



Detaljplan för
Fyrisvallen
Uppsala kommun

ANTAGANDEHANDLING



Handläggare: Fredrik Wallin, telefon: 018-727 46 36, e-post: fredrik.wallin@uppsala.se

Stadsbyggnadskontoret

Postadress: Uppsala kommun, Stadsbyggnadskontoret • 753 75 UPPSALA • Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: 018 – 727 00 00 • Fax: 018 – 727 46 61 • E-post: stadsbyggnadskontoret@uppsala.se
www.uppsala.se

Detaljplan för
Fyrisvallen
Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att skapa bostäder i ett förhållandevis centralt och attraktivt läge. Buller från trafik och järnväg samt utvecklingen av parkrummet längs ån skall särskilt beaktas.

Planförslaget ger möjlighet att bygga ca 33 000 kvm BTA bostadsyta. Bebyggelsen grupperas i tre kvarter med tillfarter från Ringgatan och Fyrisvallsgatan. Planförslaget redovisar dessutom möjlighet till ny cirkulationsplats i korsningen Ringgatan-Fyrisvallsgatan samt en ny allmän park längs Fyrisån. Planen ger också förutsättningar för att kunna etablera nya gång- och cykelbroar över Fyrisån.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i östra Luthagen och begränsas i väst av Ringgatan, i norr av Fyrisvallsgatan, i öster av Fyrisåns östra strand och i söder av järnväg (Dalabanan).

Areal

Planområdet har en areal av ca 4,5 ha.

Markägoförhållanden

Planområdet ligger inom fastigheten Luthagen 1:4 som ägs av Uppsala kommun.

TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet finns redovisat som nytt bebyggelseområde i Översiktsplan för Uppsala stad (2002). Översiktsplanen förordar bebyggelse av innerstadskaraktär. I översiktsplanen står också att ett offentligt grönt stråk ska stärkas utmed ån och att yta för utbyggnad av dubbelspår längs Dalabanan ska reserveras.

Detaljplaner, Områdesbestämmelser och Förordnanden

Planområdet är planlagt som parkmark enligt stadsplan 76A (laga kraft 1958-05-30).



Utsnitt ur detaljplan 76A. Planområdet är planlagt som parkmark (se yta med "vågiga" linjer). Ringgatan och Fyrisvallsgatan är planlagda som gatumark.

Uppföljning av program för planområdet

Området har varit föremål för programsamråd under år 2003. Programsamrådet visade bl.a. att behovet av skolor/förskolor behöver utredas, att risk för markföroreningar behöver klarläggas, att utredning av buller och vibrationer från väg och järnväg bör utföras och att åtgärder som kan minska risken för översvämningar bör utredas. Dessa olika frågor har också studerats under det fortsatta planarbetet. Följande förhållanden har då framkommit:

Lämpliga lokaliseringar av nya förskolor utreds för närvarande i bl.a. områdena Luthagen och Libroback av Uppsala kommun och en ny förskola för fyra avdelningar föreslås i planområdets södra kvarter. Förskolan avses att uppföras i de två nedre planen av ett flerbostadshus och ska kunna byggas om till exv. bostäder om behovet av förskoleplatser minskar i framtiden. Förskolan ska samnyttja gården med boende i kvarteret. Den allmänna parkmarken utmed ån kommer att vara tillgänglig för förskolan men enligt Fridtids- och naturkontoret kommer parken vid ån inte att innehålla någon lekplats. Förskolans behov av lekutrustning måste därför

FÖRUTSÄTT- NINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

tillgodoses på förskolans egen gård.

En miljöteknisk markundersökning har utförts (Golder Associates, april 2003) och resultatet redovisas under särskild rubrik nedan.

Bullerutredningar har utförts och återges under särskild rubrik nedan.

Gällande riktvärden för vibrationer finns redovisade på plankartan. Byggherren ska tillse att dessa riktvärden kan innehållas genom att vid behov utföra vibrationsdämpande åtgärder.

Mark och vegetation

Området innehåller odlingslotter med trädgårdsväxter. Planen innebär att koloniodlingsområdet upphör och att nya odlingslotter anvisas annan plats, vilket också skett.

Planen innebär att det nuvarande kolonilottsområdet får bebyggas med flerbostadshus. Bebyggelsen kommer att ha sin tyngdpunkt utmed Ringgatan och Fyrisvallsgatan medan stranden längs Fyrisån rustas till en attraktiv och allmänt tillgänglig strandpromenad. Å-stranden är för närvarande bevuxen med högt gräs och vildvuxna buskar och träd som gör strandzonen snårig och mycket svårframkomlig. På sikt blir å-stranden vid Fyrisvallen genom anläggande av ny park, gångvägar och gångbroar en integrerad del av Uppsalas vackra rekreatiionsstråk längs å-rummet. Park och strandpromenad planläggs som allmän parkmark.

Ringgatan kantas av en trädrad. Denna trädrad kommer att bevaras.

Marken i planområdet består av lera med en generell mäktighet kring 25 meter. Markytan är relativt plan kring nivån +7 och +8 meter (de lägre nivåerna återfinns i områdets norra del). Marken kan vara sättningsbenägen och bedöms inte tåla några större fyllnader. Nya hus och vägar behöver därför anpassas till befintlig marknivå så långt som möjligt.

Marken närmast ån ska utformas för att klara ett tidvis förhöjt vattenstånd i Fyrisån. Stranden och den föreslagna parken blir således en buffert som något kan begränsa skadorna vid en ev. översvämning.

Geoteknik

En geoteknisk utredning har utförts (Bjerking AB, april 2003). Utredningen visar att lerans översta del (1-1,5 m) är av torrskorpekarakter, d.v.s. fast lera. Därunder följer halvfast lera till ca 8 meters djup, för att sedan mot djupet bli av lös beskaffenhet. Under leran finns sannolikt sand/silt 5-8 meter innan fast morän påträffas.

