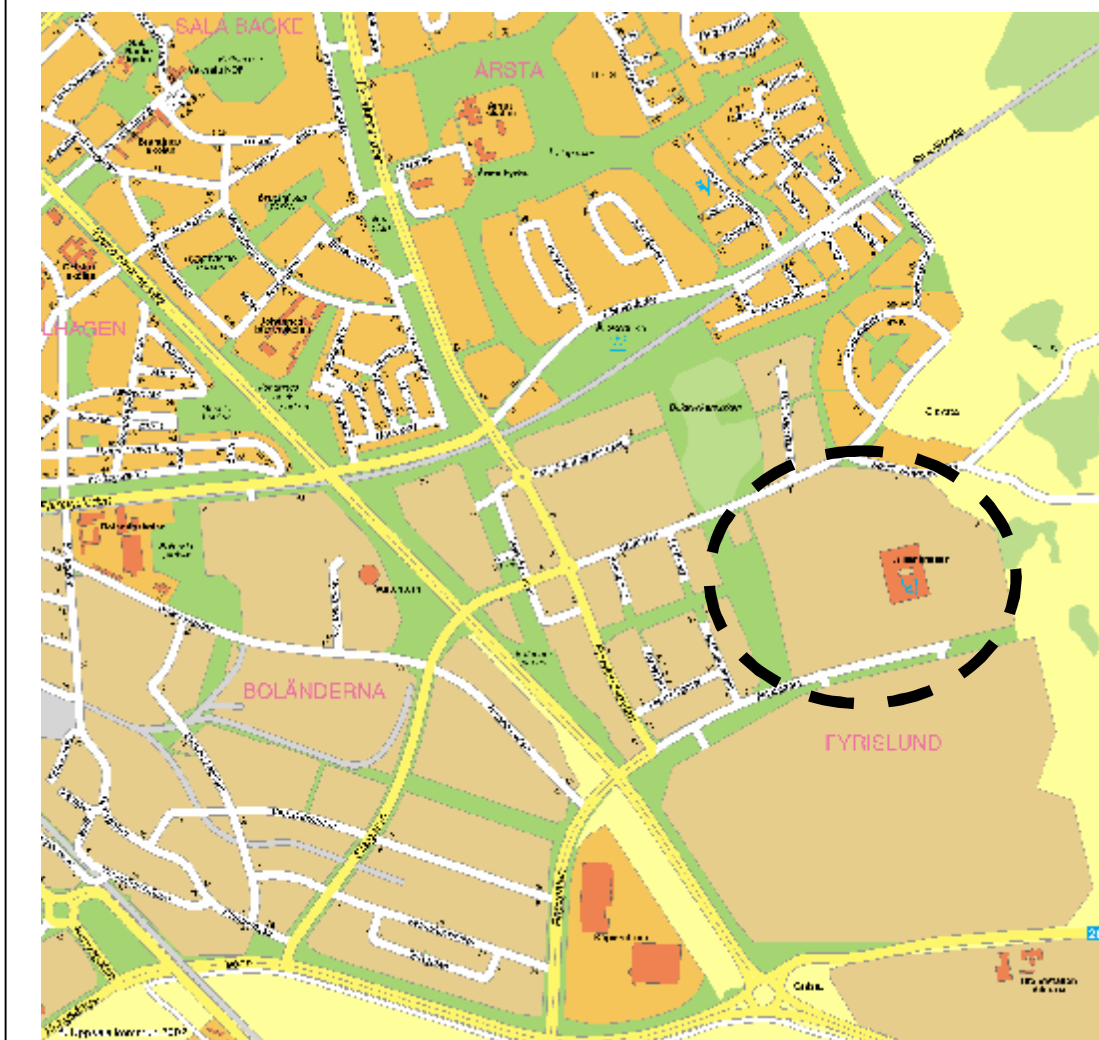


Diarienummer
2000/20077-1



Detaljplan för kvarteren Boktryckaren och Alfabetet Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2004-10-26



Handläggare: Anneli Sundin, telefon: 018-27 46 25 anneli.sundin@sbk.upsala.se

Stadsbyggnadskontoret

Postadress: Box 216 • 751 04 UPPSALA • Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: 018 – 27 00 00 • Fax: 018 – 69 20 53 • E-post: stadsbyggnadskontoret@sbk.upsala.se

www.upsala.se/stadsbyggnadskontoret

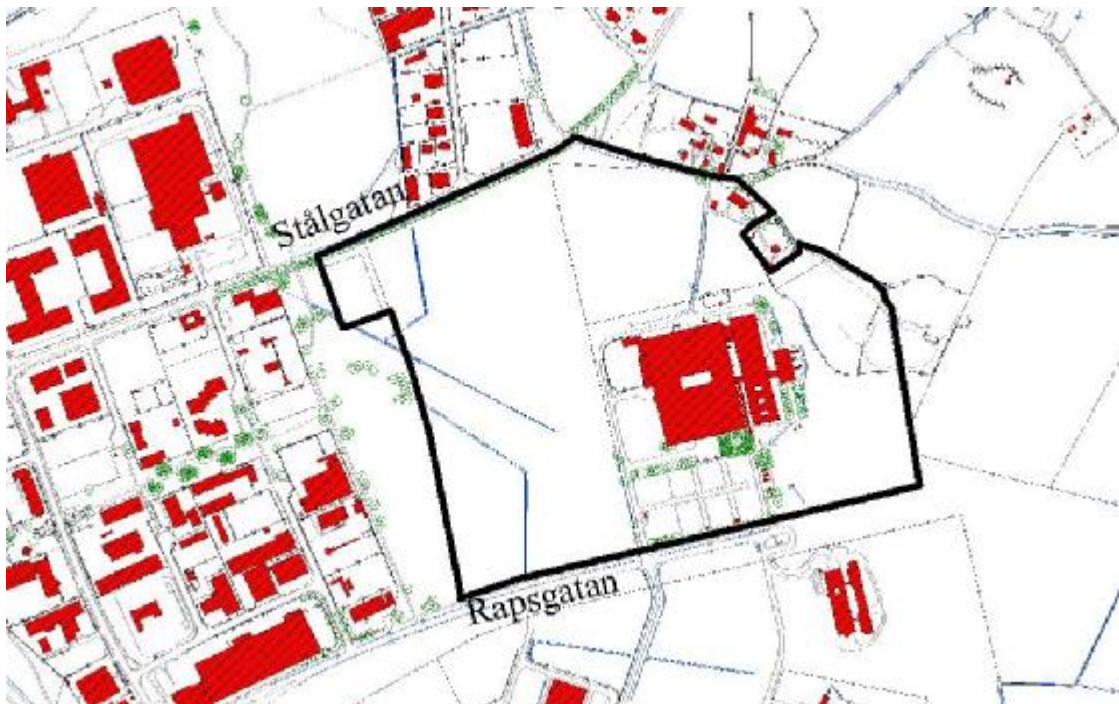
Detaljplan för
kvarteren Boktryckaren och Alfabetet
Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR Planförslaget med beteckningen Dp 2000/20077 omfattar följande handlingar: Plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning med miljökonsekvenser, genomförandebeskrivning samt fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG Planen syftar till att ändra gällande detaljplan så att delvis obebyggd åkermark planlagd för industri, kan användas till bostäder i norr och kontor, industri och idrott mm i söder. I kv Alfabetet ändras obebyggd mark planlagd för centrumändamål till att även omfatta skola.

