Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2014-001658

Handläggare:
Annika Holma 018-727 73 15

Planbeskrivning
Detaljplan för del av kvarteret Mösseberg

Enkelt planförfarande

Förslag på byggnad

Det här är ett förslag till detaljplan

SAMRÅDET pågår mellan 11 juni och 31 augusti 2021

Postadress: Uppsala kommun, stadsbyggnadsförvaltningen, 753 75 Uppsala
Besöksadress: Stadshusgatan 2
Telefon: 018-727 00 00
E-post: plan-byggnadsnamnden@uppsala.se
www.uppsala.se

Innehåll

Inledning....4
Sammanfattning av planförslaget....4
Läsanvisningar....4
Handlingar....5
Samrådshandlingar....5
Tidigare ställningstagande....6
Översiktsplan 2016....6
Fördjupad översiktsplan....6
Uppsala kommuns avtal med staten....6
Detaljplaner....6
Planens innehåll....7
Planens syfte....7
Planens huvuddrag....7
Planområdet....8
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning....11
Park och natur....14
Trafik och tillgänglighet....15
Mark och geoteknik....18
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten....19
Hälsa och säkerhet....21
Teknisk försörjning....24
Planbestämmelser....25
Planens genomförande....27
Organisatoriska åtgärder....27
Fastighetsrättsliga åtgärder....28
Ekonomiska åtgärder....28
Tekniska åtgärder....29
Planens konsekvenser....30
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel....30
Sociala aspekter....31
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken....32
Översiktsplanen....32
Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel....32
Miljöbalken 7 kapitel....32
Medverkande....33

Inledning

Sammanfattning av planförslaget

Detaljplanen innebär att fastigheten Sävja 57:1 kompletteras med ett flerbostadshus. Inom fastigheten finns ett vårdboende som ska behållas och det finns goda möjligheter för samnyttjande av gårdsyta mellan bostäderna och vårdboendet. Detaljplanen innebär ett bättre utnyttjande av marken då trafik- och parkeringsytor omdisponeras och istället möjliggörs fler bostäder i ett natur- och kollektivtrafiknära läge, samt inom det stora utvecklingsområdet för de sydöstra stadsdelarna. Detaljplanen möjliggör att det nya bostadshuset byggs i en höjd motsvarande fem våningar, innehållande cirka 50 lägenheter. Parkering för de nya bostäderna kan samnyttjas med den intilliggande fastigheten Sävja 58:1.

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 enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2014-11-11.

Handlingar

Samrådshandlingar

Den läser du nu!

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Behovsbedömning, daterad 2021-01-11
- Fastighetsförteckning*
- Dagvattenutredning, Act Management, daterad 2021-02-21
- Parkeringsutredning Sävjahus, Trivector, daterad 2021-02-25
- Solstudier, Link Arkitektur
- Illustrationsplan, Link Arkitektur

Samrådshandlingarna finns tillgängliga i kommuninformationen på Stationsgatan 12 samt på stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan 2016

Planområdet ligger inom ett utpekat större utvecklingsområde (Sydöstra stadsdelarna). En omfattande stadsexpansion planeras inom området och Bergsbrunna ska utvecklas till en av fem stadsnoder i Uppsala.

Planområdet ligger ca 200 meter från väg 255, som är ett utpekat stadsstråk. Stadsstråken är strategiska gatustråk som är utpekade huvudstråk för kollektivtrafiken. Stadsstråken ska också karaktäriseras av en hög koncentration av bebyggelse med främst bostäder och en kontinuitet av stadslivskvaliteter.

Fördjupad översiktsplan

Detaljplaneområdet ingår i en fördjupad översiktsplan för de sydöstra stadsdelarna. Den fördjupade översiktsplanen var ute på samråd under våren 2020 och ett reviderat förslag ställdes ut under våren 2021. Planen inkluderar bland annat planer för en ny tågstation, ny kollektivtrafik samt nya bostäder och verksamheter. Detaljplanen för del av kvarteret Mösseberg ligger inom det som är utpekat som ”stadsbygd” i den fördjupade översiktsplanen. Den fördjupade översiktsplanen är kopplad till det avtal som Uppsala kommun har med staten (se nedan).

Uppsala kommuns avtal med staten

Uppsala kommun har ett avtal med staten som bland annat innebär följande:

- 33 000 nya bostäder i Bergsbrunna, Sävja, Gottsunda och Ultuna (kommunens åtagande)
- Kapacitetsstark kollektivtrafik längs Ultunalänken (kommunens åtagande)
- Ny tågstation i Bergsbrunna (statens åtagande)
- Utbyggnad till fyra stråk på järnvägen från Uppsala resecentrum till den södra länsgränsen (statens åtagande)

Detaljplaner

Gällande plan för fastigheten är Detaljplan för Kvarteret Mösseberg med flera, Sävja. Planen vann laga kraft 1991-11-30. Detaljplanen medger markanvändningen, D1, Ålderdomshem i 4 våningar, komplementbyggnader och parkering.

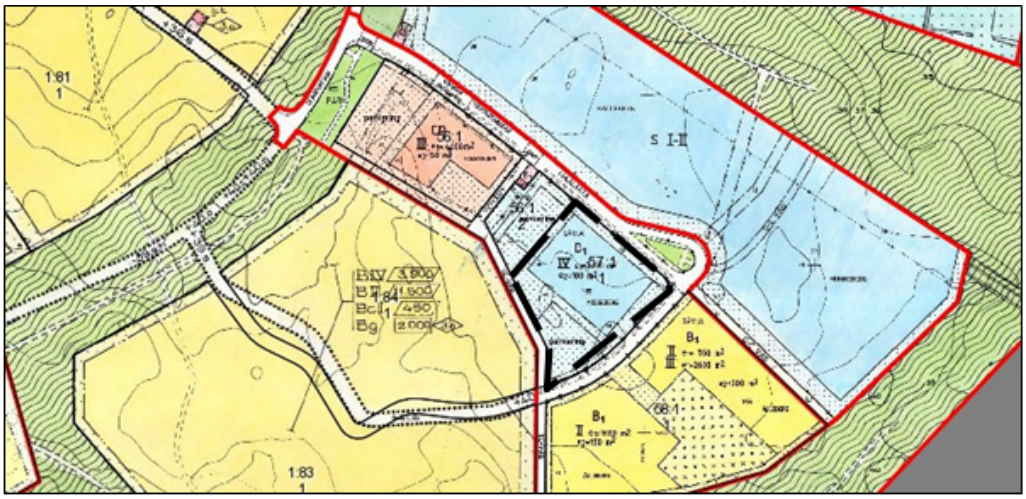


Bild 1 Gällande detaljplan för fastigheten Sävja 57:1 markerad med en svart streckad linje.

Planens innehåll

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att komplettera fastigheten Sävja 57:1 med ett flerbostadshus. Detaljplanen innebär ett bättre utnyttjande av marken då trafik- och parkeringsytor omdisponeras och istället möjliggörs fler bostäder i ett natur- och kollektivtrafiknära läge, samt inom det stora utvecklingsområdet för de sydöstra stadsdelarna. Det finns goda möjligheter för samnyttjande av gårdsytor mellan bostäderna och ett befintligt vårdboende på fastigheten. Parkering för de nya bostäderna kan också samnyttjas med den intilliggande fastigheten Sävja 58:1.

