillkommande bebyggelse bidrar till en förtätning av området och kan på sikt bli en del i en tätare kvartersstruktur. Kommande bebyggelse ska uppföras med hänsyn till den intilliggande moskén.

- D<sub>1</sub>      *Vård- och omsorgsboende.*
- ZD<sub>1</sub>      *Verksamheter och vård- och omsorgsboende. Markanvändningen överensstämmer med fastigheten Kvarngärdet 64:3 samt Kvarngärdet 64:2.*
- C<sub>1</sub>      *Moské. Markanvändningen överensstämmer med fastigheten Kvarngärdet 64:1*
- e<sub>1</sub> 1300      *Största exploatering för huvudbyggnad är angivet värde i kvadratmeter byggnadsarea. Största byggnadsarea för huvudbyggnad ovan mark i kvadratmeter.*
- e<sub>2</sub> 50      *Största exploatering för komplementbyggnader är angivet värde i kvadratmeter byggnadsarea. I syfte att möjliggöra eventuella komplementbyggnader.*
-       *Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter. Planen medger en byggnadshöjd om 14,5 meter, vilket medger en byggnad med fyra våningar.*
-       *Högsta nockhöjd är angivet värde i meter. Planen medger en nockhöjd om 17,8 meter.*
-       *Marken får inte förses med byggnad.*
- f<sub>1</sub>      *Byggnader ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet. Då ny bebyggelse placeras intill befintlig bebyggelse med höga kulturhistoriska värden, ska bebyggelsen utformas med en hög arkitektonisk kvalitet gällande fasadmateriell och volymernas utformning.*
- p<sub>1</sub>      *Byggnad ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns.*
- p<sub>2</sub>      *Huvudbyggnaden ska i huvudsak placeras längs med den norra och östra fastighetsgränsen. För att visa hänsyn till Uppsala moské placeras ny huvudbyggnad i vinkel bort från moskén. Placeringen bidrar även till goda solförhållanden för verksamhetens utemiljö.*

## Offentlig och kommersiell service

### Förutsättningar

Planområdet ligger inom stadsdelen Kvarngärdet, och avståndet till stadskärnan är ungefär två kilometer. Heidenstamstorg med livsmedelshandel, vårdcentral, apotek och restauranger ligger ungefär 600 meter österut. I anslutning till planområdet finns en bensinstation med servicebutik. Pågående planläggning söder om Gamla Uppsalagatan medger handel och verksamhet i bottenvåningarna, vilket kan bidra till ökad service i planområdets närhet.

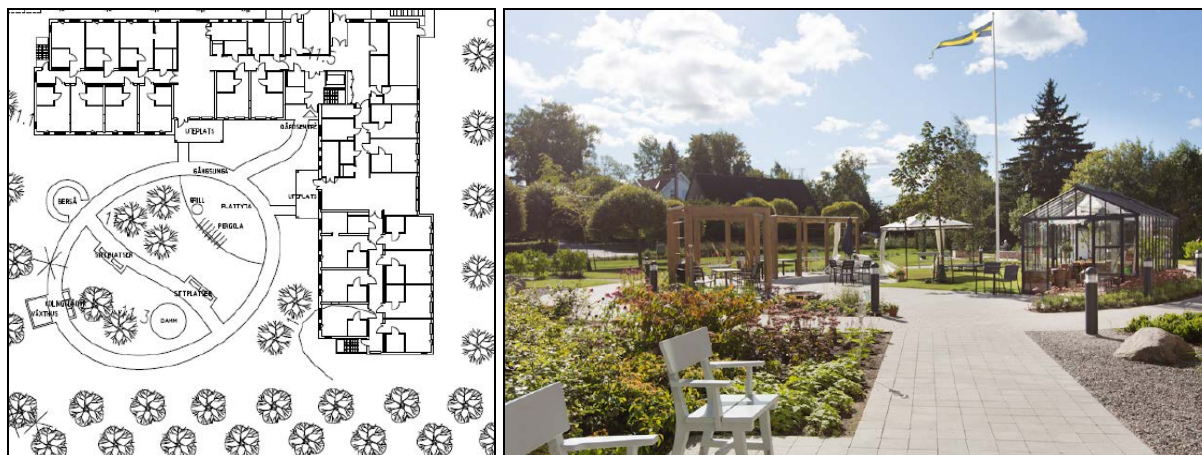
## Friytor

### Förutsättningar

I dagsläget är Kvarngärdet 64:2 obebyggd.

### Förändringar

Enligt Uppsala kommuns översiktsplan ska friytor avsättas för att säkerställa närhet till funktioner som ger livskvalitet i vardagslivet. Vid genomförandet av planen ska en uteplats och gård anläggas. Träd och buskar bör planteras för att ge svalka och skugga.



*Exempelbilder på hur Seniorgården AB har utformat gårdsmiljöer i tidigare projekt.*

## Tillgänglighet för funktionshindrade

Byggnader som innehåller bostäder ska vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Dessa krav gäller även utemiljöer. Området är plant, vilket ger goda förutsättningar för att uppfylla kraven. Tillgängligheten bevakas i bygglovsskedet.

## Mark och geoteknik

En översiktlig geoteknisk utredning har gjorts av Bjerking (2015-08-18). Undersökningen har utförts med två punkter, en i nordvästra hörnet (15BG01) och en i sydöstra hörnet (15BG02). I de undersökta punkterna utgörs ytskiktet av 0,3 meter fyllning bestående av mulljord, sand och lera. Ställvis förekommer även tegel. Kohesionsjorden utgörs av siltig lera som uppvisar torrskorpekaraktär, dvs. hög skjuvhållfasthet, ner till ca 1,3 meters djup för att därunder i huvudsak uppvisa låg skjuvhållfasthet. Lägst härledda skjuvhållfasthet är 23,2 kPa på 3 meters djup i sonderingspunkt 15BG01. Friktionsjorden under leran har inte undersökts, men bedöms vara av medelhög till hög relativ fasthet. Jordbergsonderingar utfördes för att bestämma bergets överyta. I punkt 15BG01 är djupet till berg 21,5 meter och i punkt 15BG02 19,2 meter.