PLANDATA **Lägesbestämning**
Planområdet ligger väster om Boktryckarparken, mellan Stålgatan och Rapskatan.



Areal

Planområdets yta är cirka 33 hektar.

Markägförhållanden

Årsta 64:1 och 11:233 ägs av Fastighetsbolaget Brödtorget & Co KB (AP-fastigheter), Årsta 64:2 ägs av Ågerup fastigheter Fyrislund AB. Årsta 81:1 (kv Alfabetet) och Årsta 11:232 ägs av Uppsala kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och Program

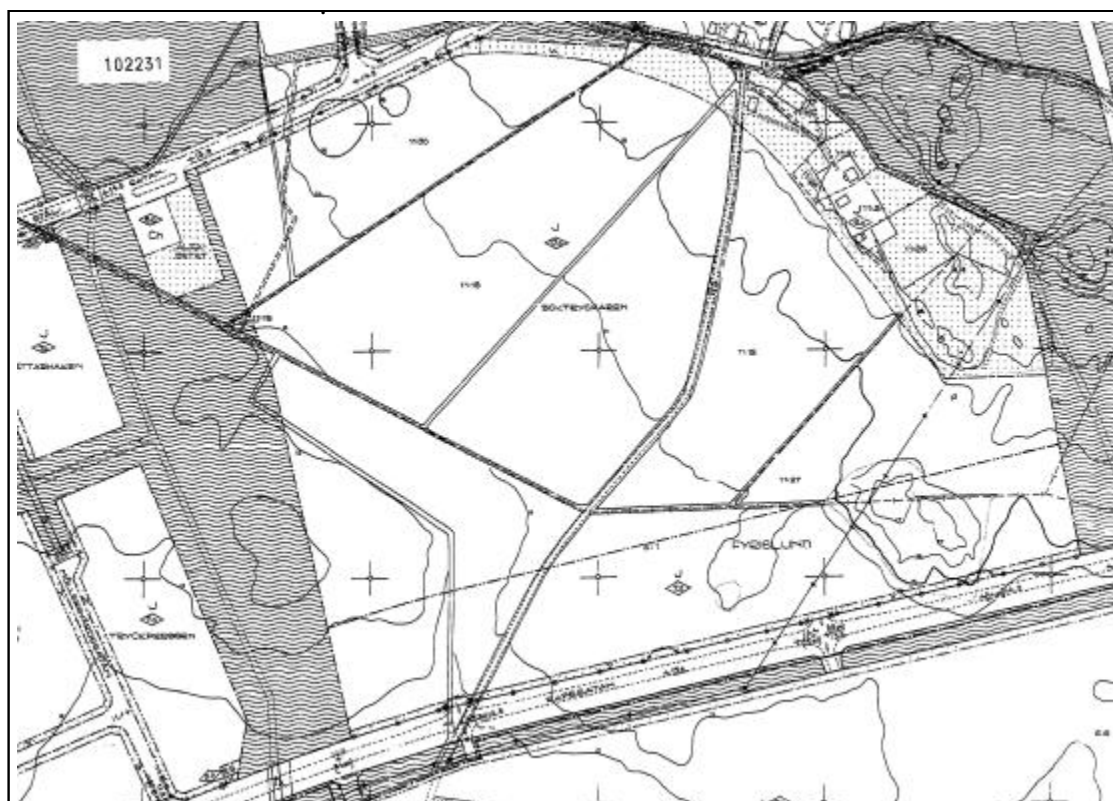
I översiktsplan för Uppsala stad har planområdet beteckningen Bebyggelseområde nr 19 med syftet att området omvandlas från industri till bostäder och/eller kontor.

Det pågår ett arbete med ett program för hela östra Fyrislund, D nr 02/20015. Detaljplanen har utformas med hänsyn till det programarbetet.

Detaljplaner, Områdesbestämmelser och Förordnanden

Gällande detaljplan, Dp 96A antogs 1973. Planen anger industriändamål för hela fastigheten med en högsta byggnadshöjd på 17.0 meter (4-5 våningar), utom en 100 meter bred remsa längs Rapsgatan där byggnadshöjden är 7.0 meter (2 våningar). I planbeskrivningen sägs att syftet inte är att hela fastigheten ska bebyggas med höga hus utan byggrätten är generös för att ge stor flexibilitet.

Kvarteret Alfabetet kan användas för Centrumverksamhet, t.ex. handel. Byggnaden får vara högst en våning



FÖRUTSÄTT- NINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Program för planområdet

Programsamråd genomfördes våren 2001 och efter det beslutades att pröva bostäder och kontor som markanvändning inom området.

Övriga ställningstaganden

Byggnadsnämnden beslutade 18 december 2003 att begränsa möjligheten till bostäder, skola och vård inom området med tanke på att läkemedelsindustrierna söder om Rapskatan har uttryckt stor oro för bostäder närmare fastighetsgräns än 500 meter

Mark och vegetation

Marken består huvudsakligen av åker eller asfalt. En stor industribyggnad finns i områdets nordöstra hörn.

Lokalklimat

Området ligger på Uppsalaslätten och är utsatt för blåst. Husens placering och planering av grönytor har stor betydelse för att skapa en ombonad miljö för de boende.

Geoteknik

Geotekniska undersökningar har inte genomförts. Marken består huvudsakligen av glaciallera men i det nordöstra hörnet finns även postglacial lera.

Markföroreningar

Markundersökningar har inte genomförts. Det är inte troligt att den obebyggda delen av planområdet är förorenat med tanke på att det enbart är odlad mark.

Radon

Viss risk för markradon finns i området. Om behov finns skall husen byggas radonsäkra.

Kulturmiljö

Nordöstra delen av planområdet ligger inom ett område som särskilt väl illustrerar ett kulturhistoriskt innehåll enligt Uppsala kommuns ÖP (U75, Norrby- Slavsta). Stadsbebyggelsen har under 1900-talets senare del närmast sig bymiljön. Med den föreslagna utbyggnaden kommer byn att knytas ihop med staden.

Fornlämningar

I anslutning till planområdet finns tre registrerade fornlämningar, vilka alla utgör gravfält (fornlämningar 73, 74 och 83). Delar av naturmarken på Årsta 64:2 ingår i skyddsområde runt dessa fornlämningar. En arkeologisk utredning (Istn dnr 220-2497-02) visar dessutom att det finns boplatzlämningar i områdets nordöstra del, området markeras med "forn" på plankartan. Det är möjligt att naturmarken på Årsta 64:2 innehåller fornlämningar men det har inte gjorts någon arkeologisk utredning inom området eftersom det avses att bevaras.

Kulturminneslagen skyddar alla fornlämningar och Länsstyrelsens tillstånd krävs för alla ingrepp som kan skada dessa. Inom område betecknat med "forn" får således inte bygglov medges förrän de åtgärder som krävs enligt kulturminneslagen har genomförts. Det kan vara krav på arkeologisk förundersökning och dessutom ev slutundersökning med borttagande av fornlämning. De ytor som berörs av arkeologiska åtgärder kan vara mycket större än den yta som berörs av bygglovet. Observera att även markingrepp inom detta område kräver tillståndsprövning enligt Kulturminneslagen. Markingrepp kan t.ex. vara anläggning av vägar och gång- och cykelvägar eller övertäckning av mark med schaktmassor,

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

En stor del av området består av en obebyggd åker omgiven av industrier. Den enda större byggnaden är ett f.d. tryckeri som nu hyrs ut till flera olika hyresgäster bl.a. ett litet tryckeri, idrott och gymnasieskola. Byggnaden är extremt stor: 155m x 160m. Längst i öster finns ett par lador inom planområdet.