Grundläggning av tyngre hus föreslås ske med pålar. Vid schakt- och pålningsarbeten behöver särskild hänsyn tas till befintliga an-

läggningar såsom befintliga vattenledningar, järnvägen i söder samt Fyrisvallsbron i norr eftersom dessa kan vara känsliga för vibrationer.

Schakt ner till normalt ledningsdjup, d.v.s. ca 2 meters djup, kan utföras i släntlutning 1:1,5 utan särskilda förstärkningsåtgärder. Djupare schakter måste föregås av detaljerade utredningar där omfattning av ev. förstärkningsåtgärder noga studeras.

Markföroreningar

Den utförda miljötekniska markundersökningen (Golder Associates, april 2003) har inte påvisat någon förekomst av föroreningar med undantag för något förhöjd nickelhalt i ett av grundvattenproverna. Riktvärdet för exponering av nickel är satt utifrån exponering via dricksvatten, vilket inte är aktuellt inom den aktuella fastigheten. Några ytterligare provtagningar eller efterbehandlingsåtgärder bedöms inte erfordras inför kommande schaktningsarbeten.

Radon

Området bedöms inte vara påverkat av förhöjda halter av markradon.

Kulturmiljö

Området ingår i kulturmiljöområde C40 och är riksintresse för kulturmiljövården enligt MB 3:6. Inom planområdet finns inte några kända fornlämningar eller byggnadsminnen.

De kolonilotter som finns i området uppfattas av många som en uppskattad kulturmiljö. Behovet av bostäder i attraktiva och i övrigt lämpliga lägen har dock enligt Översiktsplan för Uppsala stad (2002) ansetts väga tyngre än bevarandet av koloniområdet. Markanvändning för bostadsändamål har därför givits företräde i förhållande till bevarande av odlingslottsområdet.

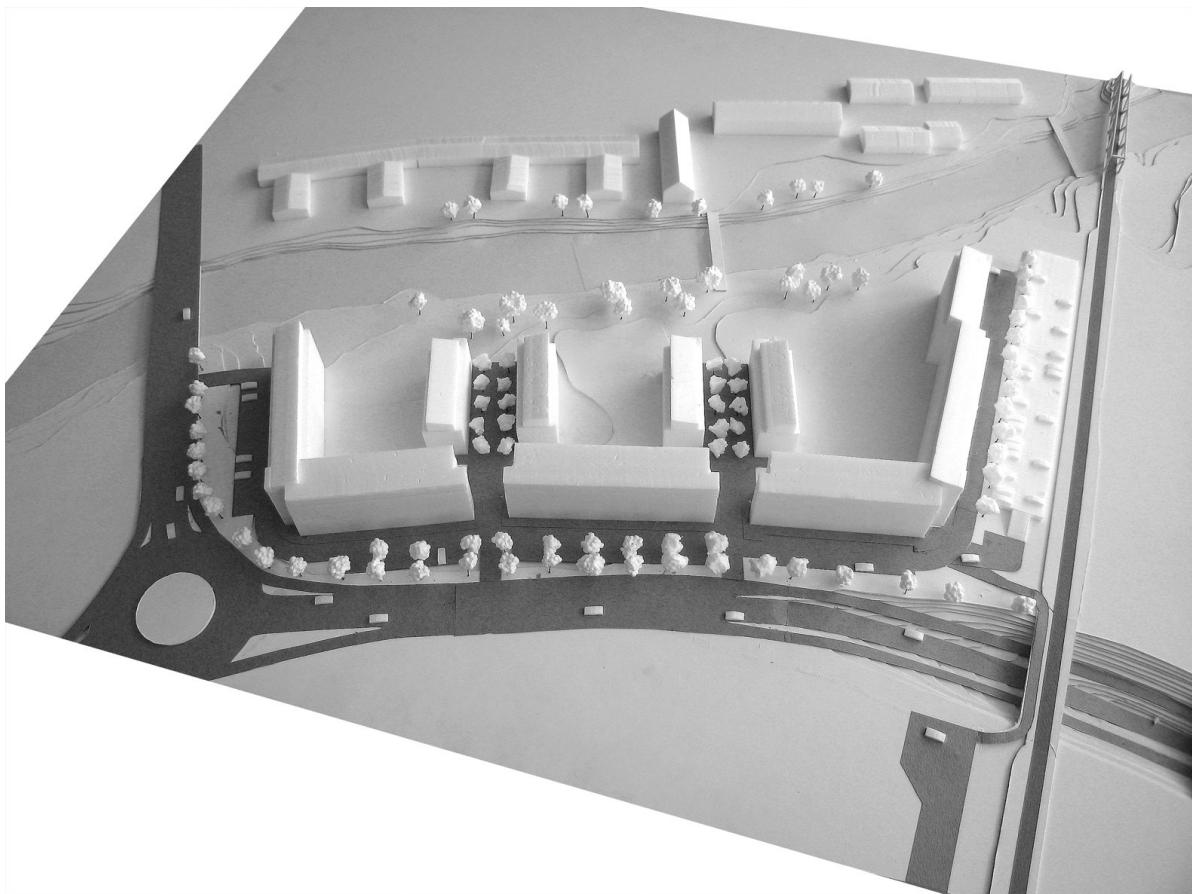
Bebyggelse

Planområdet föreslås att utformas som tre tydliga kvarter som vart och ett ges en skyddad gård med kontakt mot ån och en ny park. På så sätt skapas helt trafikfria gårdar och en lugn och allmänt tillgänglig parkmiljö längs å-stranden. Mellan bebyggelsekvarteren föreslås smala ”grändgator” som utformas med prioritet för gående och cyklister. Någon biltrafik ska normalt inte förekomma längs ”grändgatorna”.

