

Diarienummer
2001/20021-1



Detaljplan för

Detaljplan för del av Gränby backe

Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2009-05-07



Handläggare: Anneli Sundin, telefon: 018-727 46 25

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@upsala.se

www.upsala.se

Detaljplan för
del av Gränby backe
Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR	Planförslaget för Gränby backe med beteckningen Dp2001/20021-1 omfattar följande handlingar: Plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning, bullerutredning samt miljökonsekvensbeskrivning, kompletterande konsekvensbeskrivning och åtgärdsprogram för större vattensalamander.
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	Planen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse, cirka 230 lägenheter längs Vaksalagatan och Solskensgatan. Hänsyn skall tas till områdets kvaliteter i form av fornlämningsmiljöer, kalkkälla, förekomst av större vattensalamander, värdefull flora samt områdets värde som rekreativsmiljö. Buller från gatorna skall dämpas genom husens konstruktion om placering.
PLANDATA	Lägesbestämning Planområdet ligger i östra delen av Gränbyparken, mellan Vaksalagatan, Solskensgatan och Norra Gränbyvägen Areal Planområdets yta är cirka 3 hektar. Markägförhållanden Marken ägs av Uppsala kommun och AP-fastigheter AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och Program

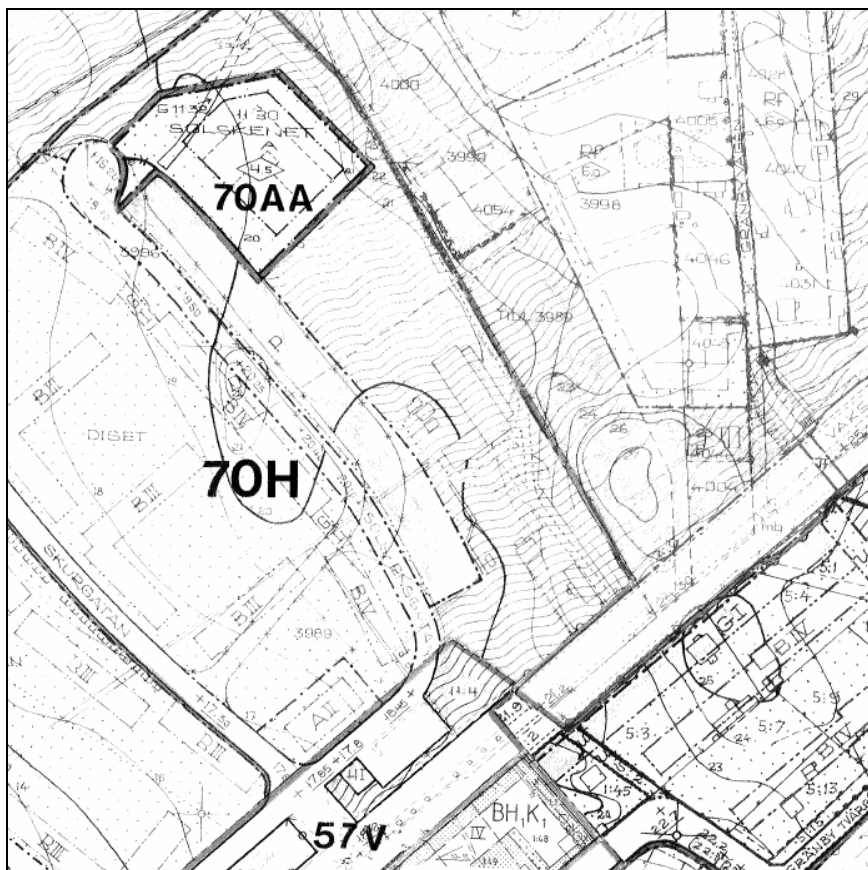
I översiktsplanen för Uppsala stad, antagen 2002, finns planområdet med som tänkbart bebyggelseområde. Området benämns bebyggelseområde 15 och har följande beskrivning:

"Mål och riktlinjer för markanvändning och gestaltning

Bostadshus bör främst byggas längs med omgivande gator: Solskensgatan, Vaksalagatan och Marknadsgatan. Utsikten mot domkyrkan och slottet ska beaktas. Våningshöjden kan variera och husen närmast Vaksalagatan bör vara högst. Området innehåller betesmarker och fornlämnningar med stora kultur- och naturvärden som ska beaktas. Hänsyn bör också tas till befintlig källa samt förekomst av större vattensalamander. "

Detaljplaner

Huvuddelen av planområdet omfattas av detaljplan PL 70H, fastställd 1964. Planen anger park för större delen av planområdet norr om Solskensgatan samt parkering längs Solskensgatan. Sydväst om Solskensgatan gäller gata och bostadsgård som markanvändning för de delar som berörs av detaljplanen, samt parkering längs Vaksalagatan



I den östra delen av planområdet gäller detaljplanen PL 70 C, fastställd 1969. Den anger park, folkparksändamål och gata som markanvändning

Förordnanden

Det finns inga förordnanden inom planområdet.

Program för planområdet

Ett programsamråd genomfördes 2001. Byggnadsnämnden beslutade att följande punkter skulle beaktas i det fortsatta arbetet med Gränby backe.

- En arkeologisk utredning skall genomföras inom området för ny bebyggelse
- Ny bebyggelse placeras huvudsakligen längs med Marknadsgatan, Vaksalagatan och Solskensgatan
- Befintlig miljö kring Hökargränd/Gränbyvägen behålls och kompletteras med småskalig bebyggelse.
- Utsiktspunkter och särskilt värdefulla grönytor inom planområdet skall bevaras.
- Plats skall ordnas för nya odlingslotter och hundrastgård i närområdet.
- Trafikutredning skall göras för området.
- Bullerberäkningar skall genomföras och ligga till grund för fortsatt planarbete.

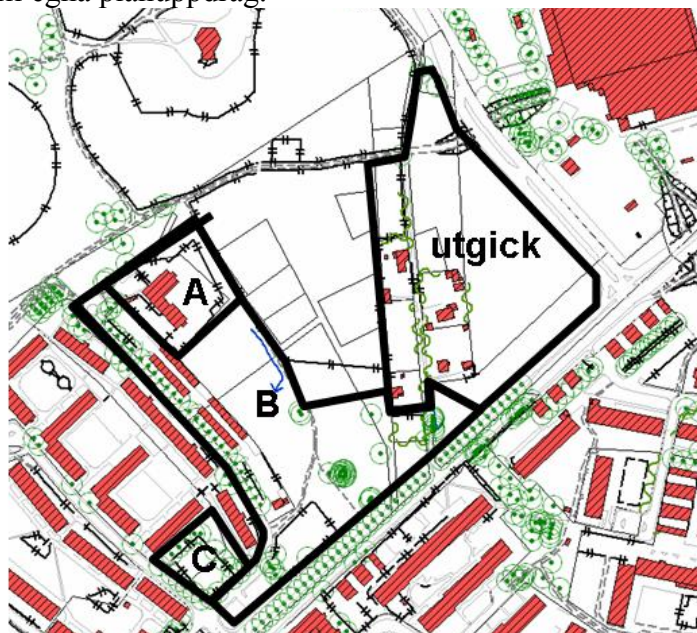
Arkitekttävling

Programmet lades till grund för en arkitekttävling som arrangerades av HSB och Riksbyggen. Juryn var sammansatt av representanter för HSB, Riksbyggen, stadsbyggnadskontoret, tekniska kontoret, byggnadsnämnden, Sveriges Arkitekters Riksförbund (SAR) och Landskapsarkitekternas riksförbund (LAR).

Fyra Arkitektkontor inbjöds att delta och från de inkomna förslagen förordades förslaget "morkulla" av A1 arkitekter från Stockholm. Morkulla har sedan legat till grund för planarbetet enligt beslut i byggnadsnämnden 17 september 2002.

Samråd - Detaljplan

Efter samrådet minskades planområdet kraftigt i öster med hänsyn till den större vattensalamandern. Områdena A och B avknoppades till egna planuppdrag.