Nordost om planområdet ligger den nya bostadsområdet Slavsta med huvudsakligen tvåvåningsbebyggelse. Söder om Slavsta och angränsade till planområdet finns äldre jordbruksbebyggelse. Industrifastigheterna på intilliggande Möllersvärdsgatan, Lefflersgatan och Palmbladsgatan har en mindre skala med huvudsakligen tvåvåningshus.

Söder om Rapsgratan ägs marken av olika bolag, bl.a. läkemedelsindustri och de närmaste byggnaderna ligger omgiven av gräs eller åkermark drygt 100 meter från gatan.

Föreslagen centrumverksamhet eller skola

Kvarteret Alfabetet får användas till skola/förskola eller centrum-ändamål. Med centrum menas t.ex. handel och samlingsalar.

Byggnaderna får vara högst 2 våningar höga. Största tillåtna yta för handel är 1000kvm. Byggnaderna skall placeras och utformas så att de dämpar buller från näraliggande gator och verksamheter.



Föreslagna bostäder längs Stålgatan

På den norra delen av planområdet förslås bostäder. Eftersom det är en mycket stor andel flerbostadshus i de östra stadsdelarna, är lämpligt att komplettera med småskalig bebyggelse här.

Inom bostadsområdet kan även förskola och vårdbostäder uppföras och de kan bli betydligt större än omgivande småhus. Enstaka rum kan användas till kontor, vård och andra verksamheter som inte är störande för grannarna.

Planförslaget medger fyrvåningshus längs med Stålgatan medan resten av planområdet kan användas till radhus och småhus i högst två våningar. Området intill Stålgatan kan även bebyggas med lägre hus. Byggrätten för bostadshus har begränsats så att inga sådana tillåts söder om en linje 500 meter från Läke-medelsbolagens fastighetsgräns. Byggnadsytan inklusive framtida utbyggnadsmöjligheter är begränsad:

Flerfamiljshusen i fyra våningar får ha en byggnadsyta som upptar högst 20% av fastighetsytan. Det finns ingen begränsad yta för garage och uthus

Friliggande hus skall placeras minst 1 m från fastighetsgräns och 3 meter från gata eller park. Burspråk, verandor mm tillåts inte närmare än 3 meter. Bostadshusets byggnadsyta får uppta högst:30% av fastighetsytan. Garage och uthus får utöver det ha en sammanlagd yta av högst 50 kvm.

Sammanbyggda hus får ha en byggnadsyta som upptar högst 40% av fastighetsytan Husen skall ligga minst 3 meter från gata eller park. Burspråk, verandor mm tillåts inte närmare än 3 meter. Det finns ingen begränsad yta för garage och uthus eftersom de oftast byggs på en enda gemensam fastighet när bostadshusen består av radhus.

Närmast Slavsta gård tillåts endast friliggande hus, som en anpassning till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Området kommer att bebyggas med hus anpassade till små tomter men när husen är sålda och inflyttade kan de nya ägarna göra tillbyggnader inom ramarna för detaljplanen och övrig lagstiftning. Genomförandetiden sätts därför till endast 7 år för att möjliggöra planändring ifall önskemål om tillbyggnader kräver planändring för att utöka eller begränsa möjligheterna.

Byggnaderna skall ligga så att de dämpar buller från Stålgatan och skyddar från nordanvinden. En småskalig och tät bebyggelse är därför mest lämplig.

Illustration Arosgruppen arkitekter AB



Föreslagna kontorshus och industrihus längs Rapskatan

Den södra delen av planområdet kan innehålla blandad verksamhet av kontor, industri, idrott och handel.

Kontorsbyggnader inkluderar även hotell och restauranger, laboratorier och frivillig utbildning, t.ex. gymnasium. Närmast bostadsområdet får laboratorier inte förekomma.

Det finns behov av idrottsanläggningar i stadsdelen, varför planen medger även sådan vändning.

I översiktsplanen för Uppsala stad slås fast att ytterligare extern handel inte får tillkomma. Därför begränsas ytan för handel i kvarteret till ett flertal byggrätter med högst 1000 kvm handel vardera eftersom Boverket definierar en stormarknad som en butik med minst 2000 kvm handel.

Industriverksamheten får inte vara störande inom Årsta 64:1.

Närmast Rapskatan får byggnaderna vara högst fem våningar höga med en högsta totalhöjd av 21.0 meter. Centralt i området får byggnaderna vara tre våningar med en totalhöjd på 16,2 meter och närmast bostäderna får de vara högst två våningar med en totalhöjd på 10 meter. Byggnaderna skall vara placerade parallellt med eller vinkelrätt mot närmast liggande gata och ska ha en hög arkitektonisk kvalitet särskilt med tanke på att Rapskatan kan komma att förlängas söderut för att förbinda en ny E4, via Almungevägen med norra Fyrislund.

Trafik

Biltrafik

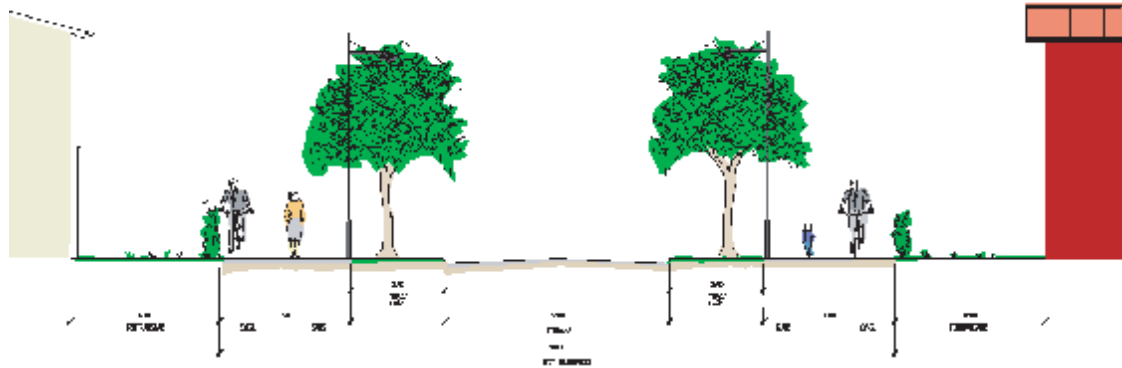
Stålgatan och Rapskatan är stora och breda med god kapacitet. Det är dock dåligt med förbindelser *mellan* Rapskatan och Stålgatan. Planområdet innehåller en ny gata mellan Stålgatan och Rapskatan och den utformas så att den möjliggör genomgående busstrafik och genomfart för bilar i låg hastighet. Lokala trafikföreskrifter reglerar vilken typ av trafik som kommer att tillåtas på gatan och föreskrifterna kan ändras efter behov. Korsningspunkterna ska utformas så att de dämpar farten på bilarna.

Bostadsområdet får gatunät med sammanhängande gator med körbana och gångbanor. En lång gata i öst-västlig riktning och med böljande form kommer att förse de flesta fastigheterna med infarter.