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör en byggnad i en höjd som motsvarar fem våningar, innehållande cirka 50 lägenheter. Det nya bostadshuset placeras i en öppen gårdsform tillsammans med ett befintligt vårdboende. Byggnaden bidrar till en inramning av en gång- och cykelbana som ligger intill fastigheten och ansluter till Lunsens naturreservat i söder. Byggnadens placering är anpassad utifrån att bilda en solbelyst och öppen gård som stämmer väl överens med den befintliga stadsbyggnadsstrukturen i Sävja, där gårdarna är öppna och bebyggelsen ligger en bit in från gatan.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner och följer planeringsinriktningen som anges i den fördjupade översiktsplanen för de sydöstra stadsdelarna.

Bild 2 Flygfoto som visar det föreslagna bostadshuset i vitt.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger i stadsdelen Sävja, cirka sju kilometer från Uppsala resecentrum och omfattar fastigheten Sävja 57:1 och en del av den kommunala fastigheten Sävja 1:55. Området avgränsas på två sidor av Västgötaresan där gatan gör en 90-gradig riktningsändring. På västra sidan utmed fastighetsgränsen passerar en gång- och cykelbana innan ett bostadsområde tar vid. På norra sidan ansluter planområdet till en parkering. Planområdet är cirka 5 600 kvadratmeter. Fastigheten Sävja 57:1 ägs av Skandia Fastigheter AB.

Bild 3 Planområdets läge i Uppsala är markerat med röd prick.

Bild 4 Fastigheten Sävja 57:1 är markerad med en svart streckad linje.

Allmän områdesbeskrivning

Idag innehåller fastigheten en byggnad för vård- och omsorgsboende, parkeringsplatser och grönytor. Fastighetens ytor är idag dåligt utnyttjade, och gatans förhållande till området är diffust utformad med en otydlig entré till kvarteret. Funktionerna inom fastigheten går att omdisponera för att dels förbättra befintliga funktioner, och dels frigöra yta för kompletteringsbebyggelse. Den befintliga byggnaden inom fastigheten är i fyra våningar och är utformad med fasader i gult tegel. Gaveln mot Västgötaresan har burspråk och hörnen markeras med stora fönsterpartier. Mot gården finns öppna balkonger med vita räcken. På gården finns flera komplementbyggnader. Den föreslagna byggnaden placeras i huvudsak på den befintliga parkeringen inom den södra delen av fastigheten.

Bild 5 Planområdet sett från Västgötaresan mot sydväst med vårdboendet i fronten.

Bild 6 Planområdet sett från Västgötaresan in mot gården mot norr. Den gula tegelbyggnaden är vårdboendet inom fastigheten.

Runt planområdet finns det bostadsbebyggelse i två till fyra våningar och i nära anslutning till planområdet i nordväst finns bostadsbebyggelse i upp till fem våningar. I nordväst finns en byggnad i tre våningar som bland annat innehåller vårdcentral. På nordöstra sidan om Västgötaresan ligger Sävjaskolan och Stordammsskolan med byggnader i en till två våningar.

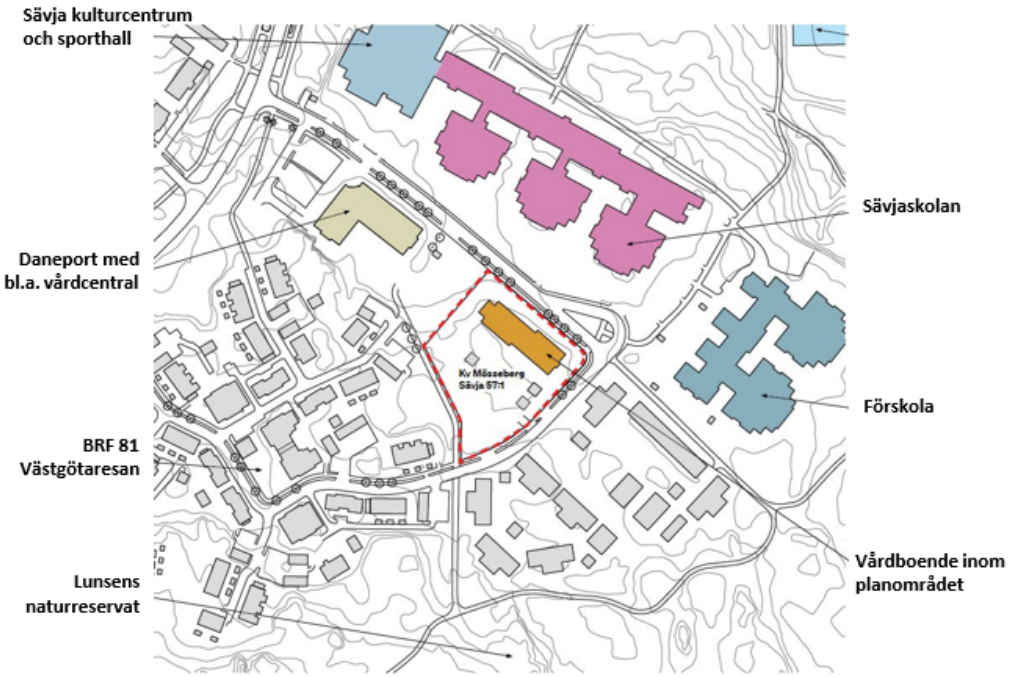


Bild 7 Översiktskarta över planområdet och dess närmsta omgivning.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Den nya bebyggelsen innebär en mindre förtätning i liknande stadsbyggnadsstruktur som omkringliggande bebyggelse, där husen ligger en bit in från områdets gator. Den nya byggnaden tillåts ha en höjd som motsvarar fem våningar och orienteras med gaveln mot Västgötaresan i söder. Planområdet ligger nära det stora utvecklingsområdet Sävja/Bergsbrunna där det planeras många nya bostäder och arkitekturen och höjdskalan i stadsdelen kommer att förändras.

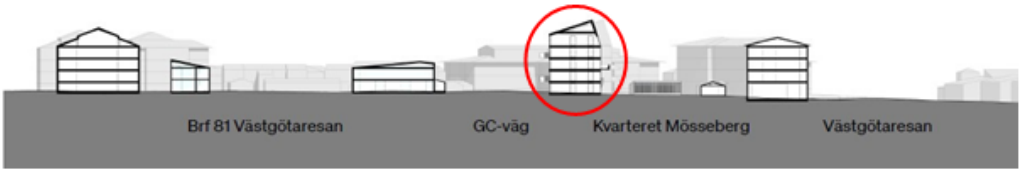


Bild 8 Sektion genom kvarteret Mösseberg och intilliggande bebyggelse. Den nya byggnaden är markerad med röd ring. Illustration av Link Arkitektur.

Den nya byggnaden placeras längs med den befintliga gång- och cykelbanan väster om fastigheten. Det innebär att bostadsgården öppnas upp mot söder, vilket medför att goda solförhållanden uppstår.

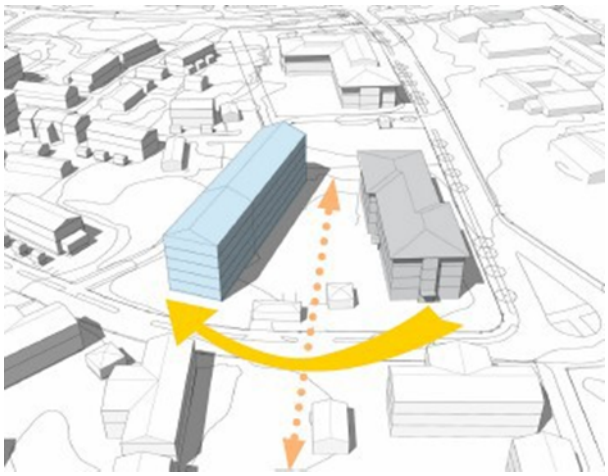


Bild 9 En förskjutning av trapphus kan med fördel göras.
Illustrationer av Link Arkitektur.