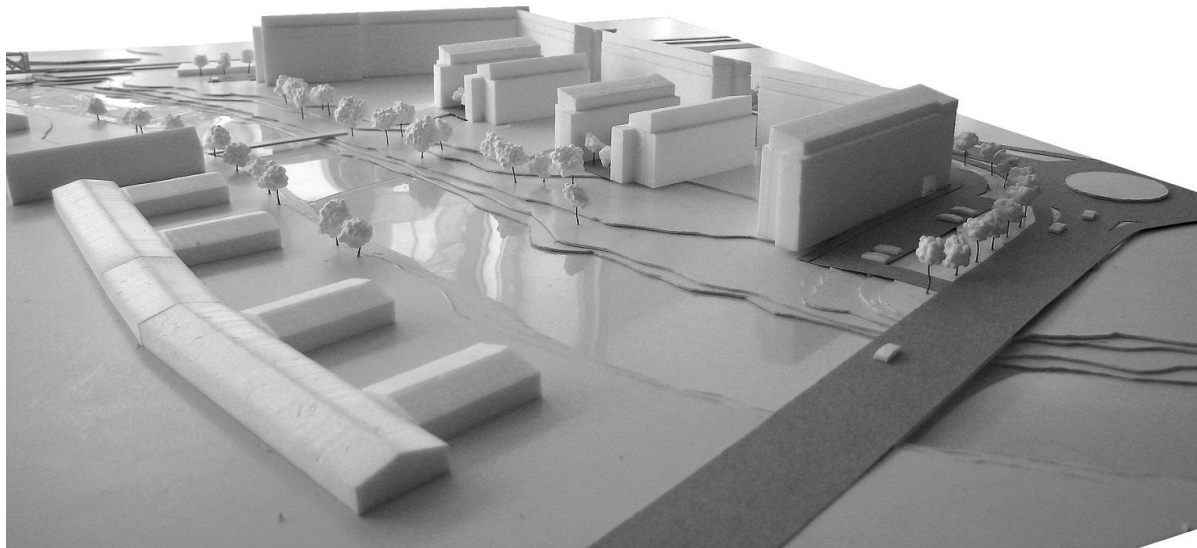
skapa tillräckligt god ljudmiljö för de nya bostäderna.

Områdets centrala och attraktiva läge gör att området bör utnyttjas mycket effektivt med avseende på antal nya lägenheter. Byggnader längs Ringgatan får därför uppföras i maximalt sex våningar. Längs banvallen i kvarterets södra del samt längs Fyrisvallsgatan i områdets norra del föreslås att nya byggnader får uppföras i sex våningar samt dessutom med indragen takvåning. Detta bl.a. i syfte att så väl som möjligt tillvarata siktfält in mot staden, slottet och Domkyrkan. I kvarterets inre delar föreslås att byggnader få uppföras i fyra våningar samt med indragen takvåning. Dessa byggnader ansluter då i en lägre skala till det öppna parkrummet längs ån. På åns östra sida är bebyggelsen förhållandevis låg.

Byggnader längs ”grändgatorna” i riktning mot ån avses att utformas i en annan arkitektonisk karaktär än byggnaderna längs Ringgatan, Fyrisvallsgatan och banvallen för att med ett tydligt arkitektoniskt uttryck söka samverkan med parken och å-rummet. En mer utförlig beskrivning av områdets arkitektur och övriga gestaltningssmål återfinns i ett särskilt framtaget Gestaltningssprogram daterat oktober 2005.



Modellfoto med planområdet betraktat från väster. I bildens nedre kant ses Ringgatan med föreslagen ny cirkulationsplats och en framtida möjlig planskild järnvägs korsning vid Ringgatan. En ny järnvägsbro över Ringgatan medger även plats för gång- och cykeltrafik. Illustration Archus arkitekter AB.



Modellfoto med planområdet betraktat från norr. I förgrunden ses Fyrisån och Fyrisvallsbron. I bildens högra del ses den nya cirkulationsplats som föreslås i korsningen Ringgatan-Fyrisvallsgatan. Illustration Archus arkitekter AB.

Planen ger möjlighet att etablera en ny kommunal förskola i områdets sydligaste kvarter. Förskolan föreslås inrymmas i två våningsplan (plan ett och två). Förskolan kommer att dela gård med de boende enligt särskilt avtal mellan kommunen och fastighetsägaren. Förskolan kan också komma att bilda en egen fastighet i enlighet med s.k. tredimensionell fastighetsbildning. Genom att placera förskolan inom ett flerbostadshus skapas ett mer långsiktigt flexibelt och effektivt markutnyttjande i jämförelse med alternativet att utforma förskolan som friliggande envåningsbyggnad.

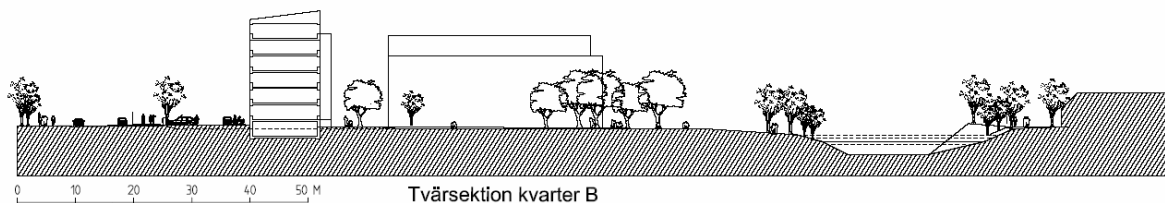


Illustration som visar preliminär sektion genom det mellersta kvarteret i öst-västlig riktning. I bildens vänstra del ses Ringgatan kantad av ny husrad. I bildens mitt ses gårdsrum och i högra delen Fyrisån. Utformningen av taksilhuett samt parkrummets landskaps- och terrängmodellering återstår att bearbeta i detalj.