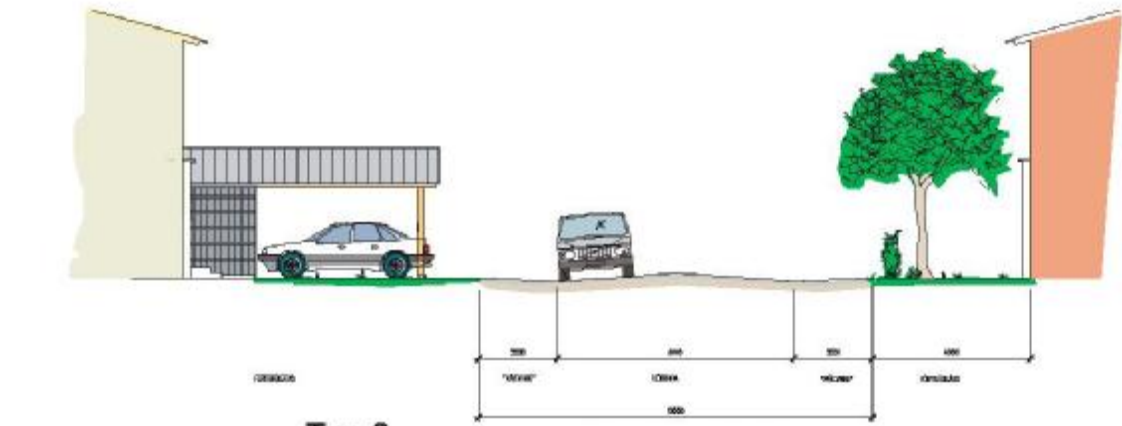
Förutom den genomgående gatan så ordnas trafiken inom kontors och industrimarken på kvartersmark. På Årsta 64:2 intill gränsen mot Årsta 64:1 finns en infartsväg som kan vara aktuell som infart till Årsta 64:1. Planen utgör inget hinder för en gemensam infart.

Gatusektioner, *samtliga illustrationer Arosgruppen arkitekter AB*

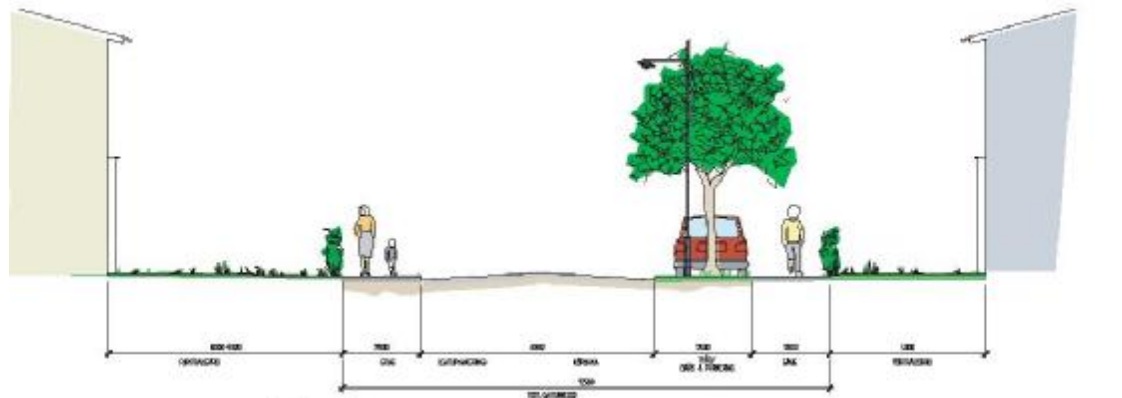
Den breda gatan är 18 meter bred för att rymma 6,0 meter bred körbana, 2,5 meter breda trädplanteringar och 3,5 meter breda gång- och cykelbanor på var sida. Mellan träden kan kantstensparkering rymmas, om det bedöms lämpligt.



Den norra gatan som går i öst-västlig riktning föreslås vara 12,5 meter bred: 6 meter bred körbana, 2 meter breda gångbanor samt en trädrad på ena sidan. Mellan träden kan kantstensparkering rymmas om det bedöms lämpligt. Förgårdsmarken bör planteras med gatuträd när området byggs.



Den västra infarten till bostadsområdet föreslås vara 10 meter bred: 6 meter körbana och 2 meter gångbana på vardera sidan.



En liten gatustump i öster blir 7 meter.

Trafikflöden

Det finns inga färska mätningar. Sedan beräkningarna gjordes har Bostadsområdet i Slavsta byggts vilket torde ha ökat trafikmängden på Stålgatan.

Rapsgatan: Öster om Fyrislundsgatan 1992: ca 4000 fordon vardagsdygn och cirka 3000 fordon/veckomedeldygn

Stålgatan: Öster om Fyrislundsgatan 1993: cirka 6000 fordon/veckomedeldygn. Öster om Lefflersgatan beräknar gatu- och trafikkontoret den nuvarande trafiken på Stålgatan till cirka 2500 f/d.

I framtiden kommer trafiken att öka ytterligare. För närvarande byggs bostäder i kv Krusmyntan, vilket kommer att öka trafiken med ca 300 f/d. Dessutom tillkommer den biltrafik som alstras av de föreslagna bostäderna i denna plan, vilket skulle medföra ytterligare ca 300 f/d. Om några år kan man därför räkna med mellan 3000 och 3500 fordon/dygn på Stålgatan.

I framtiden kan ytterligare utbyggnad bli aktuell mellan Fyrislund och Rörby-Kumla. Det kan medföra att trafiken ökar på Haeggströmsgatan (Södra Slavstavägen), därför bör antalet utfarter mot Haeggströmsgatan vara så få som möjligt.

Angöring och utfart

I bostadsområdet tillåts inte utfarter mot den breda genomgående gatan.

Tomten för Centrum/Skola kan få en egen utfart mot Stålgatan.

Fastigheten Årsta 11:21 ligger utanför planområdet och öster om ovan nämnda småhustomter och har en utfart mot befintlig grusväg som tillhör Årsta 11:233. Utfarten kommer att korsas av ett parkstråk. Om befintlig grusväg behålls kan den även fortsättningsvis användas av Årsta 11:21, förutsatt att kommunens parkansvariga samt ägaren till Årsta 11:233 tillåter det. Annars får utfarten ske över Årsta 64:2, se även genomförandebeskrivningen.

Parkering

All boendeparkering sker på kvartersmark. Besöksparkering ordnas i möjligaste mån som samlade parkeringar skilda från gatan men kan även ske längs mindre gator.

Kantstensparkering kan, om det bedöms vara lämpligt, rymmas inom gatorna men regleras inte av detaljplanen.

Inom kontors- och industriområdet ordnas parkeringsytorna huvudsakligen på stora samlade ytor i kvarterens utkant. Parkeringsytorna närmast Boktryckarparken och parken vid bostadsområdet skall ges en tilltalande avgränsning.

Om tomten i kvarteret Alfabetet används till skola bör parkeringen placeras mellan skolbyggnad och Stålgatan. Om tomten används för centrumändamål kan parkeringarna placeras friare.

