

Handläggare
Emilia Hammer
018- 727 43 20

Datum
2016-08-10

Till miljö- och hälsoskyddsnämndens
sammanträde den 17 augusti 2016

Yttrande över detaljplan för Vattentornsparken, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden, dnr. 2014-000508 Remisstid: 2 september 2016

Förslag till beslut:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslås besluta

att överlämna yttrande till plan- och byggnadsnämnden enligt **bilaga 1**

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att tillsammans med detaljplanen för centrala Ulleråker möjliggöra en första utbyggnadsetapp inom programområdet i Ulleråker.

Nämnden efterlyser en tydligare utredning och beskrivning av buller- och luftsituationen längs med det föreslagna kollektivtrafikstråket som kommer att gå genom området.

Det är av yttersta vikt att påverkan på grundvattnet minimeras. Hanteringen av förorenat dagvatten föreslås ske i täta system av robust kvalitet och under förutsättning att det är ett kommunalt huvudmannaskap för allt omhändertagande av förorenat dagvatten så ställer sig nämnden positiv till förslaget. Det är avgörande med ett långsiktigt ansvarstagande av ett dagvattensystem i ett så känsligt område.

Nämnden betonar vikten av att bevara naturmark och av att planera för parkytor där regnvatten kan infiltrera och bidra till grundvattenbildningen. Sammantaget för området kommer mycket av den mark där det sker idag att hårdgöras och därmed förhindra infiltration.

Ärendet

Planförslagets syfte är att möjliggöra cirka 400 bostäder, en kvarterspark, samt lokaler för förskola och lokaler för centrumverksamhet i bottenvåningen på bostadskvarten. Förslaget bedöms kunna innehålla drygt 2 000 kvadratmeter lokalyta. Planområdet ligger i anslutning till Emmy Rappes väg och Bernhard Jakobowskys väg och avgränsas av Ulleråkersvägen i öster och söder, samt av det planerade kollektivtrafikstråket i väster.

Detaljplanen syftar också till att möjliggöra en första utbyggnadsetapp inom programområdet i Ulleråker som kommunstyrelsen godkände den 6 april 2016 § 48. Planen möjliggör den första delen av det planerade kollektivtrafikstråket, stadsdelens urbana stråk.

Fördjupad översiktsplan för Södra staden, där Ulleråker ingår som en del, färdigställs och beslutas under 2016. Arbetet med den fördjupade översiktsplanen har skett parallellt med planprogram för Ulleråker och samråden hölls samtidigt under sommaren 2015. Inriktningen i *Fördjupad översiktsplan för Södra staden* (arbetshandling inför utställning sommaren 2016) är i linje med förslaget till ÖP 2016 och därmed även *Planprogram för Ulleråker*.

Betydande miljöpåverkan

I samband med programarbetet gjorde kommunen en sammanvägd bedömning att ett genomförande av kommande detaljplaner inom Ulleråker kan innebära risk för betydande miljöpåverkan för miljöaspekterna; vattenkvalitet (yt- och grundvatten), naturmiljö, kulturmiljö, landskapsbild, trafikbuller, luftkvalitet och markföroreningar.

Dagvatten och grönytor

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för grundvattentäkten Uppsalaåsen. Ulleråker har delats in i olika sårbarhetszoner och planområdet ligger inom det så kallade randområdet, zon 3, som är att betrakta som ett oskyddat område där vatten infiltrerar till åsen. Planen ligger dock i sin helhet utanför själva åskärnan, som utgörs av zon 4.

Dagvattenhanteringen ska säkerställa att inte förorenat dagvatten riskerar att infiltrera till grundvattnet. Det är också viktigt att dagvatten inte rinner orenat till Fyrisån och orsakar en försämring av den ekologiska och kemiska statusen i recipienten. Dagvatten inom det detaljplanelagda området föreslås därför hanteras i ett robust och tätt system som fördröjer dagvatten och förhindrar att smutsigt dagvatten och eventuellt släckvatten från eventuell brand kan infiltrera till åsen och grundvattenmagasinet.