Grundvattennivån beräknas ligga på cirka +6,5 meter, d.v.s. 3,5–4,5 meter under befintlig marknivå. Planområdet ligger i vattenskyddsområdets yttre zon. I länsstyrelsens skyddsföreskrifter anges att markarbeten djupare än 1 meter över högsta grundvattenyta inte får ske. Anläggningar för markuppvärmning eller utvinning av energi ur mark eller grundvatten får inte utföras. Markarbeten får inte medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Tillstånd från länsstyrelsen krävs för dispens från förordnandet.

## Trafik och tillgänglighet

### Förutsättningar

#### *Gatunät*

Planområdet angörs via Sportfältsvägen, som avslutas med en vändplan i anslutning till nordvästra hörnet av Kvarngärdet 64:2. Sportfältsvägen är infartsgata till Lötens sportfält, Diöshallen, Idrottenshus samt Uppsala moské, och nås via Vattholmavägen. 100 meter söder om planområdet passerar Gamla Uppsalagatan.

#### *Trafikflöden*

Enligt en trafikmätning genomförd 2016 uppgår trafiken på Gamla Uppsalagatan till 10519 VDT (veckodygnstrafik) där andelen tung trafik är 6 %. På Vattholmavägen är trafikmängden 6430 VDT vid senaste trafikmätningen, 2012. Vid större evenemang på sportfältet eller vid mässor i moskén ökar trafiken på Sportfältsvägen.

#### *Kollektivtrafik*

Tillgängligheten till kollektivtrafik är god i området. Gamla Uppsalagatan trafikeras med stadsbussar med hög turtäthet. Vattholmavägen trafikeras av busslinjer mot Storvreta, Österbybruk, Skyttorp och Vattholma.

#### *Angöring och parkering*

Planområdet nås via Sportfältsvägen. Inom närområdet finns inga allmänna parkeringar, utan de olika verksamheterna ska klara sina behov inom kvartersmarken. Sportfältet har en parkering med ett 60-tal parkeringsplatser som ska försörja sportfältets och Diöshallens behov. Vid större evenemang vid sportfältet eller vid aktiviteter i moskén klarar inte verksamheterna att tillhandahålla parkeringsplatser för sina behov, och parkering sker utanför fastigheterna. Vid evenemang på sportfältet händer det även att bussar tvingas backa ut till Vattholmavägen i och med den höga intensiteten av besökare.

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

I närområdet finns flera gång- och cykelvägar. Längs med Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen finns cykelvägar som ingår i kommunens huvudcykelnät. Det finns även en gång- och cykelväg på östra sidan av planområdet som fortsätter längs med sportfältets östra sida. Byggnation pågår även av en snabbcykelled mot Gamla Uppsala.

Längs med norra fastighetsgränsen på Kvarngärdet 64:2 finns en gång-, cykel- och mopedväg (GCM-väg) i gällande detaljplan. Vägen är inte anlagd, utan gång- och cykeltrafikanter samsas med övriga trafikslag. Trottoar finns längs med Sportfältsvägens södra sida.



Utdrag ur Uppsala kommuns cykelkarta, busshållplatser markerade med gröna punkter.

## Förändringar

### Gatunät

Detaljplanen medger en förlängning av Sportfältsvägen. Den befintliga vändplanen ersätts med en vändplan längre österut. Den nya vändplanen har en diameter på 30 meter, detta för att även besöksbussar till sportfältet ska kunna vända utan backrörelser. Motivet till förlängningen av Sportfältsvägen är att den ska kunna fungera som en första länk för kommande kvartersstruktur norr om Gamla Uppsalagatan.

**GATA** *Gata.* En körbar gata med vändplan får anläggas. Gatan, som är en förlängning av Sportfältsvägen, ska fungera som kvartersgata där både cykel- och biltrafik får samsas om utrymmet.

### Angöring och parkering

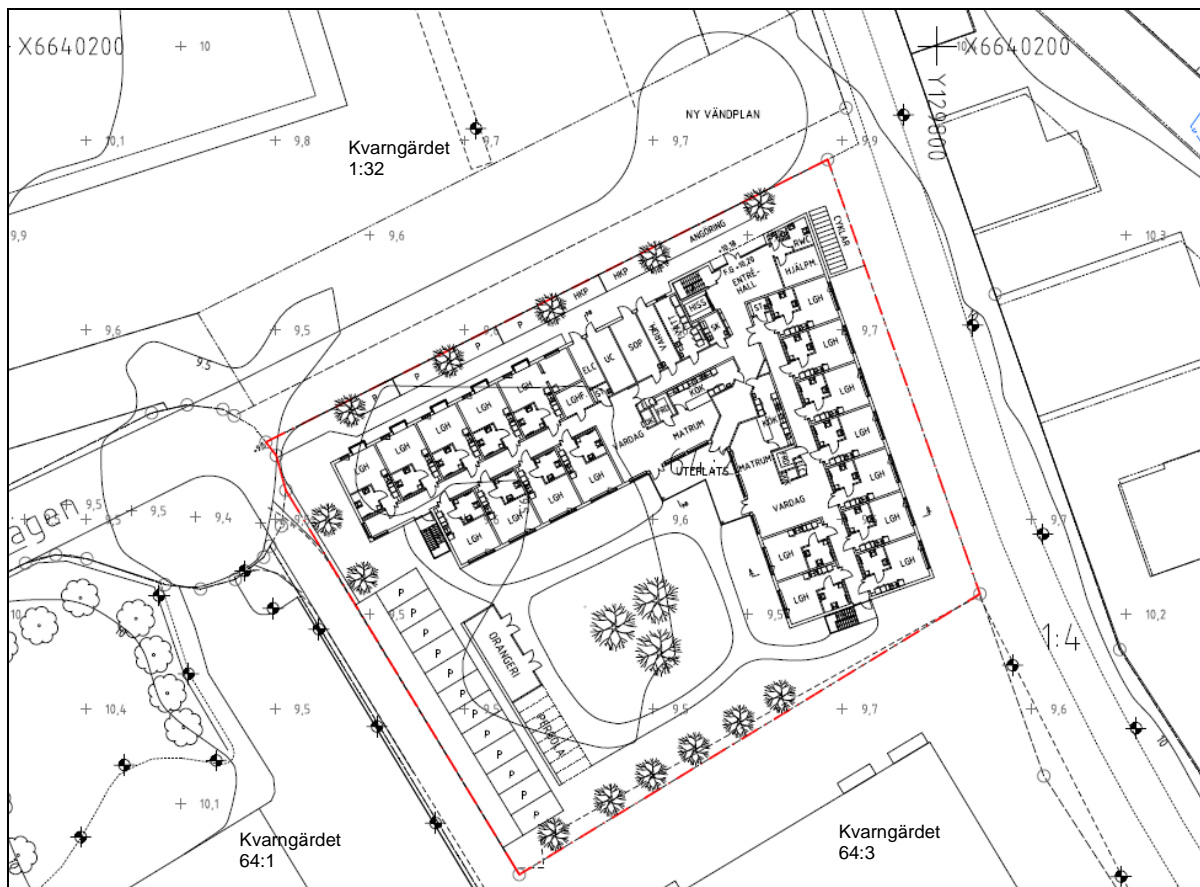
Förlängningen av Sportfältsvägen ska fungera som angöring för planområdet samt för besökare till sportfältet och Diöshallen. Planförslaget medför att den befintliga vändplanen övergår till kvartersmark. För att skapa en trafiksäker situation samordnas infarterna till Kvarngärdet 64:1, Kvarngärdet 64:2 och Kvarngärdet 64:3.