Cykelparkering

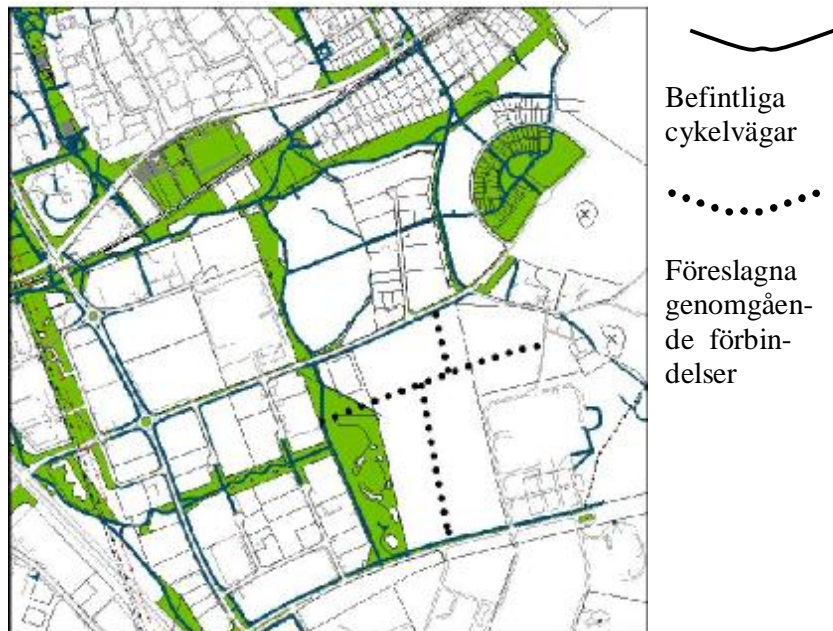
Kontorsområdet bör ha väl tilltagna ytor för cykelparkering.

Gång- och cykeltrafik

Kvarteren är idag mycket stora i stadsdelen vilket ger besvär med omvägar att nå målpunkter, särskilt för gående och cyklister och det bidrar även till en liten valfrihet i rörelsemönstren.

Gång- och cykelvägar skall genomkorsa området centralt, både mellan Stålgatan och Rapskatan samt mellan befintlig gång- och cykelväg i Boktryckarparken och Haeggströmsgatan. Korsningspunkterna mellan gång- och cykelväg och bilgata skall utformas trafiksäkert.

Inom bostadsområdet föreslås ett flertal smitvägar som sammanbinder bostadsområdet med kringliggande gång- och cykelnät och parker. Smitvägarna läggs på parkmark och har ett flexibelt läge i planen eftersom tomteindelningen är flexibel, men de skall passas in mellan tomterna på lämpligaste sätt. Smitvägarna i kontorsområdet läggs i flexibelt läge på kvartersmark



Trafiksäkerhet och skolvägar

För att nå befintliga skolor i Årsta måste skolbarnen korsa Stålgatan samt museijärnvägen och Fålhagsleden. Det finns en gång- och cykeltunnel under Fålhagsleden men den ligger bäst till för dem som ska till Ångestaskolan. Skolvägarna är därför, förutom det långa avståndet, inte så säkra att mindre barn kan gå eller cykla ensamma till skolan. Det kan i sin tur leda till att en stor andel av skolbarnen skjutsas med bil till och från skolan vilket i sin tur ökar biltrafiken i området och minskar möjligheten till rörelse och frisk luft för barnen.

Utrymme finns för en ny gång- och cykeltunnel under Stålgatan vid Boktryckarparken, men för närvarande bedöms det inte finnas något sådant behov. Det är istället viktigt att den korsande gång- och cykelvägen utformas trafiksäkert.

Kollektivtrafik

Busslinjer finns på Rapskatan och Stålgatan. Det finns utrymme för en busslinje genom kvarteret Boktryckaren, ifall det skulle behövas i framtiden.

Friytor

Lek och rekreation

Den näraliggande Boktryckarparken bör utvecklas så att den kan användas till lek och spel. Söder om bostadsområdet föreslås en mindre park med plats för lekredskap och bollspel. Planbestämmelserna medger att större delen av planområdet används till idrottsändamål.

Park

Boktryckarparken och dess förlängning norrut mot Årstaparken, ligger strax utanför planområdet och är ett viktigt grönområde i stadsdelen. Därför bör Boktryckarparken planteras med träd som blir stora eftersom de är sällsynta i denna del av staden. Jordmassorna i parken kan modelleras om för att anpassas till nya behov. Plats för odlingslotter bör övervägas. Växterna bör väljas med hänsyn till allergiker.

Mellan kontorsområdet och bostadsområdet går ett cirka 20 meter brett parkstråk som förbinder kulturmiljöerna i Slavsta-Norrby med Boktryckarparken. Ett breddning av parkstråket i öster rymmer möjlighet till lekplats mm. Passager skall skapas mellan villorna upp till gatan i norr, se illustration. De har flexibelt läge för att samrodnas med villatomterna men skall ligga ungefär mitt emellan övriga förbindelser mellan gata och park.

I kontorsområdet föreslås en central grönyta som ägs och förvaltas av de kringliggande fastigheterna. Grönytan är inte allmän plats

Naturmiljö

Slavsta, Norrby, Rörby med flera gårdar öster om planområdet har stort värde med sina stora lövträd och betesmarker intill gårdarna. Vägarna inom området fungerar som rekreationsområde i de östra stadsdelarna. Planområdet skall ha goda gång- och cykelförbindelser med dessa grönområden.

En del av Årsta 64:2 har fina åkerholmar som är värdefulla inslag i landskapet. **Området ligger delvis inom skyddsområde för näralligande fornlämningar (gravfält) och misstänks även innehålla egna fornlämningar. Naturmark och kulturmiljö** sparas genom att marken får egenskapen "natur" på kvartersmark.

Idrott

Allianshallen som ligger inom Årsta 64:2 är en av Uppsalas största idrottslokaler. Planen medger möjlighet att utvidga idrottsanläggningen.

I norra delen av Årsta 64:2 finns en fotbollsplan och en tennisbana. Fotbollplanen ligger huvudsakligen på Årsta 64:1 och kan inte bevaras vid en utbyggnad av kontorsområdet. Tennisbanan ligger delvis på Årsta 64:1.

En mindre bollplan (ca 40x60m) kan rymmas i Boktryckarparken. Stadsdelen har behov av fler 11-manna bollplaner för seriespel. Planbestämmelserna medger idrottsändamål men kommunen äger inte marken varför det är osäkert om det tillkommer några bollplaner inom planområdet.

Sociala förhållanden

I Fyrislund finns idag inga bostäder. I den intilliggande stadsdelen Slavsta finns blandade upplåtelseformer i olika hustyper.

Trygghet och Säkerhet

Villagatornas utformning ger goda förutsättningar för grannsamverkan mellan boende på kortare gatuavsnitt men det är inte troligt att boende kommer att känna varandra från ena änden av gatan till den andra. Husen närmast Stålgatan kommer troligen att ha sina parkeringar närmast den interna gatan vilket motverkar kontakten med småhusen på andra sidan gatan. Det sammanhängande gatunätet ger även möjlighet att röra sig mellan olika gator vilket ökar förutsättningen att man identifierar sig med hela området och inte bara med sin egen gata.

Barn

Området kommer troligen att få många barnfamiljer i inflyttningskedet. De genomgående gatorna medför att barnsäkerheten inte blir lika hög som om bostäder och parkeringsplatser låg åtskilda. Gatorna skall dock utformas för att gynna trafik på de oskyddade trafikanternas villkor.

Lekytter

Centralt i planområdet, söder om bostäderna, föreslås en park med plats för lektytter.

Skolvägar

Årstaskolan och Ångelstaskolan är de närmast belägna kommunala skolorna. Årstaskolan ligger närmast fågelvägen och med bil, medan Ångelstaskolan ligger närmast cykelvägen.