Sociala förhållanden

Området kommer att innehålla både hyresrätter och bostadsrätter. Kvarteren kommer också att vara tydligt relaterade till varandra genom den allmänna parken. Utifrån dessa aspekter kan det anses att planen ger förutsättningar för en socialt integrerad boendemiljö.

Trygghet och säkerhet

Området bedöms vara väl utformat med hänsyn till trafiksäkerhet för barn. Gårdarna kommer att vara trafikfria och lokalgatorna utformas för långsam trafik. Järnvägsområdet förutsätts vara avgränsat med staket och plank som hindrar korsande gång- och cykelrörelser över banvallen i andra lägen är där GC-stråk anvisas.

Ån och å-rummet kan anses vara områdets största tillgång. Ån är dock samtidigt en riskfaktor när det gäller barnsäkerhet. Med hänsyn till stadsbild och önskan om allmän tillgänglighet till å-stranden är det dock inte lämpligt att helt stängsla in ån för att förhindra att barn når strandkanten. Det får därmed förutsättas att vuxna har ansvar för uppsikt och barnens trygghet när barn vistas i områdets utemiljö. Förskolans gård får stängslas av inom kvartersmarken.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Ny byggnad för allmänt tillträde skall enligt lag utformas så att den är tillgänglig för funktionshindrade. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglov- och byggsamrådsskedet.

Offentlig service

Området kan anses vara väl försörjt med offentlig service. Läkar-mottagningar finns i stadsdelen Luthagen liksom flera skolor och förskolor. En ny kommunal förskola avses att etableras inom själva planområdet.

Service i form av post, apotek och liknande finns en knapp kilometer från planområdet. Tillgängligheten till offentlig service är således mycket god både med cykel, till fots och med kollektivtrafik.

Kommersiell service

Närmaste livsmedelsbutiker finns i Luthagen och i Svartbäcken ca en kilometer från planområdet. Uppsalas centrum med dess butiksutbud finns inom två kilometers avstånd.

Friytor

Lek, rekreation och parker

Området föreslås att utformas med tydliga gårdar som kan utrustas med t.ex. sittplatser, planteringar och lekredskap. Området kommer också att ha direkt tillgång till en ny park som föreslås i anslutning till å-rummet.

Stränderna längs Fyrisån kommer successivt att rustas för att bli

ännu mer attraktiva och sammanhängande parkmiljöer. Via å-rummet finns också möjlighet att med promenader eller med cykel nå flera andra fina park- och naturmiljöer, t.ex. Stadsträdgården och skogspartierna längs Gula stigen.

Närmaste skogsparti finns vid Stabby backe beläget ca en kilometer från planområdet.

Tillgången till lektya och parker får anses vara god med beaktande av planområdets förhållandevis centrala läge i staden.

Vattenområden

I planen förslås två möjliga lägen för gångbro. Ett läge återfinns vid befintlig kulvert i planområdets södra del och ett annat läge mer norröver, se plankarta. Broarna avses att framförallt erbjuda en sammanbindande funktion för flanörer som rör sig mellan olika stadsdelar i å-stråket. De ska således inte ses som överordnade delar i kommunens cykelvägnät. För cykelvägnätet fungerar bl.a. Fyrisvallsbron, Svartbäcksgatan och östra å-stranden även framgent som de mest effektiva länkarna i riktning in mot staden.

Det kan också finnas anledning att skapa möjlighet till nya bryggor och liknande längs å-stranden så att åns vattenspegel kan upplevas. Sådana åtgärder, liksom grundläggning för broar, kan komma att kräva vattendom i samband med att sådan byggnation blir aktuell.

Trafik och trafiksäkerhet

Gatunät

Ut- och infart för bil avses att ske i två punkter mot Ringgatan, se Situationsplan s.5. Med de valda in- och utfartslägena mot Ringgatan bedöms att det finns förutsättningar att bibehålla två utfartspunkter också på lång sikt, d.v.s. då en planskildhet mellan Ringgatan och järnvägen Dalabanan har etablerats. Om ”nedfarten” till den planskilda korsningen Ringgatan-Dalabanan måste förlängas i en längre sträcka än vad planillustrationen visar blir det nödvändigt att stänga det sydligaste föreslagna utfartsläget mot Ringgatan. Detta vore dock olyckligt ur framkomlighetsperspektiv för de boende inom planområdet.

Önskan om att skapa färre antal vändplatser och mindre volym vändande biltrafik genom bostadsområdet innebär att en utfart mot gatan vid Fyrisvallsbron också föreslås, se Situationsplan s.5. Denna förbindelse ska av trafiksäkerhets- och framkomlighetsskäl endast medge utfart.

I kommunens långsiktiga vägplaner finns ombyggnad av korsningen Ringgatan-Fyrisvallsgatan till en cirkulationsplats. Läge för cirkulationsplats framgår av Situationsplan s.5.

Den förskola som föreslås i områdets sydligaste kvarter kan angö-

ras från flera punkter, d.v.s. både via bilvägar och gång- och cykelvägar. Med bil kan föräldrar stanna till på anvisade platser längs lokalgata i området. Förskolan kommer sannolikt att ha sin entré mot gården och föräldrar kan då också nå förskolan från gångstråken längs å-rummet.

Trafikflöden

De trafikmätningar som finns utförda visar att Ringgatan har ca 3500 fordonsrörelser/dygn. För Fyrisvallsgatan gäller 7000 fordonsrörelser/dygn (mätpunkt på bron). Dessa siffror har använts som underlag för analyser av bullerpåverkan.