För att säkerställa att det inte sker någon försämring av vattenkvaliteten i Fyrisån i samband med exploateringen planeras en dagvattendamm nedströms detaljplanen, i närheten av ån. Dammen dimensioneras för att kunna rena dagvatten från hela det avrinningsområde i centrala delarna av Ulleråker som detaljplan för Vattentornsparken ingår i.

I händelse av brand ska släckvatten kunna samlas upp och ledas bort i täta system. På kvartersmark avsätts mark där byggnader inte får uppföras (prickmark eller plusmark) i gränsen mot parken för att säkerställa att uppsamling sker inom kvartersmark. Från kvartersmark i gräns mot gatorna avleds släckvatten mot gatans täta dagvattensystem.

Inom åskärnan (zon 4) får källare inte anordnas. Inom randområdet (zon 3) får källare anordnas under förutsättning att aktivt brandskydd med t ex sprinklersystem används och att uppställning av motorfordon inte tillåts. Som en försiktighetsåtgärd gäller också källarförbud inom 50 meter från åskärnan. Detta innebär att punkthuset i planens norra del inte får utformas med källare.

De täta systemen inom kvartersmark och allmän plats ska utformas med lång teknisk livslängd och väl kända material. För att begränsa byggnadernas miljöpåverkan föreslås att koppar och zink inte används till fasad- och takbeklådnader.

Vatten i form av nederbörd som faller direkt på grönytor eller på icke trafikerade hårdgjorda ytor får infiltrera, vilket kan avlasta ledningsnätet. För att förhindra att smutsigt dagvatten riskerar att infiltrera i åsen tillåts inte parkering eller uppställning av motorfordon inom bostadskvarteren.

Under byggfasen ansvarar byggherren att följa det särskilda krav på tekniska åtgärder som preciserats i dokumentet *Krav och försiktighetsåtgärder för skydd av grund- och ytvatten*. Dokumentet beskriver de tekniska funktionskrav som ställs på alla exploateringsprojekt i Ulleråker för att uppfylla grundläggande krav i dokumentet *Hållbar vattenmiljö, 2016* som tagits fram för Ulleråker.

I miljökonsekvensbeskrivningen (MKB:n) sammanfattas bedömningen av påverkan på grund- och ytvatten till att riskerna för grundvattentäkten och Fyrisån bedöms minska mot dagsläget eftersom det i dag inte finns några anlagda reningslösningar/anläggningar för dagvatten i Ulleråkersområdet.

En grönytefaktormodell, Grönytefaktor Ulleråker, har tagits fram specifikt för Ulleråker i syfte att säkerställa kvalitet för utemiljön på kvartersmark. Genom modellens tre miljöfaktorer (grön, gul, blå) ställs höga krav på kvalitet och mångfunktionella ytor utifrån målen biologisk mångfald (grön), attraktiva miljöer (gul) och en hållbar dagvattenhantering (blå). Inom varje kvarter ska grönytefaktor om minst 0,6 uppnås för vardera av de tre kategorierna grön, blå och gul.

Då bostadsgården norr om kvartersparken är relativt liten och skuggig föreslås utevistelse på ett slags vertikala gårdar i form av loftgångar/terrassgångar, som har förutsättningar att bli solbelysta, gröna och sociala rum. Även takterrass föreslås. På gården finns förutsättningar att spara befintliga träd.

Buller och luft

Det har tagits fram en mobilitetsstrategi för Ulleråker, vars syfte är bland annat att lyfta fram åtgärder i planeringen av allmän platsmark för att öka andelen hållbara resor i, till och från området. Målsättningen är att cykel och kollektivtrafik ska vara förstahandsvalet. Trots mobilitetssatsningar kommer trafiken inom området, både biltrafik och kollektivtrafik, att ge upphov till störningar i form av buller. Översiktliga bullerberäkningar visar att den framtida trafiken på Ulleråkersvägen och kollektivtrafikstråket kommer att ge upphov till bullernivåer som överstiger riktvärdet 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad. Där bullernivåerna överstiger riktvärden bör kompensationsåtgärder göras i enlighet med Boverkets allmänna råd 2008:1.