För beskrivning av skolvägar, se under rubriken trafik

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.

Planområdet är mycket platt och bör utan svårigheter kunna ge en god tillgänglighet utomhus. Tvåvåningsbebyggelse medför dock begränsad tillgänglighet till övervåningen eftersom de vanligtvis byggs utan hiss.

Offentlig och kommersiell service

Inom bostadsdelen av planområdet kan förskola, gruppboende och vårdboende byggas.

Livsmedelsbutiker finns på Fyrislundsgatan och vid Årsta centrum. Mindre butiker, för intern service, kan byggas inom kontors/ industriområdet eller i kvarteret Alfabetet. Storskalig handel är inte tillåten.

I Årsta centrum finns vårdcentral och bibliotek. De närmaste kommunala skolorna är Årstaskolan (1,5 km) och Ångelstaskolan (1,7km bort). Skolor och förskolor finns i Årsta.

Skola

Större delen av kv Alfabetet kan användas till skola eller förskola. Dessutom ges möjligheten till förskola inom bostadsområdet.

Inom fastigheten Årsta 64:2 finns en gymnasieskola. Planbestämmelserna medger även fortsättningsvis gymnasieskola och annan frivillig utbildning, inom områden där kontor tillåts.

Miljöstörningar, hälsa och säkerhet

År 2001 gjorde Golder Associates en kompletterande miljöundersökning, fas 1 för fastigheterna Årsta 64:1 och Årsta 11:233. Den tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande över programsamrådet ligger till grund för nedanstående bedömningar

Industribuller

Industribuller upplevs ofta mer störande än trafikbuller och risken för klagomål är större. Detta kan i sin tur medföra försämringar för företagens möjlighet att bedriva verksamhet. Vid nyetablering av kontor respektive bostäder nära verksamheterna ska riktvärden för externt industribuller tillämpas. Det innebär att dagtid ska de ekvivalenta bullervärdena underskrida 60 dBA för kontor och 50 dBA för bostäder. Om verksamhet bedrivs kvällar och helger ska bullernivån underskrida 45(dBA). Enligt miljöundersökningen från Golder Associates kommer buller från nuvarande verksamheter att underskrida gällande normer i det föreslagna bostadsområdet.

Läkemedelsindustri

Bostäder förslås minst 500 meter från möjlig läkemedelsindustri söder om Rapskatan. Störningsrisker i form av lösningsmedelsutsläpp och luktande ämnen samt fara vid brand måste beaktas. Enligt en utredning från Golder Systems 2003 överskreds inga riktvärden för bostäder även om de byggs nära som 350 meter från fastighetsgräns. De berörda läkemedelsindustrierna har ändå begärt ett avstånd på minst 500 meter. Planen har anpassats till läkemedelsbolagens önskemål. Tillkommande kemisk eller biomedicinsk verksamhet inom planområdet måste prövas i förhållande till bostäderna.

Cementgjuteri vid Lefflersgatan

Väster om Boktryckarparken finns en betongindustri. Bullermätningar genomfördes av Ingemansson februari 2004. Det finns bullervallar i Boktryckarparken, mellan industrin och planområdet.

Verksamheten på betongfabriken är i regel inte bulleralstrande. Undantag utgörs av cementleveranser, vilka sker ett par gånger i veckan. Cement pumpas från en cisternbil upp till silon med hjälp av en kompressor på bilen. Lossning av en bil med släp tar högst en timme.

På 10 m avstånd är nivån vid lossning 67 dBA. Avståndet kv Alfabetet är ca 160 m. Den av cementbilen alstrade bullernivån på tomtten blir ca 40 dBA. Bakgrundsnivån från verksamheter i omgivningen och trafik på avstånd ligger omkring 45 dBA.

Tryckeri och Postens sorteringsanläggning

Riktvärde för skyddsavstånd till bostäder är 200 meter. Trafiken till Postens sorteringsanläggning orsakar buller och luftföroreningar samt risk för störande strålkastarljus. Lokalen är utrustad med bullerande fläktar. Riktvärde för skyddsavstånd är 200 meter. Planförslaget innebär att bostäder tillåts 150 meter från tryckeriet. Med tanke på att ett trädplanterat parkstråk föreslås söder om bostäderna samt att kontor kommer att byggas mellan bostäder och tryckeri görs bedömningen att det avståndet räcker.

Trafikbuller

Rapsgatan kommer troligen att få en kraftig trafikökning om den i framtiden kommer att sammanbindas med Almungevägen och trafikplatsen vid den nya E4:an. Längs Rapsgatan förslås ingen störningskänslig verksamhet.

Stålgatan kan få ökad trafik i framtiden om området öster om Slavsta byggs ut ytterligare. Längs Stålgatan skall bostadshusen placeras och utformas med hänsyn till bullerdämpning. Bullerberäkningar genomfördes av Ingemansson, Rapport:33-1989-A i februari 2004. Beräkningarna utgår från nuvarande trafikmängd som är ca 2500 fordon/dygn. Om trafiken ökar till ca 3500 f/d beräknas det medföra en bullerökning med ca 1-1,5 dB(A) utöver nedan angivna nivåer.

Avstånd från vägmitt	Ekvivalentnivå
20 m	56 dBA
25 m	55 dBA
30 m	54 dBA
40 m	53 dBA
50 m	52 dBA

Enligt planbestämmelserna skall riktlinjerna i aktuell översiktsplan följas. I översiktsplanen för staden, antagen 2002 anges följande

- *"Samtliga riktvärden ska klaras både i nya och befintliga bostadshus. Vissa avsteg från utomhusnormen kan vara motiverade i stadsmiljöer som av andra skäl är särskilt väl lämpade för bostadsbebyggelse. Vid nybyggnation av bostäder bör inte större avsteg tillåtas än att inomhusvärdena klaras och att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får en ekvivalentnivå under 55 dBA vid fasaden."*

Kommentar: När lägenheterna är större än 2 r o k och köket är rymligt kan köket, vid behov, räknas som boningsrum. Det innebär att en treummare i kv Boktryckaren kan ha kök och vardagsrum på den södra sidan som är solig och tyst och två sovrum mot Stålgatan. En fyrummare kan ha kök och två av rummen mot Stålgatan.

Riktlinjer i översiktsplanen, forts.

- *"Nya bostadshus bör ha en ekvivalentnivå under 65 dBA vid fasaden som ligger mot bullret. När 65 dBA överskrids på den bullriga sidan ska den "tysta sidan" utformas med målsättningen att nå högst 40-45 dBA. Placering av parkeringar, fläcktar och öppningar i fasaden ska därvid beaktas.*
- *Uteplatser bör ha en ekvivalentnivå under 55 dBA och en maxnivå under 70 dBA. En inglasad balkong räknas bara som en uteplats när glaset är frändragna.*
- *Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller bör tillämpas vid etablering av bostäder nära industrier eller omvänt.*

Hästar

I Slavsta finns ett stall med 15-20 hästar, som ligger inom område detaljplanelagt för bebyggelse (Dp 96L). I den gällande planbeskrivningen nämns förekomsten av 5 hästar och respektavståndet 100 meter till bostäder. Det finns dock inga planbestämmelser som tillåter hästar inom planområdet.

Endast 60 meter från stallet och hagen uppförs våren 2004 bostadshus inom kv Krusmyntas som är detaljplanelagt för bostäder.