**P** **O** **D** *Körbar förbindelse får inte anordnas.* Utfarten som möjliggörs i detaljplanen är trafiksäker, ytterligare in- och utfarter är inte lämpliga utifrån trafiksäkerhetssynpunkt.

Parkering som verksamheten ger upphov till ska lösas inom kvartersmark. I Uppsala kommuns parkeringspolicy "Parkeringstal för Uppsala" anges inget specifikt parkeringstal för vårdverksamhet. Seniorgården AB har gjort en bedömning utifrån jämförbara projekt samt från Uppsala kommuns tidigare parkeringsnorm. Den förra parkeringsnormen anger ett P-tal om 0,11 bilplatser per vårdtagare. Inom Kvarngärdet 64:2 föreslås 18 parkeringsplatser varav två parkeringsplatser för

funktionshindrade, vilket motsvarar 0,25 parkeringsplatser per vårdtagare samt 3,4 parkeringsplatser per 1 000 m<sup>2</sup> bruttoarea. Parkeringar för funktionsnedsatta ska anläggas inom 25 meter från entréer. Cykelparkeringar ska anläggas i anslutning till verksamheten och sörja för verksamhetens behov.

I och med att en del av Kvarngärdet 1:32 övergår till allmänplats för att möjliggöra Sportfältsvägens förlängning, minskas parkeringsytan vid Sportfältet och Diöshallen. Parkeringsplatserna som går förlorade kan ersättas med iordningsställandet av en parkeringsplats längre österut, i anslutning till konstgräsplanen.



*Möjlig utformning av angöring och parkeringsplatser för verksamheten.*

### *Gång- och cykelväg*

Den befintliga trottoaren förlängs längs med Sportfältsvägen och fortsätter inom fastigheten Kvarngärdet 64:2. Syftet med att trottoaren placeras inom kvartersmarken är att angöringsfordon till Kvarngärdet 64:2 inte ska passera trottoaren, vilket medför en mer säker trafiksituation för gående.

- X<sub>1</sub> *Markreservat för allmännyttig gångtrafik.* Gångbana i anslutning till Sportfältsvägen placeras inom kvartersmarken i syfte att biltrafik och angöringsfordon inte ska korsa gångbanan. Fastighetsägaren ansvarar för drift och skötsel av gångbanan.

Förvaltningens bedömning är att förlängningen av Sportfältsvägen inte kommer att ha en trafikbelastning som kräver separat cykelväg, utan gatan kommer att ha en kvarterskaraktär och kan samutnyttjas av flera trafikslag.