Planförslaget ställer krav på att byggnader i huvudsak ska placeras i kvarterets ytterkanter så att byggnaderna avskärmar bostadsgården från trafikbuller på omkringliggande gator. Det

ställs också krav på att byggnader ska utformas så att lägenheter i huvudsak är genomgående och bostadsrum kan orienteras mot en gårdssida med god ljudmiljö.

Vid utformning av lägenheter i punkthus kan det vara svårt att orientera hälften av bostadsrummen mot en gårdssida med god ljudmiljö. Punkthuset kan stå helt fritt placerat, eller kan på grund av sin höjd inte dra fördel av det kringbyggda kvarterets avskärmande effekt. Ett alternativ är att låta byggnaden utformas med integrerade balkonger som har en ljudavskärmande effekt. På detta sätt klaras riktvärdet 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad för alla lägenheter. För punkthusbebyggelse bedöms lägenheter som går över hörn kunna uppnå samma kvaliteter som en genomgående lägenhet, enligt egenskapsbestämmelsen f4.

Det nyplanerade kollektivtrafikstråket dimensioneras och planläggs för att i framtiden kunna rymma spårbunden trafik. Spårbunden trafik kan ge upphov till vibrationer men även störningar i form av gnissel eller ljud från växlar och utrop. Någon beräkning av eventuella framtida störningar från spårbundentrafik har inte utretts. Enligt MKB:n så är det mest avgörande för ljudmiljön hur trafiken leds inom området och hur gaturum och fasader utformas.

MKB:n anger att beräkningar av luftkvaliteten visar att miljökvalitetsnormerna för partiklar (PM₁₀) och kvävedioxid (NO₂) klaras inom detaljplaneområdet. Av bifogade illustrationer över beräkningar av PM₁₀ och NO₂ finns det enbart angivna värden längs med Dag Hammarsköldsväg och därmed finns en viss osäkerhet i fordonsmängderna på angränsande vägar

Miljökvalitetsnormer är värden som med hänsyn till människors hälsa inte får överskridas. Normen för dygnsmedelvärde för partiklar (PM₁₀) är 50 mikrogram per kubikmeter luft (µg/m³) och årsmedelvärdet är 40 µg/m³. För kvävedioxid (NO₂) är miljökvalitetsnormen för dygnsmedelvärde 60 µg/m³, årsmedelvärdet 40 µg/m³ och 90 µg/m³ som timmedelvärde.¹

För att uppnå en god bebyggd miljö och ett långsiktigt hållbart samhällsbyggande är det viktigt att styra mot miljökvalitetsmålen som ska vara uppnådda 2020.

Riktvärdena i det nationella miljömålet *Frisk luft* är satta med hänsyn till känsliga grupper och innebär:

- att halten av partiklar (PM₁₀) inte överstiger 15 mikrogram per kubikmeter luft beräknat som ett årsmedelvärde eller 30 mikrogram per kubikmeter luft beräknat som ett dygnsmedelvärde.
- att halten av kvävedioxid (NO₂) inte överstiger 20 mikrogram per kubikmeter luft beräknat som ett årsmedelvärde eller 60 mikrogram per kubikmeter luft beräknat som ett timmedelvärde.

¹ Normvärden för timmar och dygn är percentiler vilket innebär att värden får överskridas ett antal tillfällen per år.

I MKB:ns samlad bedömning av påverkan på möjligheten att uppfylla miljömålet *Frisk luft*, anges att luftföroreningssituationen jämfört med dagsläget försämras något men att MKN för luft klaras.