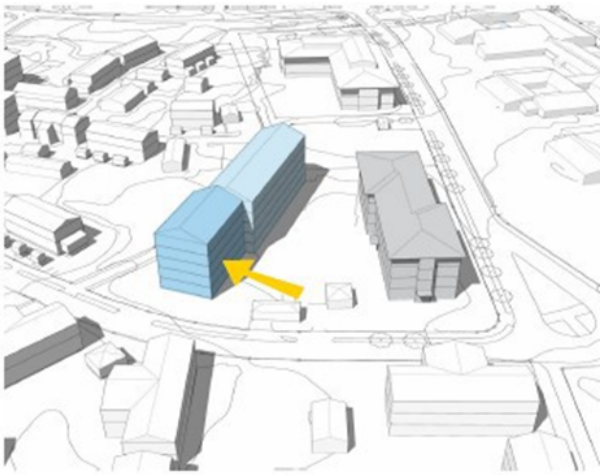


Bild 10 Gården öppnas mot söder för att bryta upp fasaden.

Bild 11 Illustrationsplan, Lanskapslaget.

Mellan vårdboendet och det nya bostadshuset skapas en gemensam gård. Vid utformning av gården är det viktigt att en stor sammanhängande gårdsyta skapas där komplementbyggnader placeras och utformas med stor omsorg. Detta är särskilt viktigt eftersom gården ska delas av bostäderna och vårdboendet. Det befintliga vårdboendet har även uteplatser som främst används för utevistelse av verksamheten idag. Parkeringsytor placeras med fördel närmst gatan för att undvika trafik genom bostadsgården. Utevistelse ska prioriteras framför parkering.

Det nya bostadshuset tillåts ha balkonger och uteplatser. Balkonger får kraga ut 1,8 meter från fasad. Anledningen att balkongdjupet begränsas är att gården inte ska upplevas för trång. Åt väster behöver det finnas tillräcklig plats framför byggnaden för att ordna branduppställningsplatser vid utrymning. Mot Västgötaresan tillåts inte balkonger för de nedre våningsplanen i syfte att gaturummet fortsatt ska upplevas grön och öppen.

På gården tillåts komplementbyggnader uppföras för exempelvis cykelförråd, avfallsutrymme till vårdboendet och en befintlig undercentral. Komplementbyggnader tillåts placeras i det stora gårdsrummet mellan byggnaderna, medan zonen utmed gatan inte tillåts bebyggas.

Detaljplanen möjliggör etablering av centrumverksamhet i byggnaden. Det kan till exempel vara en mindre verksamhet i bottenvåningen. Detta är dock inget krav i detaljplanen, utan endast en möjlighet att använda byggnaden på olika sätt.

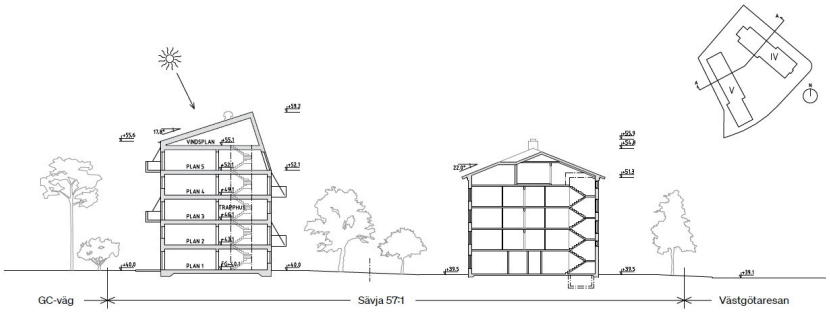


Bild 12 Sektion genom kvarteret där det föreslagna bostadshuset ligger till vänster och det befintliga vårdboendet till höger. Illustration av Link Arkitektur.

Arkitektur och gestaltning

Uppsala kommun har tagit fram en arkitekturpolicy som innehåller riktlinjer och begrepp som ska användas vid bebyggelseutveckling i staden. Arkitekturpolicyn innehåller sju begrepp; sammanhang, skala, grönt, befintliga värden, god livsmiljö, samverkan och tillgänglighet. Bebyggelse inom planområdet ska utformas utifrån Uppsalas arkitekturpolicy och gestaltas med stor omsorg.

Detaljplanen möjliggör olika takformer och taklutningar. Byggnadens läge ger goda förutsättningar att använda solceller eller solfångare på taket. Taket kan då utformas enligt de illustrationer som tagits fram i samband med detaljplanen. Detta är dock inget som styrs i detaljplanen.

Bild 13 Perspektiv från andra sidan Västgötaresan, sett mot väster. Illustrationen visar exempel på hur den föreslagna byggnaden kan utformas. Illustration av Link Arkitektur.

Bild 14 Perspektiv från andra sidan Västgötaresan, sett mot nordost. Illustrationen visar exempel på hur den föreslagna byggnaden kan utformas. Illustration av Link Arkitektur.

Park och natur

Det finns inga utpekade naturvärden inom planområdet. Det finns dock uppvuxna tallar inom fastigheten som ger fin karaktär till platsen. Det finns även andra träd och buskar på gården, som till exempel granar, rönnar, fågelbär, enar och måbär, finns på gården. Mot söder, i en förlängning av Västgötaresan, finns en vandringsled som fortsätter till Lunsens naturreservat. Inom 300 meter från planområdet finns utegym, större lekplats samt fotbollsplaner.

Bild 15 Bilderna visar gården i anslutning till vårdboendet inom fastigheten.

En del träd och buskar kommer att behöva tas bort inom planområdet för att möjliggöra byggnation av det nya bostadshuset samt omdisponering av ytor. I och med att parkering inte ordnas i underjordiskt garage finns goda förutsättningar att ordna en grön gård med både sparad och ny vegetation.

Utmed Västgötaresan finns träd som kan omfattas av det generella biotopskyddet. Enstaka träd kan behöva tas ner för att ordna nya in- och utfarter till fastigheten. Om detta blir nödvändigt behöver dispens sökas hos länsstyrelsen som beslutar om detta medges och vilka eventuella kompensationsåtgärder som behöver göras. Dispensen behöver i så fall vara klar innan beslut om antagande sker.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gator och angöring

Trafikflödena på omgivande gator är låga. Kommunen har inga trafikberäkningar för Västgötaresan, men Stenbrohultsvägen som är en större genomfartsgata i området, hade 2017 en medeldygnstrafik på 1 520 fordon. Angöring till fastigheten sker idag från Västgötaresan i söder. På fastigheten finns 21 parkeringsplatser varav sex är förhyrda platser. Vårdboendet hyr fyra av dessa sex platser. De övriga 15 platserna regleras enligt kommunens ordinarie parkeringstaxa.

Gång- och cykeltrafik och kollektivtrafik

Utmed Västgötaresan finns separata gångbanor. Inom gatan sker cykling i blandtrafik. Separata cykelbanor finns också väster om fastigheten som binder samman området med Lunsens naturreservat i söder och mynnar i Västgötaresan norr om planområdet. Se kartan nedan. Vid en framtida stadsutveckling enligt den fördjupade översiktsplanen, kommer planområdet att ha goda gång- och cykelkopplingar till de nya kvarteren i söder. Busshållplats finns på Stenbrohultsvägen, cirka 200 meter från planområdet. Hållplatsen trafikeras med 10-minuterstrafik samt med en ringlinje med mer gles trafik.