## Hälsa och säkerhet

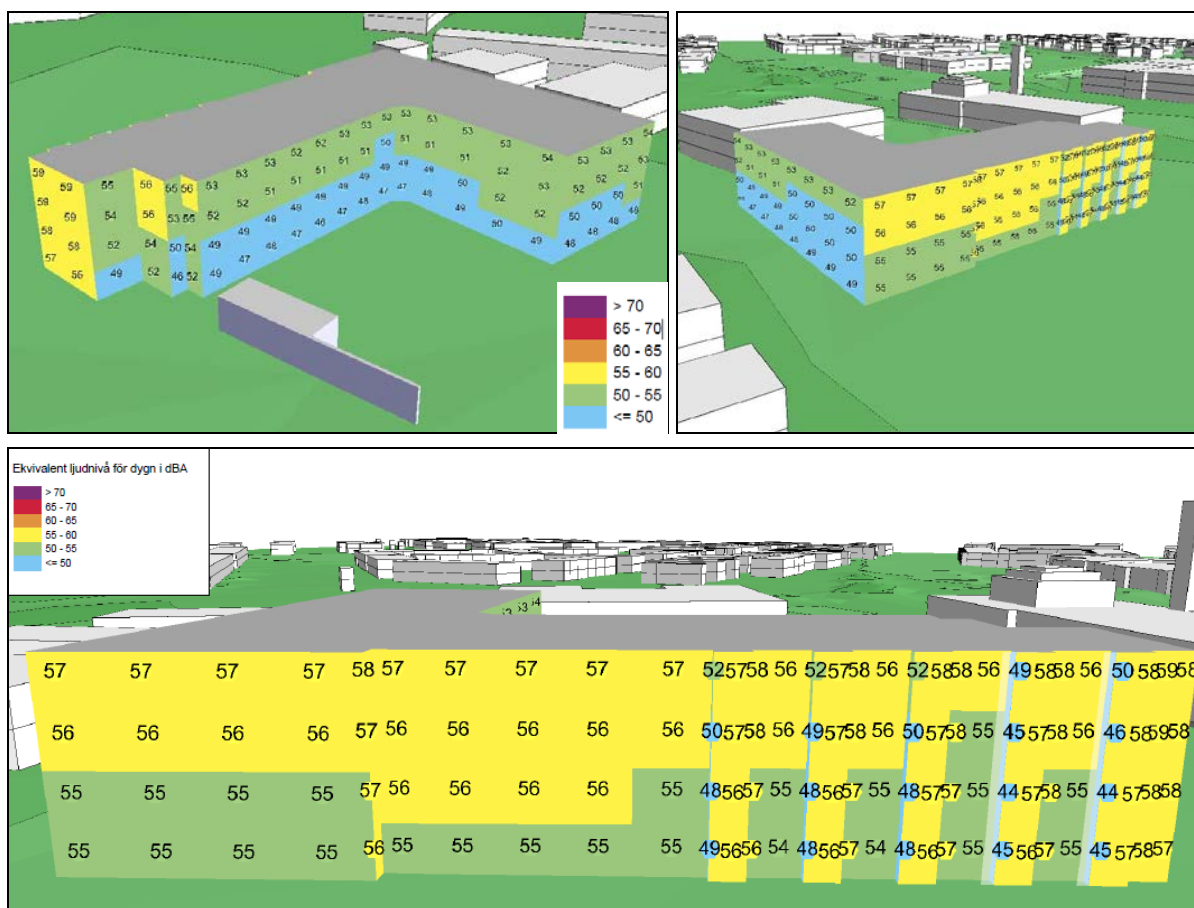
### Buller

Planområdet är utsatt för buller från de omgivande vägarna, främst Vattholmavägen och Gamla Uppsalagatan samt Ostkustbanan och Lötens sportfält.

Vid planläggning av bostadsbebyggelse tillämpas *förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande* (SFS 2015:216) både vid bedömningar enligt plan- och bygglagen och miljöbalken. Förordningen omfattar maximalnivåer och ekvivalentnivåer inomhus och utomhus.

Förordningen innebär att riktvärdena för buller från väg och spårtrafik inte får överstiga 60 dBA vid bostadsbyggnads fasad samt 65 dBA vid fasad för bostäder upp till 35 m<sup>2</sup>. För uteplats får inte ljudnivåerna överstiga 50 dBA i ekvivalent nivå respektive 70 dBA i maximal ljudnivå.

En bullerutredning daterad 2017-02-17, har tagits fram av Structor. Beräkningarna är gjorda utifrån väg- och spårtrafikbuller samt uppskattat buller från verksamheter på sportfältet. För trafikbuller så klaras riktvärden. Den planerade bebyggelsen har lägenheter som är mindre än 35 m<sup>2</sup> och där gäller det högre riktvärdet för ekvivalent ljudnivå om maximalt 65 dBA vid fasad.



*Dygns*ekvivalent ljudnivå från spår- och vägtrafik.

På Lötens sportfält pågår träning och matcher dagligen mellan klockan 08:00 och 22:00, vilket kan alstra lågfrekvent buller. Idrottslagen som nyttjar planerna är i huvudsak ungdomar och barn, men även A-lagsmatcher förekommer (i snitt cirka en gång per månad under år 2017). Vid större matcher



med mer publik kan detta ”buller” öka i styrka under en begränsad tid, då även högtalarsystem används.

Detaljplanen för Lötens sportfält medger en utbyggnad av läktare kring den befintliga konstgräsplanen. När planen upprättades var syftet att Lötens sportfält skulle ersätta Studenterna IP under ombyggnaden av densamma. Detaljplanen för Lötens sportfält genomfördes inte som planerat och i dagsläget är det inte aktuellt att bygga ut antalet läktarplatser på sportfältet.

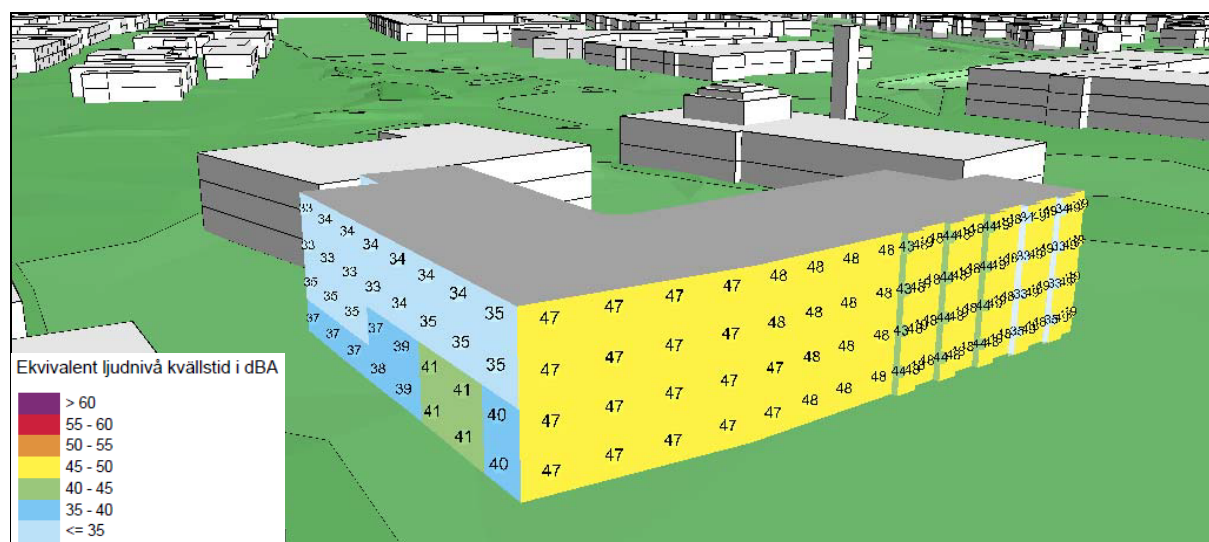
I Boverkets vägledning (*Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder*) ges följande riktvärden. Riktvärdena är inte uttryckligen utformade för buller från sportaktiviteter.