Naturvärden

Naturmiljön i detaljplaneområdet karakteriseras av tallskog men även blandskog, ädellövskog, åsbarsskog och parkmark. Inom Ulleråker i stort antal träd pekats ut som särskilt skyddsvärda. Av dessa är ca 700 tallar med en stamomkrets på över 200 cm, vilket är unikt i Sverige. De äldsta tallarna är över 350 år gamla. Inom Ulleråker finns också ett stort antal rödlistade arter och flera fridlysta arter. Sammanlagt har hela området bedömts hysa mycket höga naturvärden. Särskilt bevarandevärt är tallnätverket som utgör ett habitat för ett flertal rödlistade arter. Uppsala kommun har pekat ut nätverket i Ulleråker och Kronparken som sådana habitat som särskilt utmärkande för stadens park- och naturmiljöer. Områden är särskilt viktiga för spridningsmöjligheten i Uppsalas ekologiska landskapssamband av gamla tallbestånd.

I den planerade delen av detaljplanen som ska anläggas som park kommer en del av de skyddsvärda träden att sparas men ett stort antal värdefulla träd kommer att tas ned inom planområdet. MKB beskriver att planförslaget kommer att innebära stora negativa konsekvenser för naturmiljön.

I arbetet med den fördjupade översiktsplanen för *Södra staden* har kommunen tagit ett övergripande grepp kring att bevara gröna stråk och spridningsvägar för bland annat tallnätverket. Man har även föreslagit att stora delar av Kronparken kommer att bli naturreservat och därmed skydda kvarvarande delar av miljön och kompensera de förluster som sker när Ulleråker exploateras.

Solinstrålning och lokalklimat

Den föreslagna höjdsdskalan i planområdet med byggnader i upp till 12 våningar ger en större skuggbildning än mer vanligt förekommande bostadskvarter i Uppsala i 6-7 våningar. Det innebär att bostadsgårdar blir skuggade under en stor del av dagen (se bilaga med solstudier). Studier av kvarteren har fokuserat på att bostädernas fasader kan vara solbelysta under någon del av dagen och att bostäder får dagsljus. Planens krav på i huvudsak genomgående lägenheter för att klara en god ljudmiljö (f4) bidrar också till goda ljusförhållanden i lägenheterna.

För att säkerställa att det finns förutsättningar för en solbelyst förskolegård inom det södra kvarteret reglerar planen byggnaders höjder och utbredning och att mark inte får bebyggas. Om förskolegården placeras i norra delen av kvarteret blir gården solbelyst mitt på dagen under perioden mars-september. Det är viktigt att förskolegården har tillgång till både sol och skugga.

Markföroreningar

Den måleriverkstad som tidigare funnits i områdets södra del kan ha gett upphov till föroreningar från t ex lösningsmedel. Byggnaden kommer att rivas och eventuell sanering kan

ske i samband med rivningen. Några markföroreningar har inte påträffats i de genomförda markundersökningarna.

Nämndens synpunkter på planprogrammet för Ulleråker

I samband med samrådsprocessen för planprogrammet för Ulleråker framförde nämnden att det skulle finnas en riskanalys för grundvattenskyddet i både byggfas och driftsfas. Nämnden efterfrågade även en beskrivning av ansvar och genomförande för den kontroll av grundvattnet som ska upprättas för hela området.

Nämnden hade även synpunkter på buller och luft situationen i området och påpekade en diskrepans mellan *Södra stadens* och *planprogrammet för Ulleråker* när det gäller acceptansen för höga buller nivåer och sämre luftkvalitet. Nämnden framhöll att förhållningssättet inom Ulleråker bör ligga i linje med *Södra Stadens* strategi för hållbarhet.

Anna Axelsson
miljödirektör

Bilagor

1. Yttrande över detaljplan för Vattentornsparken, samråd
2. Plankarta och illustrationsplan för Vattentornsparken

Handläggare
Emilia Hammer
018- 018-727 43 20

Datum
17 augusti 2016

Diarienummer
2016-002808- PL

Plan- och byggnadsnämnden

Yttrande över detaljplan för Vattentornsparken, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden, dnr. 2014-000508 Remisstid: 2 september 2016

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har följande synpunkter på detaljplanen för Vattentornsparken.