Föreslagen bebyggelse i denna detaljplan ligger cirka 100 meter från stallet.

Hästarna är ett värdefullt inslag i området och bör helst vara kvar om de boende i närområdet inte framför klagomål.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Dagvatten från området kan avledas till dagvattendammar i Boktryckarparken.

Värmeförsörjning

Fjärrvärmeledningar med tillräcklig kapacitet finns i Rapsgatan och Stålgatan.

El

För elförsörjning av hela planområdet krävs sammanlagt fyra transformatorstationer, två i områdets norra del och två i den södra delen.

Transformatorstationen för bostadsdelen placeras i parkmarken söder om bostäderna. De tre transformatorstationerna för kontors/industriändamål får en flexibel byggrätt eftersom byggrätterna i övrigt är flexibla. Transformatorstationerna skall placeras med hänsyn till säkerhet och trevnad. Varje transformatorstation behöver en yta av 10x10m

Tele och Bredband

Telia Sonera har ett nybyggd stationshus på Årsta 64:2. Detaljplanen medger en sådan användning.

Det är oklart om det finns bredband på Stålgatan och Rapskatan. Det finns behov av en ny ledningsväg genom området.

Avfall

Inom bostadsområdet kan byggnader för källsortering uppföras som gemensamhetsanläggning på kvartersmark..

Gasledning

Det finns ett 48 meter brett reservat för en gasledning i och vid sidan av Rapskatan. Enligt gällande säkerhetsföreskrifter måste byggnader ligga minst 25 meter bort från gasledningen. Med befintligt reservat samt restriktioner för bebyggelsevid Rapskatan kan säkerhetsavståndet klaras om gasledningen läggs i gatan.

Skyddsrum

Området ligger utanför skyddsrumsområde.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN 3 OCH 4 KAP

Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan.

Planförslaget bedöms vara förenligt med Miljöbalken 3 och 4 kapitlet.

BARN- KONVENTIONEN

Det genomförs inget speciellt samråd riktat till barn eftersom det inte finns några barn i närheten som är direkt berörda av förslaget

INVERKAN PÅ MILJÖN

Miljökonsekvensbeskrivning behövs endast då planen anses ge en betydande påverkan på miljön.

Miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte vara nödvändig eftersom planen troligen minskar områdets påverkan på miljön när användningen ändras från industri till kontor och bostäder. I stället görs en utredning av de viktigaste miljökonsekvenserna, se nedan.

MILJÖ- KONSEKVENSER

Landskapsbild

Stadens siluett påverkas inte särskilt mycket. Hushöjden ökas invidvid Rapskatan men det har ingen större betydelse för landskapsbilden i stort eftersom det finns många stora byggnader i närheten. Kontorsbyggnader och bostadshus blir troligen vackrare att se på än industrier.

Kulturmiljö

Hänsyn visas till de värdefulla kulturmiljöerna öster om planområdet genom att husen föreslås vara bostadshus i 2-4 våningar vilket är en förbättring i förhållande till befintlig plan.

Om hästar försvinner från Slavsta måste fornlämningarna betas av andra djur.

Jordbruksmark

Planförslaget innebär att värdefull jordbruksmark bebyggs men eftersom även gällande plan medger byggande på jordbruksmark anses inte detta planförslag ändra inverkan på miljön i detta fall.

Påverkan på pågående verksamheter

Bostadsområdet kan medföra inskränkningar i vilka verksamheter som kan tillåtas på kvarvarande industrimark pga ökad känslighet för buller, utsläpp mm. Den förslagna kontorshusen som buffert mot industrier samt avstånden till bostadsbebyggelse gör att verksamheten kan fortsätta som hittills.

Vegetation och djurliv

Marken består huvudsakligen av åkermark. Det finns inga kända skyddsvärda arter inom området.

Naturmarken skyddas genom att den får egenskapen "natur", vilket är ett bättre skydd än in gällande plan, där den endast har byggnadsförbud.

Klimat

Ny bebyggelse kommer inte att ha någon avgörande inverkan på lokalklimatet för omgivningen.

Trafiksäkerhet och framkomlighet

Bostadsområdet kommer att öka belastningen på Stålgatan med cirka 300 fordon/dygn. Belastningen kommer att huvudsakligen ske väster om planområdet där det endast finns handel och industri, varför trafiksäkerheten inte försämras avsevärt för de boende i Slavsta. Bilar som kör in i planområdet från Stålgatan kommer dock att korsa den gång- och cykelväg som går parallellt med Stålgatan.

Rapsgatan är väl tilltagen och tål den ökning av trafiken som tillkommer då området byggs ut.

Biltrafiken.

Långa avstånd till skola och service medför troligen att skolbarn kommer att skjutas med bil i hög utsträckning.

Nya gång- och cykelvägar genom planområdet ökar dock möjligheten att cykla inom stadsdelen.

Hälsa

Buller Luft Vibrationer

Den föreslagna markanvändningen kommer troligen att medföra mindre störningar än om området byggs med industri enligt gällande plan.

Schaktmassor

Överskottsmassor kan användas inom planområdet för att skapa en skyddande vall mellan bostäder, kontor och Årsta 64:2.

Dagvatten och grundvatten

I Boktryckarparken kan ytor avsättas för fördröjning av dagvatten från bebyggelsen i omgivande kvarter. Det kan innebära att det periodvis står vatten i dammarna vilket kan uppfattas som en risk för små barn inom området. Dammarna placeras dock så långs från bostäderna som möjligt.

Planförslaget förväntas inte få någon anmärkningsvärd inverkan på grundvattnet i Uppsala.

Sociala konsekvenser

Ett bostadsområde nära arbetsplatserna i Fyrislund kan ge fler personer möjligheten att bo nära sin arbetsplats.

Befintlig bostadsområde i Slavsta kopplas bättre ihop med övriga staden.

ALTERNATIV

Nollalternativ

Det finns två nollalternativ till planförslaget. Dels att gällande plan inte ändras och så småningom genomförs. Dels att befintliga förhållanden på plats bevaras och att planen ändras för att förhindra förändringar.

Övriga alternativ

Andra alternativ till planförslaget är annan utformning eller annan användning av marken. Nedan beskrivs ett par sådana alternativ.

Nollalternativ-genomföra gällande detaljplan

Åkermarken bebyggs med industrier. Högsta byggnadshöjd är 17 meter utom 100 meter från Rapskatan då byggnadshöjden är 7 meter. All trafik mellan Stålgatan och Rapskatan måste ske på Fyrislundsgatan eller Lefflersgatan om den öppnas för genomfart.

Stadsdelen Slavsta får industribebyggelse mycket nära inpå men tillkommande verksamheter prövas med hänsyn till buller och föroreningar. De gamla gårdsmiljöerna vid Slavsta och Röby kommer att gränsa till industrier. Naturmarken kan hårdgöras men inte byggas.

Nollalternativ-bevara befintliga förhållanden på plats

Detaljplanen ändras så att åkermarken får beteckningen odling. De gamla ladorna nära Slavsta för rivningsförbud. Inga gator tillkommer.

Åkermark förstörs inte utan kan användas till odling. Bebyggelse får tillkomma på andra platser som troligen ligger längre bort från centrala Uppsala och arbetsplatserna i Fyrislund.