Vid bostadsfasad	Ekvivalent ljudnivå i dBA (frifält)			Högsta ljudnivå i dBA
	Dag kl 06-18	Kväll kl 18-22 samt lör- söndag och helgdag kl 06-18	Natt kl 22-06	Momentana ljud nattetid kl 22-06
Zon A*	50	45	45	55**
Zon B	60	55	50	55**
Zon C	> 60	> 55	> 50	> 55**

Zon A Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer.  
 Zon B Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.  
 Zon C Bostadsbyggnader bör inte accepteras.

\* För buller från värmepumpar, kylaggregat, ventilation och liknande yttre installationer gäller värdena enligt Tabell 3.  
 \*\* Gäller i första hand ljuddämpad sida

Enligt den bullerutredning som tagits fram i samband med planarbetet ligger de ekvivalenta ljudnivåerna lägre än riktvärdena under dag- och nattetid för samtliga lägenheter. Under kvällar och helger överskrids riktvärdena för samtliga lägenheter som vetter mot sportfältet. De ekvivalenta ljudnivåerna uppgår då till som högst 49 dBA vid fasad. Ljudnivån bedöms vara acceptabel i detta fall, eftersom Boverkets vägledning inte är framtagen för ljudstörningar som uppkommer från sportaktiviteter eller mänskligt buller.



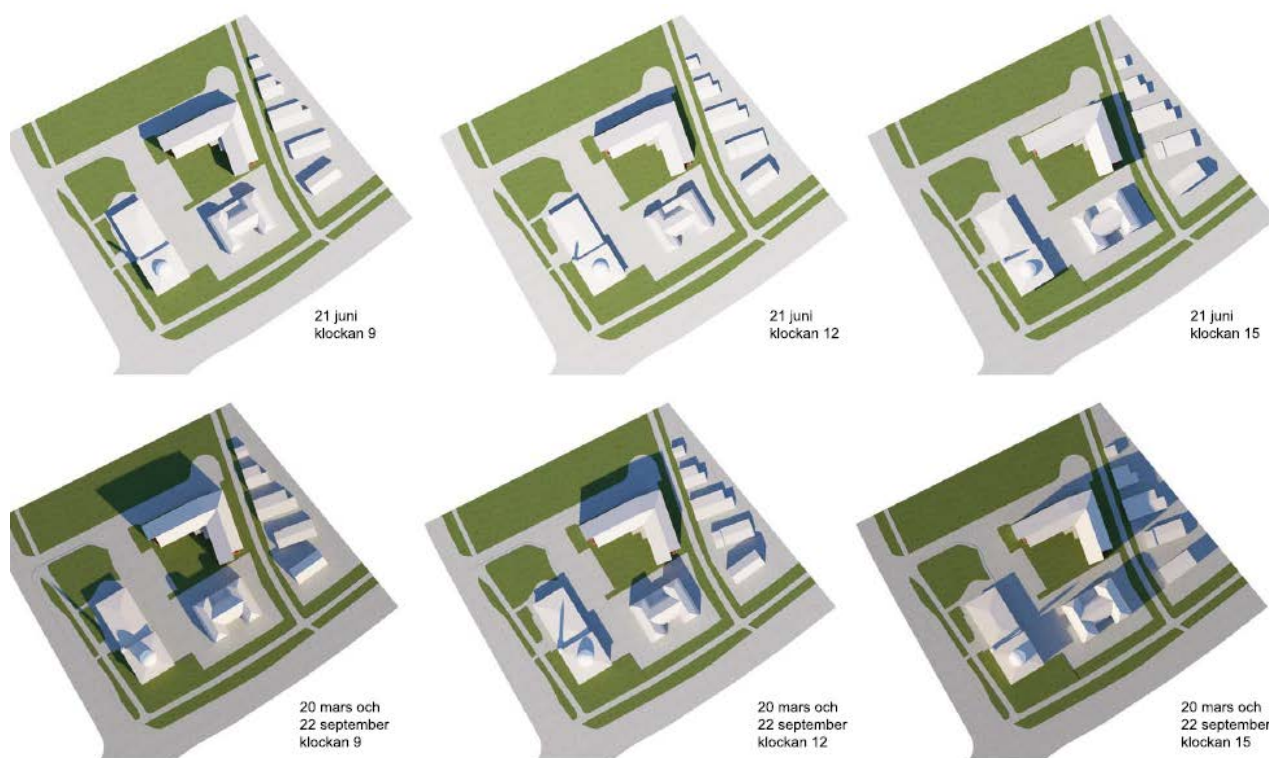
Uppskattad ekvivalent ljudnivå kvällstid från Lötens sportfält.

### *Ljustörningar*

Det finns strålkastare runt fotbollsplanerna, som avger ljussken som syns på håll. Strålkastarna är igång vid aktiviteter på Lötens sportfält, vilket förekommer fram till klockan 22.00 under den mörka delen av året.

### *Solinstrålning*

Den planerade gårdsmiljön vetter mot sydväst och har goda solförhållanden. Den planerade bebyggelsen ger inte upphov till någon betydande skuggning för omkringliggande bebyggelse.



*Solstudie som visar höst- och vårdagjämning samt sommarsolståndet. Solstudien är utförd av Erik Eriksson Arkitektkontor.*

### *Klimat*

Äldre och sjuka är riskgrupper vid värmeböljor, vilket innebär att tillgång till skugga och svalka är viktigt i miljöer som de vistas i. Utemiljön bör domineras av grönska, och uteplatser bör kunna skuggas av till exempel träd, pergolor eller markiser.

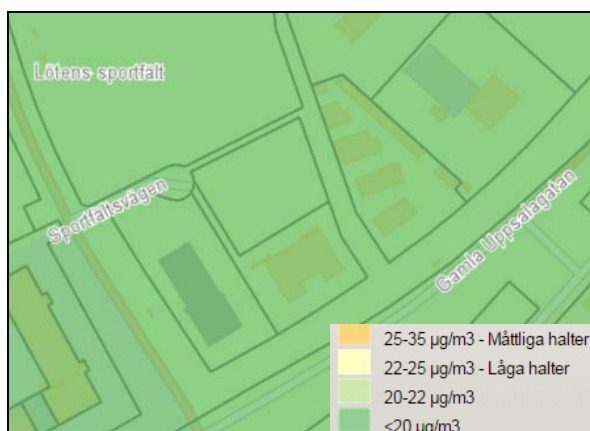
### *Markföroreningar*

Bjerking AB tog i samband med den geotekniska undersökningen jordprov för att undersöka om det eventuellt finns någon förorenad mark. Analyserna av provtagningarna visar på att fyllningen och den underliggande leran har halter under riktvärdena för känslig markanvändning med avseende på de analyserade parameterna.