Detaljplaneområdet ligger inom randområdet för åsen som är Uppsalas grundvattentäkt. Det är av yttersta vikt att påverkan på grundvattnet minimeras och att vatten som riskerar att vara förorenat inte tillåts infiltrera och påverka vattentäkten. Samtidigt får utbyggnaden inte heller påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för Fyrisån. Att dagvattenfrågan hanteras på ett säkert, robust och långsiktigt sätt är därför avgörande för att nämnden ska ställa sig positiv till fortsatt planarbete.

Dagvattenhanteringen av förorenat dagvatten föreslås ske i täta system av robust kvalitet och under förutsättning att det är ett kommunalt huvudmannaskap för allt omhändertagande av förorenat dagvatten så ställer sig nämnden positivt till förslaget. Det är avgörande med ett långsiktigt ansvarstagande av ett dagvattensystem i ett så känsligt område.

Nämnden vill även betona vikten av att bevara naturmark i så stor utsträckning som möjligt och av att planera för parkytor mm. där regnvatten kan infiltrera och bidra till grundvattenbildningen. Sammantaget för området kommer mycket av den mark där det sker idag att hårdgöras och därmed förhindra infiltration och återbildning av grundvatten.

Nämnden vill att det förtydligas hur haltökningen av zink i Fyrisån efter exploatering har beräknats. Vattenmyndigheten har bedömt att miljökvalitetsnormerna för zink överskrids i Fyrisån och det underlag som har presenterats i samband med planarbetet i Ulleråker stämmer inte överrens med Vattenmyndighetens bedömningsgrunder.

Nämnden anser att buller- och luftfrågorna längs med framför allt kollektivtrafikstråket behöver utredas mer.

Spårbunden trafik kan ge upphov till vibrationer men även störningar i form av gnissel eller ljud från växlar och utrop. Någon beräkning av eventuella framtida störningar från spårbundentrafik har inte utretts utan kommer göras om det blir aktuellt enligt planbeskrivningen. Enligt Boverket är förnimmelsegränsen för vibrationer mellan 0,1 och 0,3 mm/sekund och Naturvårdsverket anser att det bör eftersträvas att 0,4 mm/s inte överskrids i

utrymmen där människor vistas stadigvarande. Nämnden anser därför att det bör införas en planbestämmelse som säkerställer att 0,4 mm/s inte överskrids i bostadshusen och i förskolan.

Trafiksituationen inne i området beskrivs med relativt låga trafikmängder idag och med hjälp av Ulleråkers mobilitetsstrategi kan de förbli lägre än i liknande stadsbygder. Trots det så kommer vissa delar av husen att få problem med störande buller. Enligt den genomförda miljökonsekvensbeskrivningen anges att med de föreslagna åtgärderna så kommer bullersituationen bli lika bra eller bättre än i liknande täta stadsbygder. Ambitionsnivån i en ny planerad stadsbyggnad med en tydlig hållbarhetsförankring bör sättas högre än de förhållanden som gäller i befintlig bebyggelse.

Luftkvaliteten har inte beskrivits eller utretts på ett tillräckligt sätt. Det anges att miljökvalitetsnormerna kommer att klaras för partiklar och kväveoxider men nämnden saknar beskrivningen av hur man strävar mot att uppnå miljökvalitetsmålet *Frisk Luft*.

Miljökvalitetsnormer är värden som med hänsyn till människors hälsa inte får överskridas. Normen för dygnsmedelvärde för partiklar(PM₁₀) är 50 mikrogram per kubikmeter luft (µg/m³) och årsmedelvärdet är 40 µg/m³. För kvävedioxid (NO₂) är miljökvalitetsnormen för dygnsmedelvärdet 60 µg/m³, årsmedelvärdet 40 µg/m³ och 90 µg/m³ som timmedelvärde.²

Nämnden anser att miljökvalitetsmålen ska vara styrande i kommunens planering för att åstadkomma en god bebyggd miljö för kommande generationer och ett långsiktigt hållbart samhällsbyggande.