Gång- och cykeltrafik



Utsnitt ur Uppsala kommuns cykelkarta. Heldragna linjer visar läge för befintlig cykelbana i separat körfält. Streckade linjer visar sträckor med cykelbana som separat körfält längs gata.

Den framtida gång- och cykeltrafiken i anslutning till planområdet kommer i huvudsak att följa befintliga sträckningar, d.v.s. Fyrisvallsbron, Ringgatan, Svartbäcksgatan och östra sidan av Fyrisån. Planområdet har ett mycket gott läge med avseende på cykelvägar.

De två nya gång- och cykelbroar som föreslås i detaljplanen ska inte ses som delar av stadens övergripande cykelstråk. De är mer att

betrakta som sammanbindande länkar för flanörer som rör sig utmed å-rummet. Sett till framkomlighet för cyklister kan det nordligare av de två föreslagna broalternativen anses vara mest lämpligt. Där är förutsättningarna bäst för en trafiksäker anslutning mot mötande befintliga cykelstråk utmed åns östra sida. Möjligheterna till en god terränganpassning och bra framkomlighet för rörelsehindrade är också bäst i detta läge. Det södra broläget är mer svårlöst av flera skäl. Bl.a. är sikten sämre i korsningen med befintlig gång- och cykelväg. Markens befintliga höjd på östra sidan av ån samt bristen på utrymme för anslutning upp mot brons vägyta gör också att tillgängligheten för rörelsehindrade är svårare att tillgodose i det södra broalternativet.

En framtida järnvägsbro över Ringgatan kan medge att gång- och cykeltrafik på ett säkert sätt kan ledas över Ringgatan i framtiden. Bron över järnvägen ingår inte i föreliggande detaljplan men detaljplanen anvisar hur gång- och cykelanslutning till en ny järnvägsbro kan lösas. Det finns således goda förutsättningar att ansluta gång- och cykeltrafik från planområdets södra del till den nya järnvägsbron. Järnvägsbron kan användas för att inrymma en separat gång- och cykelbana som överbryggat Ringgatan.

Skolvägar

I närområdet finns flera skolor. Närmaste grundskolor är Sverkerskolan och Tiundaskolan i Luthagen. Dessa skolor nås via Ringgatan.

Längs Tegnérgatan finns cykelbana som når de båda skolorna men flera stadsgator behöver ändå korsas på vägen dit. Trafiken är dock måttlig längs de gator som behöver korsas och hastigheten är maximalt 50 kilometer/timme.

Kollektivtrafik

Stadsbusslinje passerar bl.a. utmed Fyrisvallsgatan och sträcker via Svartbäcksgatan in mot centrala Uppsala. En annan busslinje passerar Ringgatan i ett läge söder om banvallen ca 250 meter från planområdet. Denna busslinje passerar Luthagen via Sysslomansgatan på sin väg in till centrum. Tillgängligheten till buss kan anses vara god. Med buss nås stadens centrala delar inom några minuter.

Parkering, angöring och utfart

Området är utformat för att motsvara p-norm 0,8. Planen kommer att möjliggöra parkering i källarplan samt i parkeringshus vid banvallen i områdets södra del. Parkeringshuset fungerar även som bullerskärm mot järnvägstrafiken på banvallen söder om planområdet. Viss gatuparkering avses dessutom att erbjudas i längs lokalgata innanför Ringgatan och Fyrisvallsgatan. ”Grändgatorna” mellan kvarteren i öst-västlig riktning ska inte inrymma parkering.

Cykelparkering

Cykelförråd med tillräcklig kapacitet ska skapas i byggnadernas bottenvåning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området avses att anslutas till kommunens VA-nät.

Flera befintliga ledningar berör planområdet. Söder om Fyrisvalls-
gatan sträcker en större trycksatt vattenledning samt dagvattenled-
ning. Dessa ledningar avses att ligga kvar. Den trycksatta vatten-
ledningen har i planförslaget givits ett skyddsområde på minimum
sex meter vari bebyggelserätt inte inryms.

Genom den södra delen av planområdet sträcker ytterligare en vat-
tenledning. Denna vattenledning avses att flyttas på exploatörens
bekostnad.

Dagvatten kan sannolikt inte infiltreras inom planområdet p.g.a. de
täta leriga jordlagren och ett förhållandevis högt grundvattenstånd.
Viss möjlighet till fördröjningsmagasin ovan eller under jord kan
dock finnas på kvartersmark eller i anslutning till parkmark vid ån.
Dagvatten kommer dock att behöva avledas till Fyrisån.

Dagvatten från parkeringsgarage kan behöva passera oljeavskiljare
eller dylikt innan det förs till det kommunala dagvatten-nätet.

Värmeförsörjning

Området har förutsättningar att kunna anslutas till stadens fjärrvär-
menät.

El

Området bedöms kunna anslutas till intilliggande elnät. E-områden
för transformatorstation och liknande är avsatta i planområdets
nordvästra och sydvästra del. U-områden finns avsatta för elled-
ningar.

Tele

Området bedöms kunna anslutas till intilliggande telenät.

Avfall

Byggherren ska tillse att tillräckliga lokaler etableras för avfalls-
hantering, källsortering och återvinning. Inriktningen är att samtli-
ga avfallsförråd ska inrymmas i bostadshusens bottenvåning och i
bekväm anslutning till entrépunkter.

Avfall bedöms kunna hämtas av insamlande fordon utan att dessa
behöver utföra backningsrörelse.