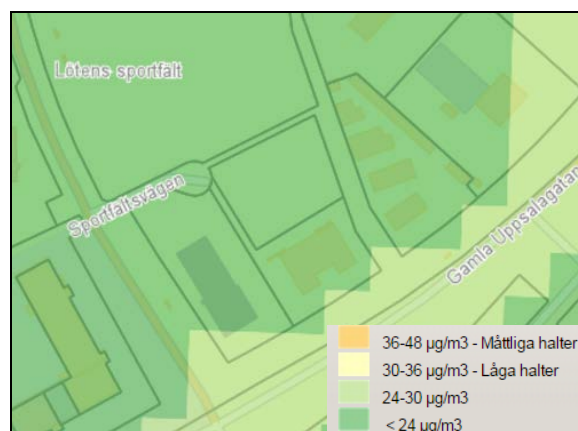
I samband med nybyggnation på fastigheten görs bedömningen att ingen sanering krävs utifrån dessa analysresultat.

## Luft

Halterna av luftföroreningar överskrider inte miljö kvalitetsnormen för luft inom området. Genomförandet av detaljplanen bedöms därmed inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids.



Partikelhalt i luft 2010.



Kvävedioxidhalt i luft 2010.

## Skyddsavstånd

Öster om planområdet finns en bensinstation. Ett riskavstånd på minst 50 meter mellan bensinstationen och ny bebyggelse krävs för att bostäderna inte ska utsättas för risker som kan uppkomma i samband med bensinmackens verksamhet. Planområdet ligger över 75 meter från bensinstationen. Ostkustbanan passerar 150 meter väster om planområdet, på järnvägen transporteras farligt gods. Enligt Sveriges Kommuner och Landstings (SKL) handbok *Transporter av farligt gods* kan 150 meter vara ett riktvärde för inom vilket avstånd som riskerna med farligt gods bör undersökas närmare. Avstånden mellan bensinstationen och järnvägen föranleder inte några säkerhetsåtgärder inom planområdet.

## Teknisk försörjning

### Förutsättningar och förändringar

#### Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar finns i anslutning till planområdet. Ny bebyggelse bedöms kunna kopplas till befintliga ledningar. Anslutning till dagvattenledning förutsätter fördröjning inom planområdet, i enlighet med dagvattenutredning.

#### Dagvatten

Dagvattnet från planområdet rinner till recipienten Fyrisån som omfattas av miljö kvalitetsnorm. Vattenförekomsten Fyrisån-Jumkilsån-Sävjaån har måttlig ekologisk status. Miljö kvalitetsnormen är fastställd till god ekologisk status med tidsfrist till 2021. Om alla möjliga och rimliga åtgärder vidtas kan god ekologisk status förväntas uppnås 2021. Detaljplanens genomförande ska bidra till att miljö kvalitetsnormerna om god ekologisk status i Fyrisån uppnås till år 2021.

En dagvattenutredning ligger till grund för ställningstagandena i detaljplanen. I utredningen konstateras att dagvattenflödet kommer att öka med drygt 510 procent samt att avrinningen kommer att ske snabbare efter byggnation av området. För att hantera och fördröja de höga flödena föreslås ett makadammagasin. Dagvattenanläggningen inom området ska klara av att fördröja 20 mm regn per

kvadratmeter ( $200 \text{ m}^3/\text{ha}$ ), vilket innebär 62,6 kubikmeter vatten. Dagvattnets avtappningstid i anläggningen ska vara minst 12 timmar, vilket innebär att magasinet får avtappas med 0,9 l/s.

Djupet på magasinet är satt till 0,6 meter för att klara marktäckning och den lutning som behövs till och från magasinet. Ytan för magasinet blir ca  $190 \text{ m}^2$  vilket ger en totalmagasinsvolym på 115 kubikmeter. Takvatten och ytvatten leds till magasinet för fördröjning.

$n_1$  *Marken ska vara tillgänglig för fördröjning av dagvatten.*

$b_1$  *Dagvatten ska fördröjas inom fastigheten.*

Då fastigheten är en del av ett större instängt område kan vatten bli stående inom fastigheten vid regn överstigande ledningssystemets kapacitet. För att minimera risken för skador på byggnaden vid skyfall blir höjdsättningen viktig. Fastigheten ligger idag på mellan +9,5 och +9,6 meter. Tröskeln för vidare avrinning längs mark och gata ligger på c:a +9,9 meter. Färdigt golv bör ligga på minst +10,2 meter. Vid utformning av byggnad måste nivåskillnad mellan gata och färdig golvhöjd beaktas, med hänsyn till bland annat tillgänglighetsaspekter.

De föroreningar som medföljer dagvattnet avsätts till stor del i magasinet. Innan anslutning till Uppsala Vattens ledningsnät föreslås en filterbrunn som dels renar vatten från en mindre parkering och även fungerar som en extra rening för det dagvatten som passerat magasinet.

#### *Avfall*

Renhållningsfordon ska kunna hämta avfall i enlighet med Arbetsmiljöverkets föreskrifter där dragvägen för sopkärl ska vara maximalt 10 meter, hårdgjord, samt fri från hinder och nivåskillnader. För att hämtfordon ska kunna vända utan backrörelser krävs en vändplan med 19 meter i diameter. Utöver de 19 metrarna krävs minst 1,5 meter på vardera sida om vändplanen för sveprörelser.

#### *El och fjärrvärme*

Planområdet ligger inom Vattenfalls elförsörjningsområde. Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

#### *Tele*

Ny bebyggelse inom planområdet kan ansluta till befintliga teleledningar. Exploatör ansvarar för de nya ledningar som krävs för att nå de nya byggnaderna.