Riktvärdena i det nationella miljömålet *Frisk luft* är satta med hänsyn till känsliga grupper och innebär:

- att halten av partiklar (PM₁₀) inte överstiger 15 mikrogram per kubikmeter luft beräknat som ett årsmedelvärde eller 30 mikrogram per kubikmeter luft beräknat som ett dygnsmedelvärde.
- att halten av kvävedioxid(NO₂) inte överstiger 20 mikrogram per kubikmeter luft beräknat som ett årsmedelvärde eller 60 mikrogram per kubikmeter luft beräknat som ett timmedelvärde.

Tidsgränsen för att uppnå miljökvalitetsmålet är satt till 2020 och i förhållande till när planen kommer att aktualiseras är det inte ett avlägset datum. När det gäller den planerade förskolans utomhusmiljö finns det domar som visar att det inte är tillräckligt att miljökvalitetsnormerna uppnås utan att acceptabla nivåer vid förskolor ligger under normen³.

Att ha ett tydligt kollektivtrafikstråk är positivt men alla konsekvenser i form av luft-, vibrationer och bullerstörningar på angränsande boendemiljön måste vara väl utrett för att minska framtida problem.

² Normvärden för timmar och dygn är percentiler vilket innebär att värden får överskridas ett antal tillfällen per år.

³ MÖD 2011:26

För miljö- och hälsoskyddsnämnden

Bengt Fladvad
ordförande

Anna Axelsson
miljödirektör

BETECKNINGAR

Fastighetsgränser m.m.
Fasthetsgränser
Rättighetsdel (Serv-servitut, ga=gemensamhetsanläggning)

Byggnader m.m.
Byggnader (geo.inmätt och fotogr.kart.)

Övrigt
Staket
Häck
Stödmur
Mur ytter
Kantsten
Väggkant
Gång- och cykeltväg
Siltst
Träd
Agostgräns
Barnskog resp. Lövskog
Trappa
GB stolpe

Höjdförhållanden

Höjddriva
Markhöjd

Koordinatsystem:
SWEREF 90-18 00 / RH2000 i höjd

Underlag:
Baskarten

Upprättad i november, 2015 rev. i februari 2016

Stadsbyggnadsförvaltningen

Ingar Högberg
Karttekniker

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

Detailplanegräns
Användningsgräns
Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

GATA₁ Gatutrafik
GATA₂ Gata med prioritet för kollektivtrafik.
P₁ Angöring, parkering, gatuplantering.
PARK Anlagd park

Kvartermark

B₁ Bostäder, icke störande verksamhet får finnas i mindre omfattning.
B₂ Bostäder, icke störande verksamhet får finnas i mindre omfattning.
Lokaler för centrumändamål får finnas.
Bottenvåning mot GATA2 och dess hömlägen som vetter mot allmän plats ska i huvudsak utgöras av lokaler för centrumändamål, bostad får inte finnas. Bottenvåning ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan av nästa vånings bjälklag. Lokaler ska ansluta med färdigt golv utan nivåskilnad mot allmän plats och utformas med entréer mot allmän plats.

B₂C₁

Bostäder, icke störande verksamhet får finnas i mindre omfattning.
Lokaler för centrumändamål får finnas.
Bottenvåning mot GATA2 och dess hömlägen som vetter mot allmän plats ska i huvudsak utgöras av lokaler för centrumändamål, bostad får inte finnas. Bottenvåning ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan av nästa vånings bjälklag. Lokaler ska ansluta med färdigt golv utan nivåskilnad mot allmän plats och utformas med entréer mot allmän plats.
Skola/Förskola.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

spår

Spårbanden trafik får anläggas.

n₁

Enstaka mindre byggnader som är förenliga med parkens användning samt en tryckstegningsstation får uppföras. Placering och gestaltning ska anpassas till parkens utformning.

n₂

Mindre anläggning eller byggnad får uppföras i syfte att göra vattenområdet tillgängligt.

Skyddsbestämmelser

k₁

Vid ändringar och tillägg till vattenområdet ska ursprunglig utformning vara vägledande. Se planbeskrivning. Ändringar får inte inverka negativt på byggnadens arkitektoniska och historiska värden.

q₁

Särskilt värdefull byggnad som inte får rivas.