Miljöstörningar, hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Situationen avseende buller redovisas mer utförligt i senare avsnitt om planens miljökonsekvenser. Mätningar av markvibrationer ska utföras av byggherren och ev. lämpliga skyddsåtgärder ska vidtas så att gällande riktvärden för vibration i bostadsbyggnad kan innehållas. Riktvärden som skall innehållas framgår av plankartan.

Luftföroreningar

Gällande luftkvalitetsnormer bedöms kunna innehållas.

Luktolägenhet

Området bedöms inte vara utsatt för luktstörning.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN 3 OCH 4 KAP

Planområdet ingår som nytt bebyggelseområde i Översiktsplan för Uppsala stad (2002). I enlighet med översiktsplanen har ersättningsmark för befintliga odlingslotter erbjudits områdets odlare. Området har också planerats för att kunna fungera som en integrerad del av ett vidareutvecklat å-rum och som en viktig del av stadens gröstruktur i enlighet med vad översiktsplanen anvisar. Planen kan därför anses vara förenlig med gällande översiktsplan.

BARN- KONVENTIONEN

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksamats, inte minst i stadsbyggnadssammanhang. Behoven växlar över tiden i takt med barnens ålder och utveckling.

Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för att allsidigt tillgodose behoven men huvudsakligen formuleras förutsättningarna i detalj först vid genomförandet av planen.

KRAV PÅ MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Enligt Plan- och bygglagen skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en detaljplan medför en betydande påverkan på miljö, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. Planområdet är redovisat som nytt bebyggelseområde i Översiktsplan för Uppsala stad (2002). Därför är bedömningen att genomförande av detaljplanen inte innebär något betydande påverkan i den betydelsen som avses i PBL och att det därmed inte föreligger behov att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning.

Nedan ges dock en kortfattad beskrivning av vilka konsekvenser planen kan tänkas leda till.

MILJÖ- KONSEKVENSER

Alternativ

Ett s.k. noll-alternativ skulle innebära att området bevaras för odlingslotter och att nuvarande stadsbild består. Noll-alternativet skulle dock också innebära att ny bostadsyta motsvarande det som planförslaget genererar skulle behöva sökas på andra platser för att tillgodose efterfrågan på bostäder i Uppsala stad. Lägen för ny be-

byggelse har utförligt diskuterats och prövats inom ramen för Översiktsplan för Uppsala stad (2002). Man har då valt att prioritera att använda föreliggande planområde för ny bostadsbebyggelse mot bakgrund av områdets attraktiva läge för bostadsändamål. Odlingslotter har anvisats på annan plats som ersättning för de lotter som nu ianspråktas för bebyggelse.

Områdets största kvalitet är sannolikt närheten till å-rummet. Det har därför varit viktigt att utforma planen så att å-rummet tillvaratas på bästa sätt, t.ex. genom att öppna för kontakt och utblickar i riktning mot Fyrisån. Av detta skäl samt med hänsyn till en då ökad översvämningsrisk och sämre byggbarhet har det inte bedömts som lämpligt att placera nya byggnader parallellt och direkt utmed å-stranden för att ytterligare skärma bort buller från den intilliggande järnvägen vilket annars principiellt hade varit möjligt.

Höjden på den nya bebyggelsen har varit föremål för omfattande alternativstudier under hittillsvarande planarbete. Målet har varit att finna en planform som ger så stort utbyte av bostadsyta som möjligt samtidigt som områdets grundläggande kvaliteter såsom solförhållanden, utblickar och förhållande till omgivande stadsmiljö vägs in. Planförslaget får därvidlag ses som en avvägning mellan en god planekonomi, god markhushållning och ett tillgodoseende av övriga kvaliteter och hänsyn.

Med hänsyn till befintliga omgivningar, angränsande kvartersmönster och bebyggelsehöjder etc. skulle en mer öppen planmodell enligt ”hus i park” kunnat vara lämplig ur stadsbildsynpunkt. Sådana alternativ har studerats men har inte kunnat tillgodose kraven på en god ljudmiljö.

Det får även konstateras att det pågår ett flertal andra detaljplaneärenden i denna del av Luthagen. Luthagen kommer att få ett förhållandevis omfattande tillskott av bostäder. Dessa planer kommer sammantaget att innebära att denna del av Luthagen får en tätare och mer innerstadslik karaktär. Den föreslagna planutformningen bedöms i det sammanhanget vara i linje med den stadsbild som framgent väntas växa fram i anslutning till planområdet.

Vegetation

Befintlig trädgårdsväxtlighet inom kolonilottsområdet kommer att behöva flyttas till ett annat läge.

Den befintliga något vildvuxna vegetationen utmed å-stranden kommer sannolikt att bitvis eller helt röjas och ersättas av planteringar, sittplatser och kanske även av bryggor eller avsatser som gör det möjligt att på ett enklare och mer tilltalande sätt uppleva å-rummets vattenlandskap. Växtligheten utmed denna del av ån blir därmed mer av park och stadsmiljö än vildvuxen mark.

Klimat, solljus

Ringgatan kantas i planförslaget av bebyggelse i sex våningar. Detta i syfte att skapa värdefull exploatering, ett tydligt gaturum och avskärmning av buller från bil- och järnvägstrafik. Detta får dock till konsekvens att kvällssol mot områdets bostadsgårdar kommer att skärmas av byggnaderna längs Ringgatan. För att i någon mån mildra detta kommer indragen takvåning inte att tillåtas längs Ringgatan. Förmiddag och dagtid har dock stora delar av området mycket goda solförhållanden.

Förskolan har placerats i ett läge med förhållandevis god solinstrålning. Solinstrålningen mot förskolegården är särskild god under förmiddagar, d.v.s. under tid då förskolan nyttjar gården i hög grad.