FÖRUTSÄTT- NINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Geoteknik

Geotekniska undersökningar har inte utförts ännu men i samband med Bjerking's hydrologiska utredning konstaterades att området i stort utgörs till stora delar av berg- och moränområden med små jorddjup. Marken har där god bärförmåga och har goda förutsättningar för grundläggning direkt i mark. I den västra delen ner mot Solskensgatan är marknivån lägre och där bedöms det förekomma finkornigare jordar såsom sand, silt eller lera. Särskilt i delen mot Solskensgatan finns risk för att det vid grundläggning kan bli aktuellt med olika typer av förstärkningar. Förstärkningar kan bestå av kraftigare konstruktionslösningar, urgrävningar eller i undantagsfall pålning.

Detaljerade undersökningar kommer att utföras som underlag för projektering av planerad byggnation. Grundläggningsmetoder, åtgärder mot radon mm kommer därvid att belysas noggrannare.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Hydrologi

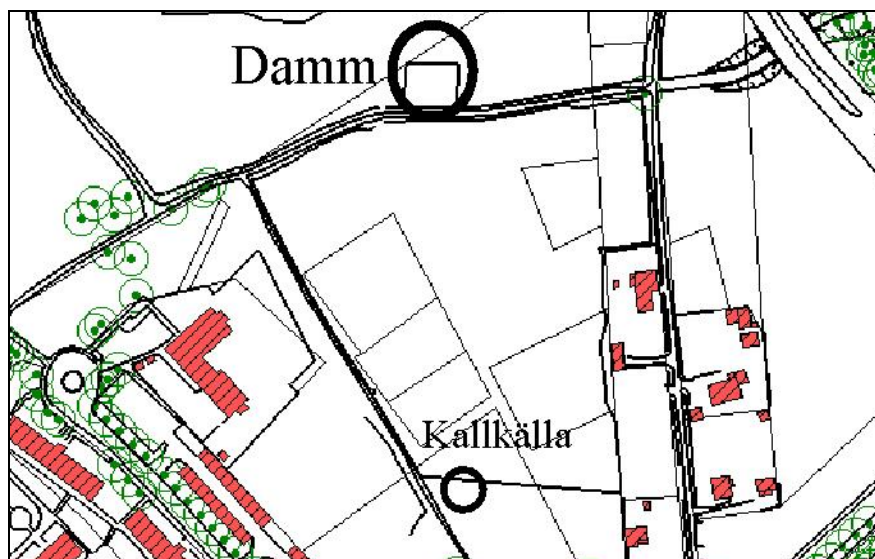
Kallkälla

Det finns en kallkälla i Gränbyparken mellan Gränbyvägen och Solskensgatan. Källan är en tillgång i parken och enligt Förordning (1998:1252) skall dessutom alla småbiotoper, t.ex. källor skyddas.

Bjerking AB har genomfört en undersökning av hydrologin i området. Kallkällan ligger i en svacka mellan två förhöjningar som uppvisar berg i dagen eller på ringa djup. Nedanför källan, dvs. vid odlingslotterna och väster därom faller berget undan och jorddjupet ökar. Avrinningsområdet bedöms vara ungefär 2-2,5 ha. Det kan nämnas att en häftig nederbördsskur om 40 mm ger ett flöde av en miljon liter.

Det är enligt utredningen lite svårt att ge en entydig bild av kallkällans ursprung men bedömningen är att det huvudsakliga flödet är yt-/markvattenbetingat.

Vid de geotekniska undersökningar som utförs inför projektering av området kommer den geologiska och hydrologiska informationen att kompletteras. I det skedet kan betydligt säkrare bedömningar och riktlinjer för åtgärder göras.



Damm väster om gång- och cykeltunneln under Marknadsgatan
 Dammen ligger norr om planområdet. Enligt Bjerking utredning ligger dammen i en svacka mellan förhöjningar med berg i dagen. Bergytan bedöms vara ytligt belägen. Avrinningsområdet bedöms vara ungefär 0,63 ha.