$U_1$  *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.*

## **PLANENS GENOMFÖRANDE**

### **Organisatoriska åtgärder**

#### **Genomförandetid**

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

I detaljplanen för Lötens sportfält, som vann laga kraft i december 2014, och som delvis ersätts av denna detaljplan, är genomförandetiden fem år, vilket innebär att genomförandetiden går ut i december 2019. Den gång-, cykel- och mopedväg som är planlagd i nu gällande detaljplan inte är anlagd. Motiv till att ändra användningen är att förbereda en vägkoppling för kommande exploatering. Förlängningen förväntas avlasta den befintliga vändplanen på Sportfältsvägen.

#### **Huvudmannaskap och ansvarsfördelning**

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området. Kommunen ansvarar för att iordningsställa allmän plats och angöringsytor inom kommunal kvartersmark för idrottsändamål. Byggherren ansvarar för utbyggnad på kvartersmark för vård- och omsorgsboende.

#### **Planavtal**

Ett planavtal har upprättats mellan byggherren och stadsbyggnadsförvaltningen, avseende ersättning för framtagande av planhandlingar.

#### **Exploateringsavtal**

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan detaljplanen antas av kommunen. Avtalet ska reglera byggherrens kostnadsansvar för kommunala projekterings- och anläggningsåtgärder och för marklösen vid genomförande av allmän plats, samt frågor i övrigt som gäller detaljplanens genomförande.

### **Tekniska åtgärder**

#### **Utredningar inför bygglovsprövning**

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

#### **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.

#### **Ledningar**

Ledningskollen genomfördes i november 2016. Följande ledningsägare har ledningar inom eller i nära anslutning till planområdet:

- Uppsala Vatten och Avfall AB
- Vattenfall Eldistribution AB
- Uppsala kommun, belysning
- Skanova

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

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.

### **Dagvatten**

Dagvattenanläggningar inom kvartersmark ska utformas så att minst 20 mm (200 m<sup>3</sup>/hektar) kan kvarhållas och renas innan avledning till kommunal dagvattenledning. Dagvattnets uppehållstid i anläggningen ska vara minst 12 timmar. Lösningar för detta ska redovisas i bygglovskedet.

## **Ekonomiska åtgärder**

### **Planekonomi**

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

### **Ledningar**

Kostnaderna för flytt av ledningar och transformatorstation regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Om det inte finns avtal är det byggherren som bekostar flytten.

Ledningsägare ansvarar för ledningar fram till fastighetsgräns.

### **Inlösen ersättning**

Detaljplanens genomförande förutsätter inlösen av mark för gata från fastigheten Kvarngärdet 1:32 samt ersättning för ombyggnation av parkerings- och angöringsytor inom fastigheten. Delar av kommunens fastighet Kvarngärdet 1:4 som idag är gatumark, kan regleras in i fastigheterna Kvarngärdet 64:1 samt Kvarngärdet 64:3.

## **Fastighetsrättsliga åtgärder**

### **Fastighetsbildning och gemensamhetanläggning**

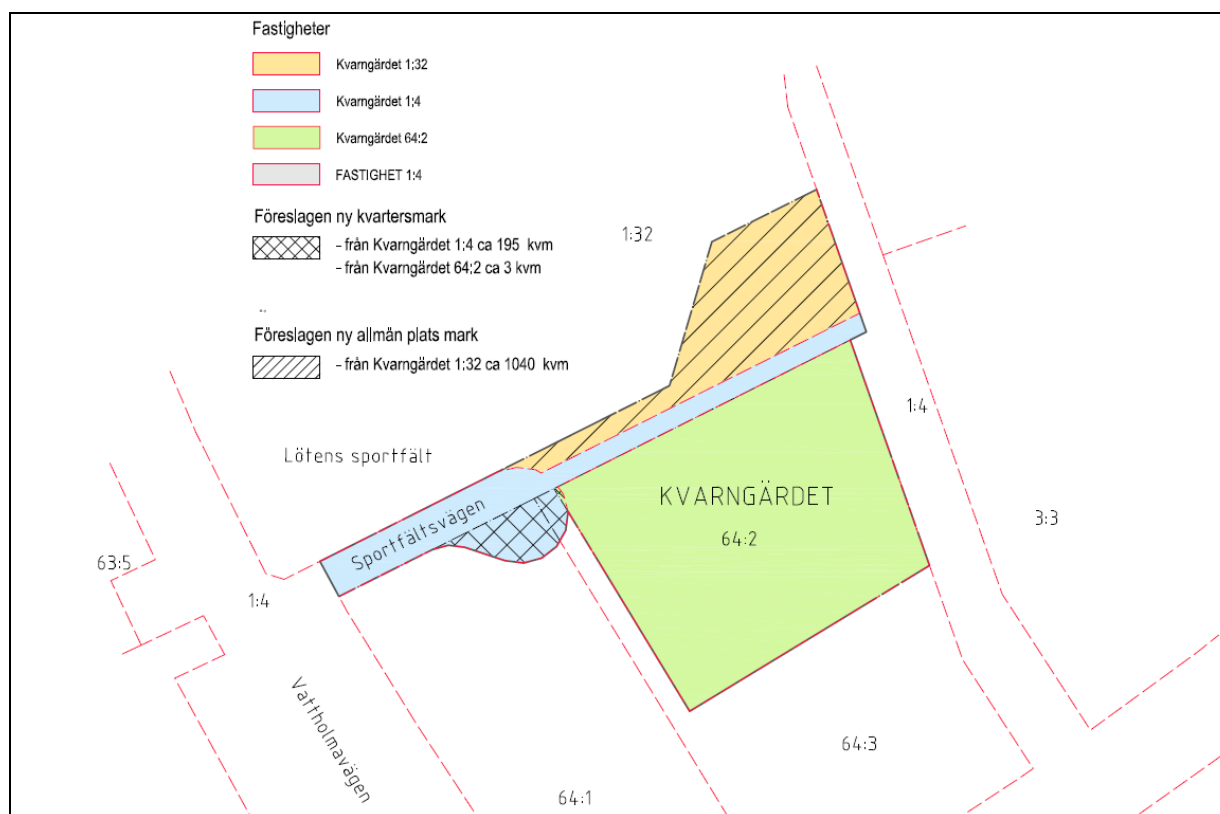
Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande.