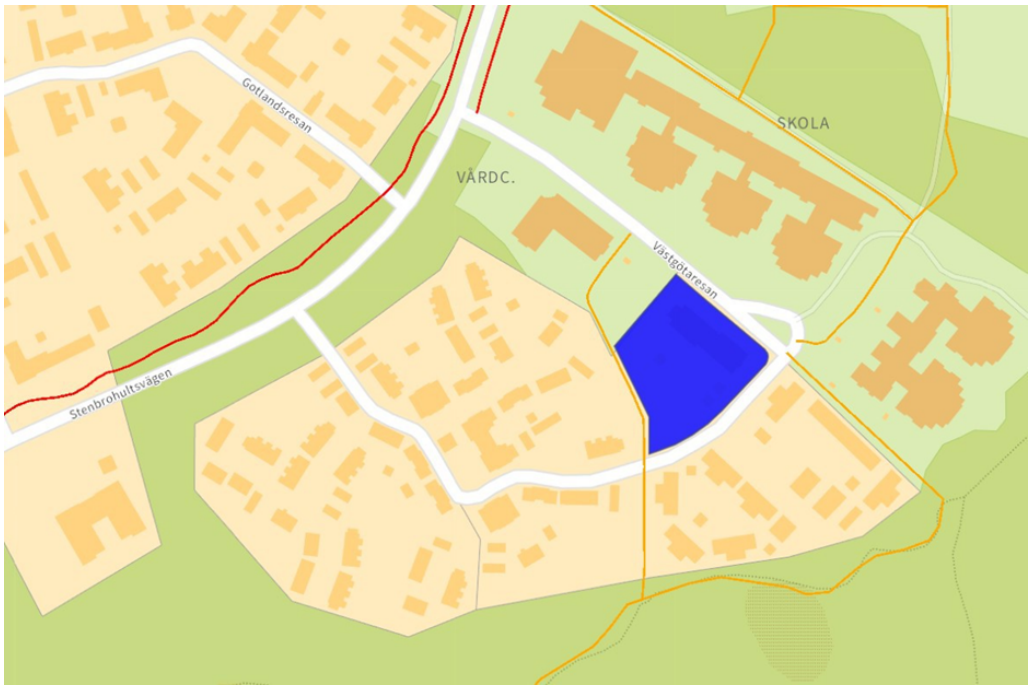


Bild 16 Karta som visar cykelbanor i anslutning till planområdet. Röda linjer visar huvudcykelnätet och orangea linjer visar det lokalt cykelnät. Planområdet är markerat med blått.

Förändringar

Gator och angöring

Detaljplanen innebär inga förändringar i nuvarande gatunät. Den biltrafik som uppstår av de planerade cirka 50 lägenheterna bedöms vara begränsad och kommer inte att påverka framkomligheten på Västgötaresan. Nya in- och utfarter behöver dock ordnas till fastigheten, både för det befintliga vårdboendet och för det nya bostadshuset. Vårdboendet, som idag har sin angöring och parkering på gårdssidan, planeras att istället angöras från Västgötaresan i öster. Här kan en ny infart och en ny utfart ordnas, se karta under avsnittet Parkering. Här kan också angöring av leveranser ske till boendet.

Avfallshantering kan ske från Västgötaresan i söder. I och med att trafikflödena på gatan är låga kan avfallsfordon stanna i körbanan. För vårdboendet finns ett befintligt avfallsutrymme i en separat byggnad på gården. För de nya bostäderna kan detta inrymmas i bottenvåningen av det nya bostadshuset. Enligt Arbetsmiljöverkets riktlinjer får det vara maximalt 50 meter från trapphuset i flerbostadshus till soprum. Avfallsfordon ska kunna stanna högst 10 meter från soprummet. Detta kan uppnås på platsen, se karta under avsnittet Parkering.

Parkering

För det befintliga vårdboendet kan parkeringsplatser för personal och besökare ordnas öster om byggnaden, med in- och utfart från Västgötaresan. Uppsala kommun har tagit fram parkeringstal för parkering på kvartersmark. I parkeringstalen finns dock inte några parkeringstal för vårdboende eller liknande verksamhet. En parkeringsutredning har därför tagits fram för att bedöma boendets parkeringsbehov (Trivector 2021-02-15). I utredningen har den befintliga verksamheten undersökts och använts i kombination med Uppsala kommuns resvaneundersökning från 2015. Dessutom har

man studerat möjligheten att resa med gång, cykel och kollektivtrafik till platsen. I utredningen har man gjort en bedömning av hur stor andel av de anställda och besökare som reser med bil eller cykel, samt antal anställda och besökare som förväntas vara på plats samtidigt. Det totala behovet bedöms uppgå till sju bilparkeringsplatser för både helger och vardagar. Man bedömer att parkeringsplatserna kan samnyttjas mellan anställda och besökare.

För de nya bostäderna har parkeringsbehovet beräknats utifrån kommunens parkeringstal. Enligt parkeringstalen behövs 8 parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter BOA (bostadsarea). Eftersom planområdet ligger nära en hållplats med hög turtäthet för kollektivtrafik, kan behovet sänkas till 7,5 platser. Genom att arbeta med mobilitesåtgärder kan parkeringstalet minskas ytterligare. En del av parkeringsbehovet kan ordnas genom platser på gården med infart från Västgötaresan. Några parkeringsplatser kan ordnas på den intilliggande fastigheten Sävja 58:1, vilken också ägs av Skandia Fastigheter. Genom att samordna parkering inom de båda fastigheterna kan ett underjordiskt parkeringsgarage undvikas inom planområdet och istället finns goda möjligheter att både behålla vegetation och kunna plantera träd som kräver stora jordmassor.