Dammens ursprung verkar bero på att ytvatten/markvatten ansamlas i den isolerade lågpunkt som finns i den underliggande bergytan. Upptagningsområdet är litet, drygt 0,6 ha, vilket med största sannolikhet gör att nivån kan sjunka avsevärt under torra perioder. Det är inte aktuellt med byggnation inom dammens upptagningsområde.

Vegetation

Torrbackar och betesmarker

I kommunens naturvårdsinventering omnämns torrbackarna i Gränbyparken, VAK 31. Torrbackarna ligger utanför planområdet. De floristiskt mest intressanta backarna, som bl.a. har en dokumenterad förekomst av den sällsynta finnögkontrösten, finns i närheten av dammen.

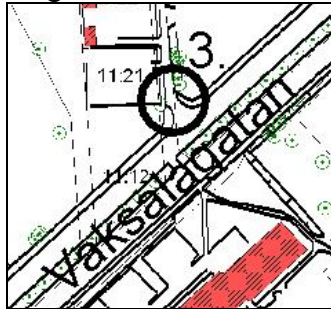
De torrbackar som ligger närmast planområdet omges av fårstängsel och har flera berghällar. Den välhävade magra grässvålen hyser en mycket artrik flora. Det är viktigt att betet kan fortsätta även i framtiden.

Träd

En trädinventering har genomförts av Trädmästarna mellan Solskensgatan och Marknadsgatan. Inventeringen beskriver de träd som är värda att bevara samt vilka åtgärder som krävs för att ge träden så goda förutsättningar som möjligt. Träd med dåliga framtidsutsikter, t.ex. exemplar med dålig vitalitet och/eller allvarliga rötskador har inte bedömts som bevarandevärda. Inte heller har alm bedömts som bevarandevärd p.g.a. att almsjukan florerar i området.

Området har betats under långa perioder vilket har lett till att träd-

beståndet idag består av mer eller mindre fristående äldre träd med inslag av yngre slyartad vegetation i områden där betning/slyröjning har upphört. Dessa äldre träd har bl.a. stora kulturhistoriska och ekologiska värden och har i överlag goda förutsättningar att kunna bevaras.



Inom planområdet finns endast ett träd som beskrivs i inventeringen. Trädet är en ask, tidigare hamlad, och får ej fällas.

Större vattensalamander, *Triturus cristatus*

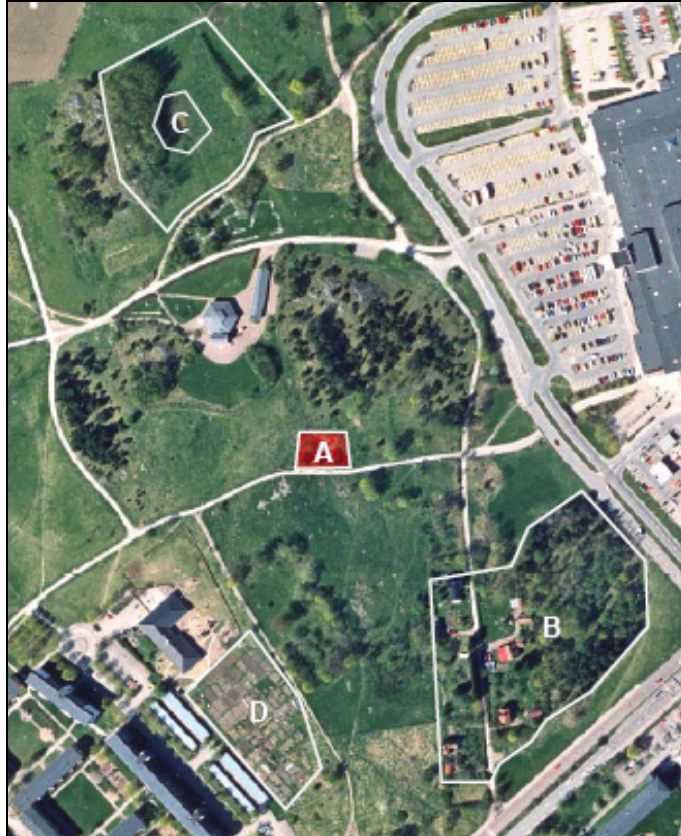
I Gränby backe finns en liten population av större vattensalamander.