Alternativ med högre exploatering

Huvuddragen är desamma som i planförslaget men bostadsområdet kan bebyggas med flerbostadshus i fem våningar. Fler människor kan få bostäder i ett relativt centralt läge. Kontrasten mot Slavsta blir större än med låg bebyggelse. Det kan vara svårt att skapa en trivsam miljö med storskalig bebyggelse i detta utsatta läge med omgivande industrier, frånvaro av uppvuxen vegetation och delvis besvärande vindar från nordost. Behov av kommunal service blir större.

Alternativ idrottsplats

Hela åkern söder om bostäderna används till ett idrottscentrum med bollplaner etc. Bebyggelse får tillkomma på andra mindre centrala platser i staden. Marken ägs inte av Uppsala kommun, varför det kan bli svårt att genomföra en sådan plan.

REVIDERINGAR

På sidan 4 under rubriken Fornlämningar har följande tillägg gjorts, markerade med *kursiverad* stil:

"I anslutning till planområdet finns tre registrerade fornlämningar, vilka alla utgör gravfält (fornlämningar 73, 74 och 83) .*Delar av naturmarken på Årsta 64:2 ingår i skyddsområde runt dessa fornlämningar.* En arkologisk utredning (Istn dnr 220-2497-02) visar dessutom att det finns boplatzlämningar i områdets nordöstra del, området markeras med "forn" på plankartan. *Det är möjligt att naturmarken på Årsta 64:2 innehåller fornlämningar men det har inte gjorts någon arkologisk utredning inom området eftersom det avses att bevaras.*"

På sidan 13 under rubriken Naturmiljö har följande tillägg gjorts, markerat med *kursiv* stil: "*Området ligger delvis inom skyddsområde för näraliggande fornlämningar (gravfält) och misstänks även innehålla egna fornlämningar. Naturmark och kulturmiljö skyddas...*"

**MEDVERKANDE I
PROJEKTET**

I projektet har medverkat tjänstemän från Stadsbyggnadskontoret, miljökontoret, gatu- och trafikkontoret, fritids- och naturkontoret, berörda fastighetsägare, JM AB samt Arosgruppen arkitekter AB. Dessutom har Golder Associates genomfört miljöutredningar och Ingemansson har genomfört bullerutredningar. Upplandsmuseet har gjort arkeologiska utredningar.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i april 2004

Margaretha Nilsson
planchef

Anneli Sundin
planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2002-04-04
- utställning 2004-02-19
- antagande 2004-04-15

Antagen av kommunfullmäktige
Laga kraft

2004-09-27
2004-10-26

Detaljplan för
kvarteret Boktryckaren och Alfabetet
Uppsala kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen ska vinna laga kraft 2004.

Genomförandetid

Genomförandetiden för den norra delen av planområdet, utom kvarteret Alfabetet, är 7 år från det datum planen vinner laga kraft.

Genomförandetiden för den södra delen av planområdet, samt kvarteret Alfabetet, är 15 år från det datum planen vinner laga kraft.

Planområdet kommer att byggas ut etappvis, både vad gäller bebyggelse och gatunät. Gatunätets utbyggnadstakt anpassas till utbyggnadstakten för bebyggelsen. Det kommer därför att dröja länge innan den genomgående gatan byggs.

Huvudmannskap

Uppsala Kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Avtal

Kostnader för kommunala anläggningar med anledning av den nya bebyggelsen, samt andra kostnader kommunen får i samband med planens genomförande, regleras i exploateringsavtalet mellan Uppsala kommun och fastighetsägaren.

Exploateringsavtal skall upprättas och föreligga senast när kommunstyrelsen behandlar planärendet.

Exploateringsavtalet skall bland annat omfatta anläggning och kostnadsfördelning för allmänna;

- gator
- gång- och cykelvägar inklusive trafiksäkrade passager, såväl inom som utanför planområdet.
- lekplatser och parkanläggningar inom planområdet och i Boktryckarparken

Exploateringsavtalet skall även omfatta överlåtelse av allmän platsmark inom planområdet från aktuell markägare till Uppsala kommun.

FASTIGHETSÄTT Fastighetsbildning

Bostadsområdet kommer att delas in i ett flertal fastigheter för såväl flerfamiljshus som småhus. Anläggningar för källsortering kan vid behov uppföras som gemensamhetsanläggning på kvartersmark.

Verksamhetsområdet vid Rapskatan kan delas in i fler fastigheter. Parkeringsplatser och grönytor kan ordnas som samfälligheter inom planområdet. Fastighetsbildning kommer att ske successivt, vartefter området byggs ut.

Inom bostadsdelen i norra delen av planområdet finns ett markområde tillhörande fastigheten Årsta 11:232 som ägs av Uppsala kommun. Den del av fastigheten som berörs av planförslaget avses säljas till byggherren.

Servitut

Fastigheterna Årsta 11:21 och 11:24, som ligger utanför planen, har servitut för tillfart som belastar fastigheten Årsta 64:2. För närvarande finns en tillfart över Årsta 11:233 med det finns inget servitut som belastar berörd fastighet. Om det bedöms vara lämpligt kan Årsta 11:21 ges möjlighet till utfart i befintlig läge. Eftersom marken närmast Årsta 11:21 blir parkmark, krävs tillstånd från kommunens parkansvariga att korsa parkmarken med utfart. Dessutom krävs ett avtal med ägaren till Årsta 11:233.

Årsta 11:233 är belastad med servitut för kraftledning och vattenledning mm. Årsta 64:1 är belastad med servitut för fjärrvärme samt vattenledning mm. Årsta 64:2 är belastad med servitut för väg, kraftledning och vattenledning mm.

LEDNINGAR

Flyttning/ombyggnad av befintliga ledningar och fjärrvärmeledningar bekostas av byggherren.

Byggherren skall kontakta berörda ledningsägare i god tid i synnerhet om planerad bebyggelse medför ändring av ledningslägen. Utsättning av ledningar ska begäras innan arbetena sätts igång.

Befintliga ledningar och fjärrvärmeanläggningar måste hållas tillgängliga för ledningsägarna under byggtiden.

TEKNIK

Tekniska utredningar

Arkeologiska, buller- och miljöutredningar har genomförts inom området. Ytterligare utredningar, som kan krävas vid bygglovprövningen, bekostas av byggherren. Det kan t.ex. gälla buller och arkeologi.

Masshantering

Överskottsmassor kan deponeras inom planområdet eller användas som bullerskydd vid kv Alfabetet.

REVIDERINGAR

Genomförandebeskrivningen har kompletterats med följande på sidan 2 under rubriken Fastighetsbildning (markerat med kursivrad stil):

Inom bostadsdelen i norra delen av planområdet finns ett markområde tillhörande fastigheten Årsta 11:232 som ägs av Uppsala kommun. Den del av fastigheten som berörs av planförslaget avses säljas till byggherren.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

I projektet har medverkat tjänstemän från Stadsbyggnadskontoret, miljökontoret, gatu- och trafikkontoret, fritids- och naturkontoret, berörda fastighetsägare, JM AB samt Arosgruppen arkitekter AB. Dessutom har Upplandsmuseet gjort arkeologiska utredningar och Golder Associates har gjort miljöutredningar och Ingemansson har genomfört bullerutredningar.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i april 2004

Margaretha Nilsson
planchef

Anneli Sundin
planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd	2002-04-04
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning	2004-02-19
Godkänd av byggnadsnämnden för antagande	2004-04-15
Antagen av kommunfullmäktige	2004-09-27
Laga kraft	2004-10-26