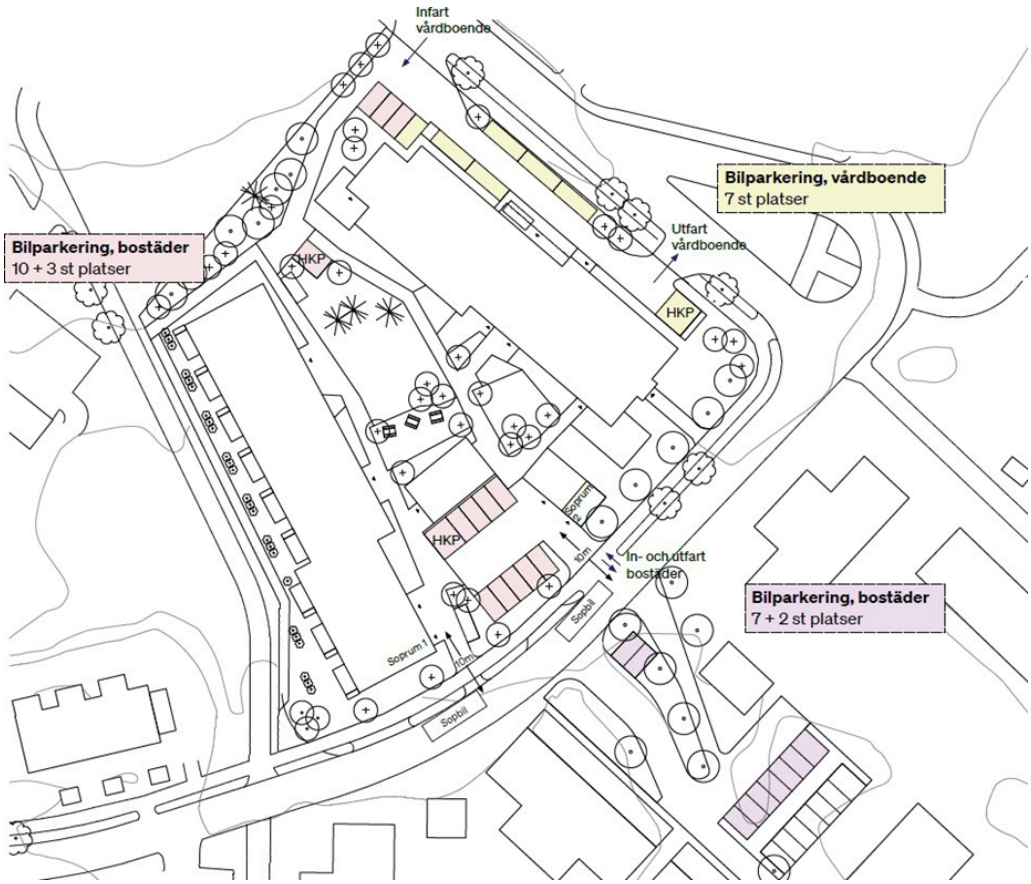


Bild 17 Angöring och föreslagna parkeringsplatser i området. Till vårdboendet ordnas nya in- och utfarter från Västgötaresan i öster och bostäderna angörs från söder. Angöring för avfallsfordon kan ske från gatan. Illustration av Link Arkitektur.

Cykelparkering

För det befintliga vårdboendet har behovet av cykelparkeringar bedömts i den framtagna parkerinsgutredningen för verksamheten. Som underlag till behovet har samma bedömningsgrunder använts som för bilparkeringar. Behovet beräknas till 8 platser. Dessa kan gärna placeras nära entrén och vara väderskyddade.

För de nya bostäderna har behovet av cykelparkeringar beräknats utifrån kommunens parkeringstal. Enligt parkeringstalen behövs 40 cykelparkeringar per 1000 kvadratmeter BOA (bostadsyta). Cykelparkeringar kan ordnas både utomhus på bostadsgården och i ett separat, väderskyddat cykelförråd.

Bild 18 Kartan visar förslag på placering av cykelparkeringar för både vårdboendet och de nya bostäderna. Illustration av Link Arkitektur.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Det ska finnas möjlighet att ordna parkering för rörelsehindrade och att angöra max 25 meter från varje entré. Detta är möjligt inom planområdet.

Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler, eller lokaler för vilka 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

Marken inom planområdet utgörs till stora delar av sandig morän. I den nordvästra delen av fastigheten finns berg nära markytan, som överlagras av ett tunt lager morän. I och med att berg ligger nära markytan inom fastigheten kommer byggnaden troligtvis inte att behöva pålas, utan troligtvis grundläggs byggnaden med en platta på marken.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Grundvatten

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområdet för Uppsala kommuns dricksvattentäkt och det är cirka 1,5 kilometer till de båda grundvattenförekomsterna Uppsalaåsen-Uppsala och Sävjaån-Samnan. Grundvattenförekomsterna är belagda med miljökvalitetsnormer. Exploateringen får inte försvåra möjligheten att miljökvalitetsnormerna uppnås.

Enligt Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt (Geosigma, 2018) ligger planområdet inom ett område av låg känslighet för grundvattnet. Ett områdes känslighetsklass beskriver hur markens förutsättningar medför att en förorening på markytan, eller en marknära förorening, kan påverka grundvattnet i Uppsala- och Vattholmaåsarna så att det inte kan användas som resurs för dricksvattenförsörjningen. Marken i kvarteret och dess omgivning utgörs av morän och berg dagen. Platsen ligger på ett avstånd som är större än 1000 m från kontaktytan mellan morän och isälvsmaterial, och ligger i ett område med känslighetsklass 4, låg känslighet, se karta nedan.

Bild 19 Kartan visar känslighetsklass enligt Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt. Planområdet är ungefärligt markerat med röd ring.

Grundvattennivån har inte undersökts inom ramen för planarbetet. Tidigare mätningar i närheten, som kan anses representativa för området, visar att grundvattnets trycknivå ligger cirka 5 meter under marknivån.

Dagvatten

Dagvatten från fastigheten samlas idag upp och avleds via det kommunala dagvattennätet till Fyrisån, längs sträckan mellan Ekoln och Övre Föret. Närområdet sluttar mot nordväst och den naturliga avvattningen från området sker via en bäckravin som sträcker sig från Vreten och löper söder om Bergsbrunna gård och vidare ner mot Danmarks gärde. Bäcken övergår sedan i ett öppet dike som mynnar i Sävjaån, cirka 2 kilometer från planområdet. Båda vattenförekomsterna är belagda med miljökvalitetsnormer. Fyrisån har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Utslagsgivande faktor för ekologisk status är kiselalger, de särskilda förorenande ämnena ammoniak och diklofenak, samt dålig konnektivitet på

grund av vandringshinder. Recipienten uppnår ej god kemisk status på grund av förhöjda halter av kvicksilver och dess föreningar antracen, polybromerade definyletrar, PFOS samt tributyltenn. Även Sävjaån har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

En dagvattenutredning har tagits fram av Act Management (Act Management 2021-02-21) som underlag till detaljplanen. Det allmänna dagvattennätet är hårt belastat och dagvatten behöver fördröjas innan det släpps vidare. Förutsättningen för utredningen är därför att de första 20 mm nederbörd ska kunna fördröjas och renas inom kvartersmarken innan det släpps ut på det kommunala dagvattennätet. Exploateringen ska inte försvåra för recipienten Fyrisån att uppnå miljökvalitetsnormerna, utan målet är att valda dagvattenlösningar ska bidra till att minska föroreningsmängderna.

I utredningen beskrivs att på grund av tunna jordlager och berg i dagen på platsen, samt av att fastigheten redan nu har ett dagvattensystem med avledning till det kommunala dagvattennätet, är förutsättningarna för lokalt omhändertagande i viss mån begränsade. Utredningen föreslår en kombination av småskaliga lösningar för hantering av dagvatten inom fastigheten. Dagvattenhanteringen bör utformas så att den efterliknar naturliga lösningar för att maximera den mängd vatten som kan fördröjas och därigenom renas. Det kan till exempel åstadkommas med växtbäddar, trädplanteringar och porösa marklager under grönytor. Grönytor och grusade gångytor kan utgöra viktiga ytor för dagvattenhantering. De gröna ytorna kan utformas som gräsytor, växtbäddar och trädplanteringar med porösa jordar, som i utredningen antas som makadammagasin. Makadammagasin har en bra rening gällande metaller och suspenderad substans, och en god flödesutjämnande förmåga. Porösa jordar, till exempel makadammagasin, kan med fördel placeras under grönytor eftersom risken då minskar för att växtlighet torkar ut under perioder med små nederbördsmängder. Växterna kan även förbruka en del av dagvattnet och det sker därmed en filtrering och rening av dagvattnet. Trädplanteringar är fördelaktiga eftersom träd förbrukar stora mängder vatten under växtsäsongen och regnvatten fördröjs i lövverk och grenar på sin väg ner mot marken.