Trafik

Planförslaget innebär att flera nya utfartspunkter skapas mot Ringgatan och Fyrisvallsgatan. Bedömningen är dock att sikten vid utfartspunkterna är god och att trafiksäkerheten är godtagbar för såväl bilister som cyklister och gående.

Svämrisk

Planområdets befintliga marknivå varierar mellan ca +7 och +8 meter. Delar av området riskerar därmed att översvämmas vid höga flöden i Fyrisån.

Vattennivåer på +8 meter har en beräknad återkomsttid på ca 100 år utgående från hittillsvarande nederbördsstatistik. Gator och entréer till bostadsbyggnader placeras ovan nivån +8 meter (se markerade plushöjder på färdig mark enligt Situationsplan s.5) för att så långt möjligt undvika risk för skada p.g.a. översvämning i Fyrisån. Det är också viktigt att dyrbar och känslig utrustning, t.ex. elektronik, inte placeras i källarplan. På så sätt kan de ekonomiska skadeverkningarna begränsas. Parken och höjdsättningen av områdets utemiljö avses också att utformas för att i görligaste mån bidra till att begränsa risk för översvämning.

Hälsa

Buller

Bullerstudier har utförts för ett flertal olika utformningsalternativ. I bullerutredningarna har antagits att tågen håller maximalt tillåten hastighet på sträckan. Om hastigheten är lägre minskar ljudnivån. Analyser av buller från biltrafik är framtagna för såväl nuvarande trafiksituation som för prognoser för väntad trafikökning (se ”Kompletterande bullerutredning planalternativ 11c”, Ramböll, 2005-10-25).

Järnvägsbron över Fyrisån är byggd som fackverk i stål vilket innebär att buller alstras av hela konstruktionen och inte endast av tåg och räls. Därmed hjälper det inte att placera en skärm utmed sidan

av järnvägsbron. Det är därför svårt att skydda sig från järnvägsbullret annat än genom att kvarterens gårdar helt kringbyggs. Att helt kringbygga gårdarna har dock inte bedömts vara lämpligt eftersom bl.a. utblickar och kontakter med å-rummet är vara viktiga att tillvarata som kvaliteter både för de föreslagna nya bostäderna och för allmänheten som rör sig utmed å-rummet.

Den maximala ljudnivån som uppstår vid en tågpassage överstiger 80 dB(A) vid byggnadsfasader närmast ån. Gällande riktlinjer anvisar att 70 dB(A) bör vara maximal nivå vid uteplats. Alla bostäder kommer att ha tillgång till uteplats på bostadsgården som innehåller riktvärdet för maximalbuller.

Då järnvägen i framtiden kan komma att ersättas av dubbelspår förbi planområdet blir det möjligt att uppföra en ny järnvägsbro över ån. Om denna nya järnvägsbro utförs i betong finns förutsättningar att minska bullret mot planområdet genom att bullerskärm kan uppföras på betongbron. En betongbro ger således avsevärt bättre förutsättningar att bemästra buller än den befintliga fackverksbron i stål.

Bullerutredningen visar att buller från biltrafik kan klaras. Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet bedöms få en ekvivalentnivå under 55 dB(A) vid fasaden, s.k. tyst sida. Med bostadsrum avses alla rum i permanentbostäder där en låg bullernivå eftersträvas. Här ingår rum för sömn och vila och rum för daglig samvaro. Kök och kök med matplats räknas dock inte som bostadsrum. Särskilda ljuddämpande åtgärder kommer därför att krävas i form av extra ljudisolering i vissa fasader och fönster.

Med beaktande av planområdets i övrigt mycket lämpliga läge som bostadsmiljö (centralt läge i staden, ansluter till befintlig infrastruktur, attraktiv stadsdel, välförsörjt med parkyta och GC-stråk, god kollektivtrafiktillgänglighet, vackra blickfält mot årummet etc.) kan det också finnas skäl att göra en avvägning mellan riktvärden för god ljudmiljö för bostäder och målet att skapa en i övriga hänseenden god boendemiljö. Alla bostäder kommer också som nämnts ovan att ha tillgång till uteplats på gård som innehåller gällande riktvärden för ljudmiljö utomhus.

Järnvägsbullret längs Dalabanan kan också ses som begränsat så till vida att det rör sig om ett kortvarigt och begränsat antal störningstillfällen per dygn. Beträffande antalet tåg/dygn gäller för närvarande följande:

X12	22 st/dygn
X2000	2 st/dygn
Persontåg med RC-lok	14 st/dygn
Godståg	7 st/dygn

Luft

Gällande miljö kvalitetsnormer för luftkvalitet ska kunna innehållas.

Vibrationer

Gällande riktvärden för vibrationer ska innehållas. Riktvärden för vibrationer framgår av plankartan.

Stadsbild

Stadsbilden i anslutning till planområdet kommer att påverkas påtagligt av den föreslagna bebyggelsen genom att stora byggnader uppförs i ett tidigare öppet och obebyggt område. De nya byggnaderna får även förhållandevis hög höjd mot Ringgatan och Fyrisvallsgatan.

Kontakt och siktfält genom området kommer att finnas kvar genom föreslagna portiker och ”grändgator” men överblickbarheten i planområdet i övrigt kommer att förändras avsevärt i jämförelse med befintlig situation.

Det får dock också konstateras att när en ny park anläggs längs å-stranden så kommer siktfältet utmed å-rummet att förbättras avsevärt. Idag är å-stranden mycket igenvuxen och kantad av tät växtlighet. Parken och angränsande miljöer längs å-rummet kommer att rustas till vackra och mer tillgängliga rekreativmiljöer. Detta är en positiv förändring av stadsbilden som kan komma många människor till del.

Bedömningen är sammantaget att området med den förändrade stadsbilden kommer att vara fortsatt mycket attraktivt och en viktig resurs för staden både som bostadsmiljö och som en större och mer allmänt tillgänglig parkyta.