De delar av fastigheten Kvarngärdet 1:32 som förutsätts bli gatumark ska genom fastighetsbildning regleras in i kommunens gatufastighet Kvarngärdet 1:4. De delar av kommunens fastighet Kvarngärdet 1:4 som planläggs för kvartersmark kan regleras in i fastigheterna Kvarngärdet 64:1 respektive Kvarngärdet 64:3.

För att uppnå en god helhetslösning för utformning av angöringsytor kring den västra fastighetsgränsen mellan fastigheterna Kvarngärdet 64:2 och Kvarngärdet 64:3, kan vägen utformas gemensamt för de båda fastigheterna och regleras som en gemensamhetsanläggning.

### Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Del av Kvarngärdet 1:32 som idag är kvartersmark övergår till Kvarngärdet 1:4 med syfte att möjliggöra en allmän gata. Del av Kvarngärdet 1:4 som idag är allmän plats övergår till kvartersmark.



Detaljplanens konsekvenser för fastigheterna inom planområdet.

## PLANENS KONSEKVENSER

### Nollalternativ

Nollalternativet innebär att den befintliga detaljplanen fortsätter att gälla. Den ger en byggrätt för småindustri med handel och samlingslokal med en byggnadshöjd på sju meter. Nollalternativet medför en ineffektiv markanvändning i ett område som på sikt kan komma att förtätas i enlighet med översiktsplanen.

### Miljöaspekter

Planen ger inte upphov till några betydande konsekvenser för kulturmiljö, naturmiljö, rekreation och friluftsliv eller mark och vatten. Inte heller blir det några påtagliga konsekvenser när det gäller resurshushållning så som transporter, kommunikation, teknisk försörjning, mark- och vattenresurser eller materiella tillgångar. Planen påverkar inte heller sociala aspekter som trygghet, säkerhet, hälsa eller tillgänglighet på något avgörande sätt.

Planområdet är inte utpekade som någon värdefull del av Uppsalas stadsbild och påverkar inte några av översiktsplanen utpekade siktlinjer mot riksintresset Uppsala stad. Inom Kvarngärdet pågår förtätning, och liknande utveckling förväntas på sikt i planområdets närhet. Planens genomförande bedöms ha liten påverkan på stadsbilden även om bebyggelsen kommer att bli högre än den angränsande bebyggelsen.

### **Kulturmiljö**

Planens genomförande bedöms inte medföra betydande påverkan på kulturmiljön.

### **Naturmiljö**

Planens genomförande bedöms inte medföra betydande påverkan på naturmiljön.

### **Rekreation och friluftsliv**

Planens genomförande bedöms inte medföra betydande påverkan på rekreation och friluftsliv.

### **Mark och vatten**

Plangenomförandet kommer att innebära att grönyta hårdgörs. Angöring till fastigheten ska samordnas med intilliggande fastigheter för att minimera andelen hårdgjord yta. De åtgärder som redovisas i ÅF Infrastructures dagvatten-PM beräknas uppfylla kommunens krav på fördröjning och rening av det dagvatten som planområdet genererar.

### **Resurshushållning**

Planförslaget innebär en intensivare markanvändning och kan medföra ökade belastningar på infrastrukturen i form av kollektivtrafik, energi, vatten och avlopp.

### **Hälsa och säkerhet**

Avståndet till befintlig bensinstation är över 50 meter och till järnvägen är det över 150 meter, avstånden bedöms som tillräckliga och inga skyddsåtgärder krävs inom detaljplanen. Planens genomförande bedöms inte medföra betydande trafikökningar på Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen. På Sportfältsvägen som fungerar som infartsgata till fastigheter kommer planens genomförande att alstra en viss trafikökning. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte riskera att miljökvalitetsnormer för luft överskrids.

### **Sociala aspekter**

#### **Trygghet och säkerhet**

Den förändrade markanvändningen till en vårdverksamhet som har bemanning dygnet runt, bidrar till att mer rörelse sker i området. Att fler människor rör sig i området bedöms leda till att området upplevs som tryggare att passera kvälls- och nattetid.

#### **Tillgänglighet**

Närhet till god kollektivtrafik och bra gång- och cykelvägar ger hög tillgänglighet.



### **Barnperspektiv**

Den upplevda tryggheten för barn och ungdomar som besöker Lötens sportfält kommer att öka i och med att vårdverksamheten bemannas dygnet runt.

## **PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN**

### **Översiktsplan**

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 miljöbalken 4 kap, Mälaren med öar och strandområden och detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 4.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. Dagvatten- och bullerutredningar har utförts i samband med planarbetet och ligger till grund för utformningen av detaljplanen och dess bestämmelser. Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

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

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala 2017-09-22

Torsten Livion  
Detaljplanechef

Kajsa Reslegård  
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd

2017-06-01

Datum  
2017-08-22Diarienummer  
PBN 2015-001910

## Detaljplan för Kvarngärdet 64:2,

Standardförfarande

### SAMRÅDSLISTA

---

#### Myndigheter

Kommunala lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Polismyndigheten i Uppsala

#### Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt fastighetsförteckning

#### Kommunala nämnder, förvaltningar m fl

Kulturnämnden

Miljö och hälsoskyddsnämnden

Omsorgsnämnden

Räddningsnämnden

Äldrenämnden

#### Intresseföreningar och sammanslutningar

Handikappföreningarnas samarbetsorgan

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd

Föreningen Vårda Uppsala

Sveriges Fastighetsägare Mellansverige ;

#### Ledningsägare

Telia Sonera Skanova Access AB

Svenska Kraftnät

IP Only

Uppsala Vatten och Avfall AB

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Värme Uppsala AB

### **Trafik**

Trafikverket Region Öst  
Kollektivtrafikförvaltningen ULS  
Parkeringsbolaget

### **Övrigt**

Uppsala kommun Sportfastigheter  
Upplandsmuseet  
Församling Svenska kyrkan  
Gamla Uppsala församling

### **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