Den totala magasinsvolymen som behöver fördröjas inom kvartersmarken uppgår enligt utredningen till 170 m^3. Som beskrivs ovan finns olika alternativ för att hantera fördröjningsvolymen inom kvartersmarken. Om hälften av fastighetens grönytor, samt hälften av gångytorna, anläggs med ett 25 cm tjockt lager porös jord med 30 % porositet, till exempel makadam eller pimpsten, kan dessa porösa magasin magasinera motsvarande 20 mm nederbörd från hela fastigheten. Gångytor och parkeringsytor kan med fördel utformas med genomsläpplig eller halvgenomsläpplig markbeläggning, till exempel plattor eller gräsarmering. Anläggs ett makadammagasin på cirka 7 cm under hårdgjorda körytor kan 20 mm nederbörd magasineras från de ytorna. Sammantaget bedömer utredningen att det finns goda möjligheter att anlägga porösa magasin för hantering av dagvatten inom området.

Bild 20 Principer för möjliga placeringar av dagvattenlösningar inom kvartersmarken. Förslag på områden som kan anläggas med porösa jordar är prickade i grönt. Blå pilar anger förslag på huvudsakliga flödesriktningar. Illustration av Act Management.

Föroreningsbelastningen inom området har beräknats i dagvattenutredningen. Syftet är att säkerställa att spridningen av föroreningar från till exempel parkeringsytor inom området inte ökar i och med den föreslagna exploateringen. Beräkningarna visar att med de föreslagna dagvattenlösningarna minskar samtliga halter av de undersökta föroreningarna från området. Utredningen visar även att redan idag ligger samtliga föroreningshalter under riktvärdena, bortsett kadmium.

Hälsa och säkerhet

Buller

Enligt bullerkartering från 2017 har huvuddelen av planområdet ekvivalenta bullernivåer under 40 dBA. Inom delar av planområdet finns nivåer upp till 45 dBA och närmast Västgötaresan når nivåerna upp till 55 dBA. Det finns ingen anledning att tro att trafiken och därmed bullernivåerna har ökat sedan denna kartering. För detaljplaner påbörjade före 1 januari 2015 gäller Boverkets allmänna råd 2008.

Bild 21 Kartan visar ekvivalenta bullernivåer inom planområdet enligt bullerkartering från 2017.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten i området är god och uppsatta miljömål uppnås med god marginal. Tabellen nedan visar beräknade halter av partiklar och kvävedioxid enligt Stockholms Luft- och Bulleranalys samt hur dessa förhåller sig till uppsatta miljömål och miljökvalitetsnormer.

Luftförorening	Planområdets halter enligt SLB:s analys (år 2015).*	Miljömål	Miljökvalitetsnorm
PM10, år	<10 µg/m³	15 µg/m³	40 µg/m³
PM10, dygn	16–18 µg/m³	30 µg/m³	50 µg/m³
NO_2, år	<5µg/m³	20 µg/m³	40 µg/m³
NO_2, dygn	<12 µg/m³	- (finns ej)	60 µg/m³
NO_2, timme	10–20 µg/m³	60 µg/m³	90 µg/m³

Partiklar och kvävedioxidhalter inom området samt uppsatta mål.

Dags- och solljus

En solstudie har tagits fram som underlag till detaljplanen. I solstudien kan man se att gården har goda möjligheter att vara solbelyst under stora delar av dagen. Det är främst under eftermiddagen som delar av gården skuggas. Då är dock fasaden åt väster solbelyst, vilket ger fina boendekvaliteter på balkonger och uteplatser. Den västra fasaden får även fin kvällssol. Det nya bostadshuset skuggar vårdboendet under eftermiddagen på våren.

Det bedöms vara möjligt att uppnå goda dagsljusförhållanden i de nya bostäderna i och med att fasaderna inte skuggas av till exempel omgivande bebyggelse.

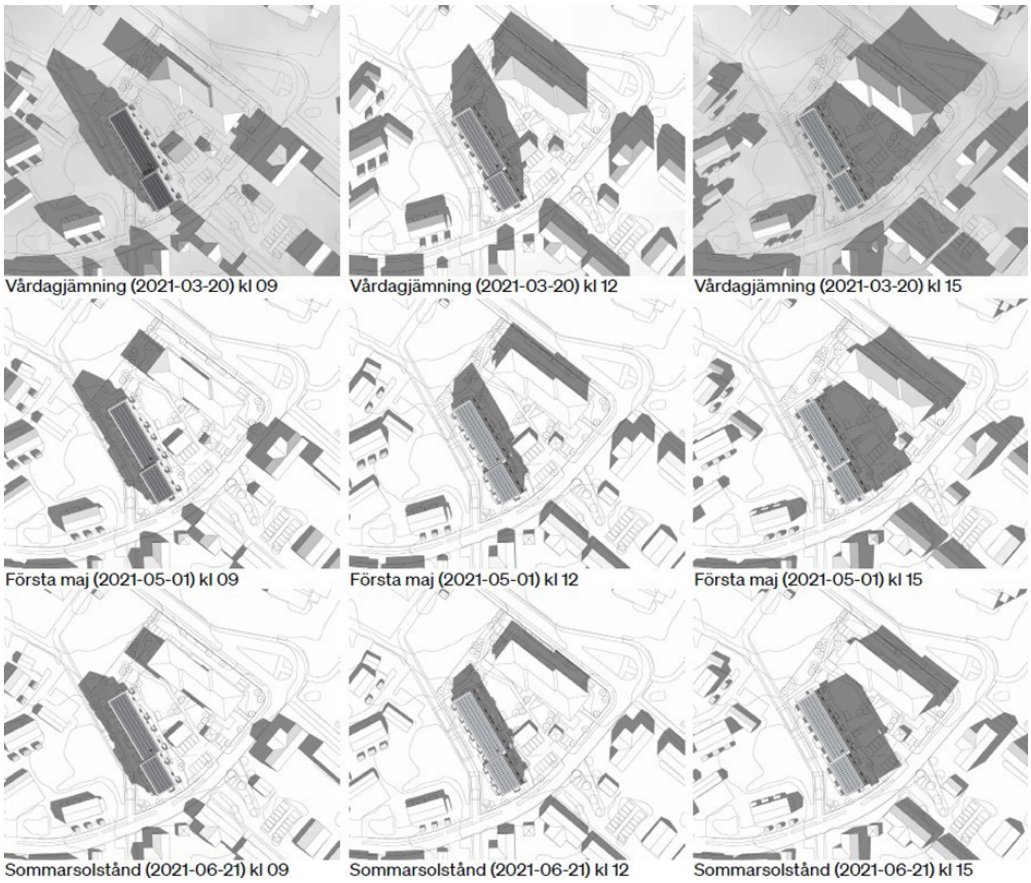


Bild 22 Solstudien visar sol- och skuggförhållanden under vårdagjämningen i mars, första maj och sommarsolståndet i juni. Illustrationer av Link Arkitektur.

Översvämningar

Vid kraftiga skyfall där dagvattenbrunnar inom fastigheten inte kan ta emot allt vatten, avrinner idag vattnet på markytan mot Västgötaresan, i första hand via asfalterade ytor inom fastigheten. Planområdet ligger inte inom det område som riskerar att översvämmas vid höga flöden i Fyrisån. Vid kraftiga skyfall som inte hinner omhändertas av dagvattenlösningar på kvartersmark, ska vatten inte bli stående mot byggnader. I ett sådant scenario är det dock möjligt att innergården mellan husen och övriga grönytor och grusade gångytor svämmas över. Marken ska luta ut från huskropparna och höjdsättningen skall göras så vatten från innergården och gångytor avvattnas med självfall mot Västgötaresan.