Mark

Viss schakt och fyllning kommer att behöva utföras i anslutning till nya gator och byggnader. Inriktningen är dock att förändringarna av markytans nivå ska vara små eftersom marken är sättningsbenägen.

Schaktmassor

Strävan är att balansera över- och underskott av schaktmassor inom planområdet. Visst överskott av massor kan dock väntas. Hantering och transporter av överskottsmassor ska utföras enligt gällande lagstiftning.

Dagvatten

Delar av dagvattnet från planområdet skulle kunna omhändertas med fördröjning men avledning av dagvatten mot Fyrisån blir ändå aktuellt eftersom marken inte medger infiltration. Ev. förorenat dagvatten från trafikytor och garage ska genomgå oljeavskiljare innan det får avledas till Fyrisån. Dagvattnet från planområdet bedöms därmed inte skada angränsande mark- och vattenmiljöer.

Grundvatten

Åtgärder som riskerar att skada grundvattnet får inte vidtas. Ev. schakt i anslutning till grundvattenytan förutsätter tillstånd från Länsstyrelsen. Byggherren har att tillse att erforderliga schakt-tillstånd inhämtas.

Risikanalyt

Någon utredning av risk för olyckor/farligt gods i anslutning till angränsande järnvägsområde finns inte utförd. Bostadsbebyggelse är dock placerad på ett sådant sätt att risk för skadeverkningar på bostadsbyggnad vid tågurspärning minimerats.

Utförd miljöteknisk utredning (Golder Associates, april 2003) har inte påvisat någon förekomst av föroreningar med undantag för något förhöjd nickelhalt i ett av grundvattenproverna. Riktvärdet för exponering av nickel är satt utifrån exponering via dricksvatten, vilket inte är aktuellt inom den aktuella fastigheten. Någon risk för skadeverkan p.g.a. markföroreningar bedöms inte finnas.

En förskola föreslås i ett läge med påtaglig närhet till Fyrisåns vatten. Det är viktigt att barnsäkerheten uppmärksammas i samband med den fortsatta projekteringen av förskolans utemiljö samt inom ramen för förskolans egen verksamhetsplanering.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Medverkande i projektet har i huvudsak varit Stadsbyggnadskontoret, Fastighetskontoret, Fritids- och naturkontoret, Gatu- och trafikkontoret samt VA- och avfallskontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i januari 2006

Margaretha Nilsson
planchef

Fredrik Wallin
planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2005-06-09
- utställning 2005-10-20

Antagen av byggnadsnämnden
Laga kraft

2006-01-19
2006-10-02

Detaljplan för
Fyrisvallen
Uppsala kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Enligt tidplanen ska detaljplanen kunna antas av Byggnadsnämnden vid årsskiftet 2005/2006.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är tio år.

Ansvarsfördelning

Byggherren ansvarar för att åtgärda uppkomna skador som uppstått på näraliggande fastigheter på grund av bygget.

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark.

Exploateringssamverkan

Byggherrarna ska medverka i upprättande av gemensamhetsanläggningar för förvaltning av gator, gång- och cykelvägar, parkeringsanläggningar och grönytor belägna inom kvartersmark.

Kommunen och byggherrarna ska medverka till att avsätta lämplig yta för förskola och förskolegård. Ett avtal som reglerar nyttjande av förskolegård ska upprättas mellan kommunen och byggherrarna.

Byggnation och underhåll av byggnad utmed spårområde

Underhåll av byggnadsverk utmed spårområde ska utföras från egen fastighet, ej från spårområde.

Avtal

Kommunen äger all mark, exploateringsavtal skall ej upprättas.

Markanvisning

Uppsala kommun har förklarat sig beredd att sälja bostadsmark i området till Uppsalahem AB, HSB Uppsala och Skanska Sverige AB. För markanvisningen ska av kommunen beslutade markanvisningsvillkor gälla. Minst en tredjedel av bostäderna skall upplåtas med hyresrätt.

FASTIGHETS RÄTT

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Fastighetsbildning ska ske så att planområdet delas in i flera fastig-

heter. Det kan även vara möjligt att genom tredimensionell fastighetsbildning bilda separat fastighet för bl.a. förskola.

Gemensamhetsanläggning ska bildas för att reglera förvaltning av gatumark, parkeringsanläggningar etc. Kommunen ska vara part i gemensamhetsanläggning märkt g₂ enligt plankartan så att gator i riktning mellan Ringgatan och ån blir allmänt tillgängliga som gång- och cykelstråk.

EKONOMI

Planekonomi

Kommunen ska sälja kvartersmark inom planområdet. Försäljningsintäkterna kommer att täcka kommunens kostnader för områdets utbyggnad.

Ev. flytt av vatten- och elledningar ska bekostas av exploitören.

UTREDNINGAR

Tekniska utredningar

Tekniska utredningar såsom analyser av geotekniska förutsättningar, markvibrationer och buller bekostas av byggherren.

Vatten- och avlopp

Området avses att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Masshantering

Det blir sannolikt ett väsentligt överskott av massor i samband med byggnationen. Byggherren har ansvar för att hantera överskottsmassor enligt gällande lagstiftning. Byggherren ska också tillse att transporter av massor sker med minsta möjliga miljöstörning.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Medverkande i projektet har i huvudsak varit Stadsbyggnadskontoret, Fastighetskontoret, Fritids- och naturkontoret, Gatu- och trafikkontoret samt VA- och avfallskontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i januari 2006

Margaretha Nilsson
planchef

Fredrik Wallin
planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2005-06-09
- utställning 2005-10-20

Antagen av byggnadsnämnden
Laga kraft

2006-01-19
2006-10-02