UTNYTTJANDEGRAD

e₀₀₀

Största tillåtna byggnadsarea i kvadrater.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Byggnad får inte uppföras

Marken får endast bebyggas med enstaka komplementbyggnader.

g

Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

u

Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

n₃

Inom varje kvarter ska grönytafaktor om minst 0,6 uppnås för vardera av de tre kategorierna grönt, blå och gul. Gäller vid nyexploatering.

n₄

Bostadsgård ska finnas med plats för utevistelse och lek. Befintlig vegetation där infiltration kan ske behålls i största möjliga mån. Parkering av motorfordon får inte anordnas.

n₅

Marken ska vara tillgänglig för fördröjning av dagvatten.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

p₁

Byggnader ska i huvudsak placeras i byggrättnets gräns mot allmän plats eller förgårdsmark.

Utformning och omfattning

IV, VII, XI, XII

Högsta antal våningar.

IV-VI, V-VI, VII-IX

Lägst och högsta antal våningar som byggnader ska variera mellan.

Högsta nockhöjd i meter.

Högsta nockhöjd i meter över nollplanen.

portik

Portik eller öppning mellan byggnader ska finnas mellan allmän plats och gård. Lägst frihöjd 3 meter, minsta bredd 3 meter. Läget för portik preciseras med illustrationslinje i förekommande fall.

Utseende (ny bebyggelse)

f₁

Byggnadens siluettverkan mot läsen ska vara vägledande vid volymhantering, färg- och materialval. Byggnad ska gestaltas som en sammanhållen volym där balkonger är en väl integrerad del av fasaden. Byggnadsdetaljer och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning.

f₂

Bostadsentréer ska i huvudsak utföras genomgående. Avståndet mellan entréer/portiker/öppningar mellan byggnader ska vara högst 40 meter.

f₃

Tak- och fasadmateriäl får inte utföras i koppar eller zink.

f₄

Byggnader ska utformas så att lägenheter i huvudsak är genomgående och bostadsum kan orienteras mot gårdssida med god ljudmiljö.

f₅

Den sida av byggnad som vetter mot parkstråk och gata ska i huvudsak vara 3-5 våningar.

Byggnadsteknik

b₁

Takdagvatten ska samlas och avledas i tätta system. Uppsamlings ska ske i en tät zon kring byggnaden.

b₂

Källarvåning ska utformas med aktivt brandskydd. Parkering för motorfordon får inte anordnas.

b₃

Källarvåning får inte anordnas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

UPPLYSNINGAR

Normalt planförhållande har tillämpats vid planens framtagande enligt plan- och bygglagen 2010:900.

Vid kommande fasthetsbildning kan fasthetsgränserna avvika från plangränserna.

Plankartan ritad av Kartingenjör Lena Mattsson

Uppsala

Samråd

Detaljplan för
Vattentomsparken

Upprättad i maj 2016

Torsten Livon
detaljplanchef

Jenny Andreasson Anna Heggren
planarkitekt planarkitekt

Beslutsdatum 2015-04-21
Instans PBN
Granskning PBN
Anläggande PBN
Laga kraft

Till planen hör:
Plankarta
Planhandling
Miljökonsekvensbeskrivning

diarienum: 2014-508

ILLUSTRATIONER OCH HÄNVISNINGAR

Hänvisningspil: bestämmelsen gäller inom de områden pilen passerar och anger dess yttersta gräns.

Hänvisning, punkten pekar ut bestämmelseområdet.