Brand och utrymning

Vid eventuell brand i det nya bostadshuset behöver byggnaden nås med Brandförsvarets utryckningsfordon. Detta kan antingen ske från gång- och cykelbanan i väster där branduppställningsplatser ordnas på kvartersmarken, eller genom att brandsäkra trapphus byggs, så kallade Tr2-trapphus. Om man bygger brandsäkra trapphus räcker det att utryckningsfordon angör inom 50 meter. Vid utrymning med Brandförsvarets höjdfordon behöver branduppställningsplatser ordnas max 9 meter och minst 2 meter från fasad eller balkong. Det är möjligt, men för att kunna komma in på gång- och cykelbanan söder ifrån behöver hörnet av fastigheten användas som körspår, se illustration nedan. Det är då viktigt att denna del hålls öppen, har tillräcklig bärighet och snöröjs.

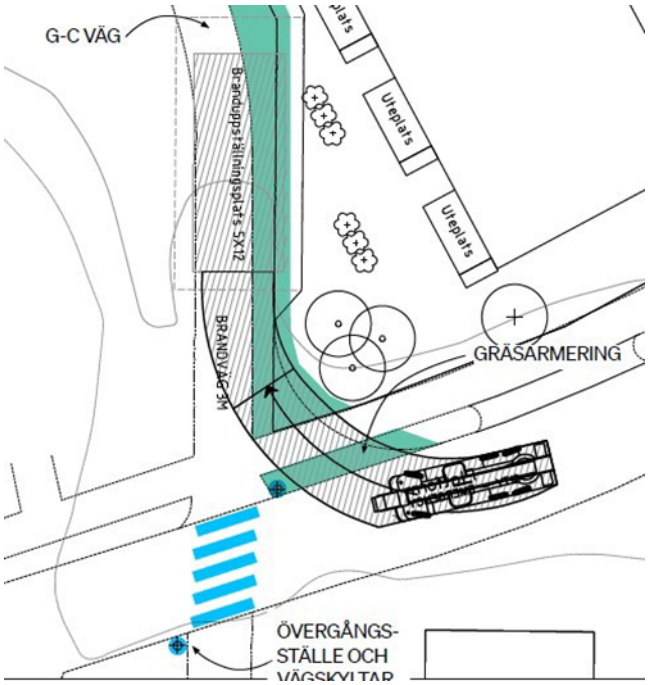


Bild 23 Illustrationen visar körspår för Brandförsvarets höjdfordon vid utrymning från branduppställningsplatser vid befintlig gång- och cykelbana.

Teknisk försörjning

Vatten, dagvatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Ledningar finns i Västgötaresan och kan anslutas till fastigheten.

El

Det finns en befintlig transformatorstation utanför planområdet, norr om fastigheten. Denna behöver troligtvis förstärkas i och med den exploatering som detaljplanen möjliggör.

Värme

Det befintliga vårdboendet inom planområdet är anslutet till fjärrvärmenätet. Det nya bostadshuset kan också anslutas. Det finns fjärrvärmeledningar i den östra delen av planområdet, parallellt med Västgötaresan. Ledningen planeras att ligga kvar i befintligt läge och skyddas genom ett u-område i detaljplanen (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar). U-området finns redan i den gällande planen för fastigheten.

Tele och bredband

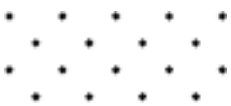
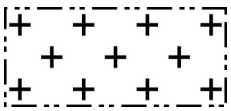
Det finns infrastruktur för tele och bredband i området som kan anslutas till de nya bostäderna.

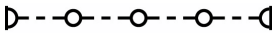
Planbestämmelser

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
BC	*Bostäder, centrum*
D_1	*Vårdboende*

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
Omfattning	
e_1	*Största bruttoarea är angivet värde i m^2.* Bestämmelsen begränsar hur mycket som får byggas inom egenskapsområdet.
e_2	*Största byggnadsarea är angivet värde i m^2.* Bestämmelsen begränsar hur mycket som får bebyggas i form av komplementbyggnader på gårdsytan. Syftet med begränsningen är att säkerställa att tillräcklig friyta för de boende skapas samt ge plats för dagvattenhantering.
	Högsta byggnadshöjd är värde i meter över angivet nollplan. Byggnadshöjden har betydelse för skuggningen av bostadsgården och omgivningen.
	Högsta nockhöjd är värde i meter över angivet nollplan. Nockhöjden har betydelse för utsikten från grannar och andra utsiktspunkter.
Placering	
	*Marken får inte förses med byggnad.* Bestämmelsen finns utmed Västgötaresan, för ytan väster om det nya bostadshuset mot den befintliga gång- och cykelbanan samt mellan det befintliga vårdboendet och Västgötaresan. Uteplatser får uppföras.
	*Endast komplementbyggnad får placeras.* På gården ges möjlighet att placera mindre komplementbyggnader som till exempel växthus, cykelförråd eller tak över en gemensam uteplats.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	Skärmtak får också uppföras. Varje enskild byggnad får vara högst 100 kvadratmeter.
Utformning	
f_1	*Balkonger mot gård, åt väster och åt norr får sticka ut högst 1,8 meter från fasad över en minsta frihöjd på 2,4 meter.* Bestämmelsen gör det möjligt att förlägga balkonger över mark som endast får bebyggas med komplementbyggnader. Bostäder i marknivå får ha en uteplats på mark. Balkongernas djup begränsas för att gården inte ska upplevas för trång.
f_2	*Balkonger mot gata får sticka ut högst 1,8 meter från fasad över en minsta frihöjd på 4,8 meter.* Bestämmelsen gör det möjligt att förlägga balkonger över mark som i övrigt inte får bebyggas. Bostäder i marknivå får ha en uteplats på mark. Balkonger tillåts inte för de nedre våningsplanen för att gaturummet fortsatt ska upplevas öppet och grönt.
f_3	*Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning.* Det kan behövas enstaka installationer på taken men det är viktigt att det finns en omsorg i gestaltningen.
f_4	*Vardera komplementbyggnad får vara maximalt 100 kvadratmeter.* Syftet med bestämmelsen är att inte för stora byggnader uppförs på gården, som begränsar gårdens ytor.
Mark	
u	*Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.* Marken behöver reserveras för en allmännyttig ledning som korsar fastigheten.
Utfart	
	*Utfartsförbud.* Bestämmelsen finns längs delar av Västgötaresan för att begränsa antalet in- och utfarter. I gatans kurva är det även ur trafiksäkerhetssynpunkt olämpligt med utfarter, samt närmst gång- och cykelbanan i väster.

Administrativa bestämmelser

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
Genomförandetid	*Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.* Motivet för genomförandetiden är att området kommer att förändras i snabb takt efter det att planen vinner laga kraft.
g	*Markreservat för gemensamhetsanläggning.* Om kvarteret delas upp i flera fastigheter kan exempelvis gårdsyta och anläggningar för dagvattenhantering användas gemensamt mellan fastigheterna.

Planens genomförande

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Detaljplanen handläggs med målsättningen att planen ska antas av plan- och byggnadsnämnden under första kvartalet 2022. Detaljplanen kan sedan vinna laga kraft tidigast efter tre veckor. En beräknad byggstart bedöms tidigast kunna ske under mitten av 2022.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras och då fastighetsägarens byggrätt garanteras av planen. Som huvudregel får detaljplanen inte ändras eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för arbeten inom allmän plats. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark. Exploatören bekostar anpassningar av allmän plats som föranleds av utbyggnaden samt ansvarar för och bekostar erforderliga tillståndsansökningar som krävs för detaljplanens genomförande.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad av allmänna anläggningar samt drift och underhåll av dessa.

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. I avtalet regleras ansvar och kostnader för de delar i planen som har betydelse för dess genomförande. Det handlar till exempel om åtgärder på allmän plats för att möjliggöra nya in- och utfarter till fastigheten. Åtgärderna bekostas av exploatören genom exploateringsersättning.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Eventuell fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheterna Sävja 57:1 som ägs av Skandia Fastigheter AB och del av Sävja 1:55 som ägs av Uppsala kommun.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och rättigheter

Det finns inga gemensamhetsanläggningar eller servitut inom planområdet idag. Vid en utveckling av fastigheten kan dock exempelvis gården och dagvattenlösningar komma att vara gemensamma mellan bostäderna och vårdboendet. Detta tydliggörs i detaljplanen genom en bestämmelse som anger att marken ska reserveras för gemensamhetsanläggning.

För att uppnå kommunens parkeringstal för de nya bostäderna föreslås en samordning med den intilliggande fastigheten Sävja 58:1 som också ägs av Skandia Fastigheter AB. Ett antal parkeringsplatser planeras att anläggas inom den fastigheten för att nyttjas av de nya bostäderna inom planområdet. Ett servitut eller annat avtal kan behöva tecknas för parkeringarna. Detta hanteras av fastighetsägaren.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Kostnaderna för eventuell flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

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.

Ledningar

Kända ledningsägare (enligt ledningskoll 2021) inom eller nära intill planområdet tillhör:

- Vattenfall Värme
- Vattenfall Eldistribution AB
- Uppsala Vatten och Avfall AB
- Uppsala kommun belysning
- Uppsala kommun fiber

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

Inga ledningar planeras att flyttas till följd av exploateringen. Det finns en befintlig fjärrvärmeledning inom planområdet som ägs av Vattenfall Värme. Ledningen skyddas genom ett u-område i detaljplanen.

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.

Biotopskydd

Utmed Västgötaresan finns träd som kan omfattas av det generella biotopskyddet. Enstaka träd kan behöva tas ner för att ordna nya in- och utfarter till fastigheten. Om detta blir nödvändigt behöver dispens sökas hos länsstyrelsen som beslutar om detta medges och vilka eventuella kompensationsåtgärder som behöver göras. Dispensen behöver iså fall vara klar innan antagande av detaljplanen.

Planens konsekvenser

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Enligt plan- och bygglagen 4:34 ska bestämmelserna i miljöbalken 6:12 och 6:13 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför 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 2021-01-11, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att:

- Den nya bebyggelsen innebär en mindre förtätning men bidrar till en högre bebyggelseskala i området. Den nya byggnaden kommer att utmärka sig något både i stil och skala.
- Detaljplanen berör inga utpekade kulturmiljövärden eller riksintressen för kulturmiljövården.
- Inga utpekade naturvärden påverkas av detaljplanens genomförande. Det finns dock goda möjligheter att bevara befintliga träd inom fastigheten.
- En ny byggnad i området ger i sig begränsad miljöbelastning. Byggnaden bedöms inte påverka vattendrag eller naturmiljö. Detaljplanen möjliggör att de dagvattenåtgärder som föreslås i den framtagna utredningen ryms inom kvartersmarken. Dagvatten kommer därmed både att fördröjas och renas innan det släpps ut från fastigheten.
- Förtätningen innebär att den befintliga gården kommer att nyttjas av fler personer. Dock utgörs den del som kommer att bebyggas till stor del av en parkeringsyta. Detaljplanen innebär i övrigt att fler bostäder tillskapas i ett utvecklingsområde enligt den fördjupade översiktsplanen för de sydöstra stadsdelarna och med god tillgång till rekreation och friluftsliv i närområdet.
- Ny bebyggelse bedöms endast ge en begränsad ökning av trafik varför ingen betydande påverkan bedöms ske på vare sig luftkvaliteten eller bullernivåerna.

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 del av kvarteret Mösseberg inte medför betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 4:34 och att en miljöbedömning enligt miljöbalken 6:12–6:13 inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i ett samrådsyttrande daterat 2021-01-21.

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.

Sociala aspekter

Trygghet

Detaljplanen innebär att det blir fler boende i området, vilket innebär att fler människor vistas på platsen under en större del av dygnet. Det kan vara positivt både för dem som rör sig utmed Västgötaresan och på gång- och cykelbanan väster om planområdet. Det kan öka känslan av trygghet.

Tillgänglighet

Fastigheten ska inte underbyggas med parkeringsgarage. Underbyggda garage innebär ofta nivåskillnader. Det är därför positivt att det inte blir någon höjdskillnad mellan gata och gård, vilket skapar ökad tillgänglighet och överblickbarhet. Gården kan på så vis bli en mötesplats för alla boende. Nya byggnader och tomter ska enligt lag vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Ett genomförande av planen innebär att fler tillgängliga bostäder med modern standard och hiss kan uppföras i denna del av staden. Detta kan ge möjlighet för till exempel äldre personer, eller personer med nedsatt rörelseförmåga, att bo kvar i stadsdelen.

Barnperspektiv

Detaljplanen innebär att bostäder byggs nära både förskola och grundskola, vilket är positivt både ur ett barn- och hållbarhetsperspektiv eftersom familjer enkelt kan gå eller cykla. Exploateringen i sig är för liten för att en ny förskola skulle behöva anläggas inom fastigheten. Barn i området har även tillgång till park, natur och lekplatser nära de nya bostäderna.

Mötesplatser och stadsliv

Planområdet ligger inom området för den fördjupade översiktsplanen för de sydöstra stadsdelarna. En omfattande stadsutveckling kommer att ske söder om planområdet. Detaljplanen medför fler boende nära de verksamheter som kommer att etablera sig där, vilket är positivt. Detaljplanen innebär att vårdboendet tydligare vänder sig mot Västgötaresan då angöring och parkering kommer att ske från den sidan. Det kan innebära att gatan blir mer befolkad.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel

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 miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 eftersom dagvattnet avleds till Fyrisån. Planen beskriver hur dagvattnet kan renas och fördröjas och planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5. Detaljplanen berör även miljökvalitetsnormerna för grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala. Föreslagna dagvattenåtgärder innebär att föroreningsbelastningen från området minskar och detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5. Planen berör även miljökvalitetsnormerna för luft eftersom gaturummen kommer att förtätas vilket medför sämre luftomsättning. Förtätningen utmed gaturummet sker dock i mycket begränsad omfattning då byggnaden endast orienteras med en gavel mot gatan. Haltförändringarna är också små och miljökvalitetsnormerna kommer att klaras.

Miljöbalken 7 kapitel.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 då det finns träd intill planområdet som kan beröras av det generella biotopskyddet. Enstaka träd kan behöva tas ner för att ordna nya in- och utfarter till fastigheten. Om detta blir nödvändigt behöver dispens sökas hos länsstyrelsen som beslutar om detta medges och vilka eventuella kompensationsåtgärder som behöver göras.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och fastighetsägaren Skandia Fastigheter AB. Situationsplan, illustrationer och solstudier har tagits fram av Link Arkitektur och Landskapslaget. Tekniska utredningar har gjorts av Act Management och Trivector.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Annika Holma. Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Veronica Sjögren, plantekniker
Gustaf Lunde, mark- och exploateringsingenjör
Malin Sundkvist, bygglovshandläggare
Anders Håkman, trafikplanerare

Planhandlingarna har korrekturlästs av Marie-Louise Engström, planarkitekt.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i maj 2021

Pernilla Hessling
detaljplanechef

Annika Holma
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2021-05-25