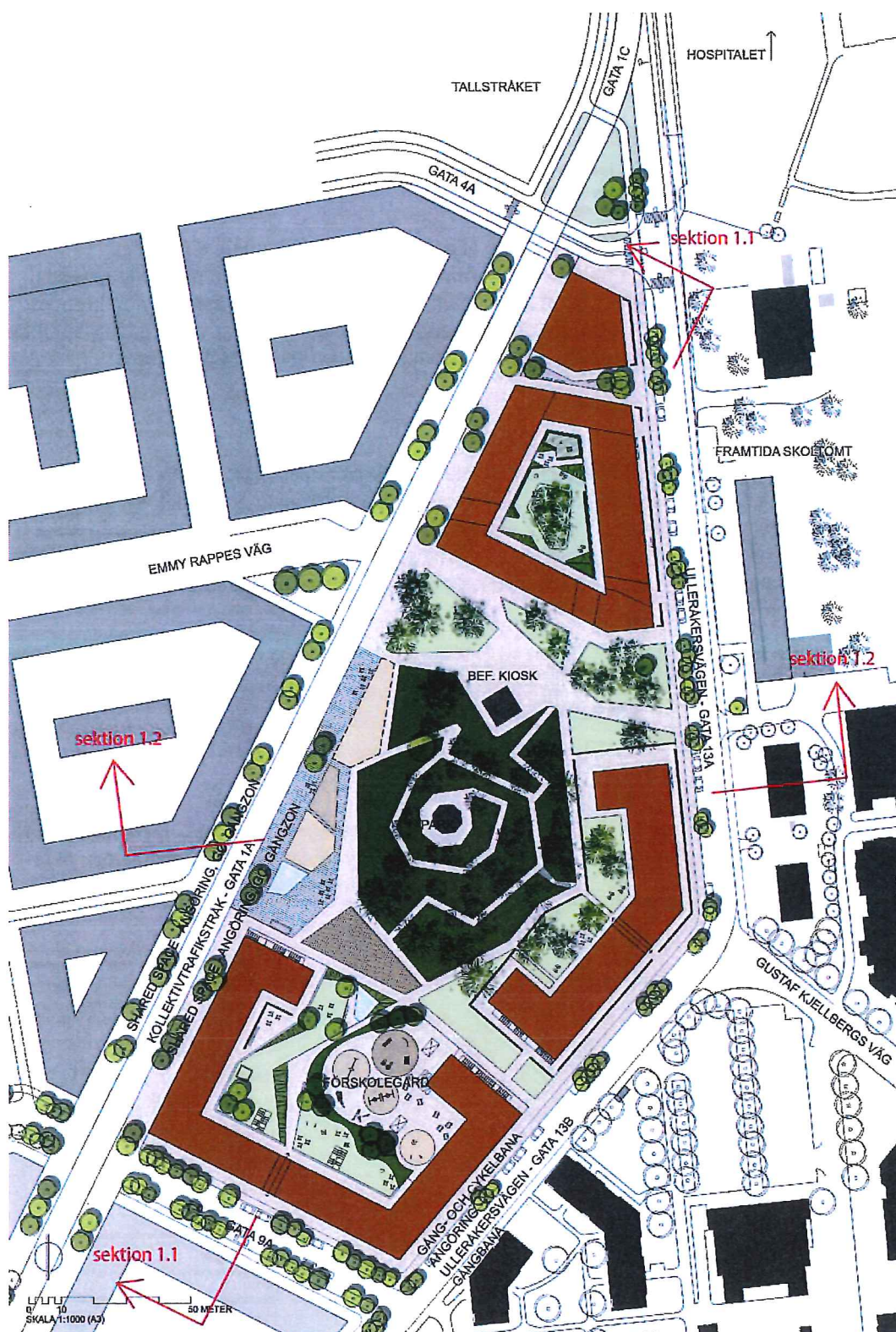
Illustrationslinje

ledningsgata
parkstråk

Illustrationstext

0 20 40 60 80 100 200 m

SKALA 1:2000 (A3)



Illustrationsplan som visar en möjlig bebyggelse i tre kvarter inom planområdet. Föreslagna byggnader är roströda. Den befintliga bebyggelsen i anslutning till planområdet är mörkgrå, och den bebyggelse som ingår i planprogrammets stadsbyggnadsstruktur är ljusgrå. Två sektioner som visas på s. 17 och 18 hänvisas med röda sektionspilar. Se även alternativ illustrationsplan på s. 18. Illustration: Sweco