Den större vattensalamandern är ett s.k. svansgroddjur som större delen av året lever på land, men som under vår och sommar fortplantar sig i fiskfria småvatten som dammar och gölar. Dessa miljöer har pga. utdikning och dränering minskat så mycket i antal att groddjuren, som är beroende av dem, minskar i förekomst över hela vårt land. Enligt Artdatabanken är arten "rödlistad" med klassificeringen *Missgynnad*. Den är även fridlyst genom 1 § Artskyddsförordningen vilken även omfattar deras fortplantnings- och viloplatser. Detta starka skydd, från vilket undantag kan medges endast i särskilda fall, innebär att artens fortplantningsvatten och landmiljöer jämte förbindande spridningsvägar skall vara fredade från exploatering. Undantag från Artskyddsförordningen är inte aktuellt i detta fall.

Under våren 2002 gjordes en inventering av förekomsten i Gränby backe och dess omgivningar. (Eevi Karvonen, EBC, Uppsala universitet). Den större vattensalamandern återfanns i dammen mellan cykelvägen och Folkets park (beskrivs under rubriken hydrologi) men har inga andra fortplantningsvatten inom planområdet. Den återfanns inte heller i dammen på Gränby gård eller i dammen vid Vaksala kyrka. Antalet vuxna individer i dammen beräknas till mellan 20 och 30, men det gick inte att bedöma hur många unga individer som finns på land i närheten av dammen. Populationens överlevnad är beroende av att både dammen och dess omgivningar (inklusive skogspartier) bevaras. Det är osäkert om populationen är livskraftig då den förmodligen är isolerad från andra populationer.

Sommaren 2003 gjordes en konsekvensanalys av jm natur (Jan Malmgren). Enligt Malmgren har populationen inte någon god bevarandestatus och det krävs omedelbara åtgärder att säkerställa populationens fortlevnad, oavsett om området exploateras eller bevaras som idag. I analysen rangordnas de olika delområden med hänsyn till deras betydelse för den större vattensalamandern. Analysen låg sedan till grund för beslutet om minskning av planområdet efter samrådet.

Illustration jm natur



Utdrag ur konsekvensanalysen:

"Med de erfarenheter som finns av artens spridningsmöjligheter kan det antas att individerna för sin landöverlevnad i området utnyttjar miljöerna B, C och D (i prioritetsordning). Sannolikt utnyttjas område D och de marker som ligger mellan dammen A och de övriga angivna objekten eventuellt som födosöksområden för vuxna individer och ungdjur, främst under fuktiga perioder på sensommaren. Det måste vidare antas att populationen i nuläget är hårt pressad av bristen på lämpliga dammar, i synnerhet eftersom den befintliga dammen i området (A) sannolikt erbjuder mycket dåliga betingelser för lyckad förökning."

Miljökonsekvensbeskrivning gjordes av Vägverket konsult och deras underkonsult ekologigruppen. Miljökonsekvensbeskrivningen finns i planhandlingarna som bilaga.

Sommaren 2005 gjordes en kompletterande konsekvensbeskrivning med anledning av att miljökonsekvensbeskrivningen var otydlig beträffande den större vattensalamandern. Även denna gjordes av jm natur (Jan Malmgren), augusti 2005. Nedan citeras avsnitt ur den kompletterande konsekvensbeskrivningen:

”Naturvärdesbedömning

...den förnyade detaljplanen till stor del löser konflikten mellan exploatering och befintliga naturvärden, men några problemområden kvarstår;

- Landskapskaraktären blir mer sluten och mindre 'opåverkad'.*
- Planen inkräktar på potentiella fornlämningsområden.*
- Utsikt och upplevelser av fria ytor (rymd) begränsas för boende genom att bebyggelsen förtätas.*
- Ytor för rekreation minskar, liksom odlingslotter måste flyttas.*
- Fler boende kan leda till att Gränby backar utnyttjas i högre utsträckning, och att konflikter med betesdriften uppstår. Därmed uppstår indirekta effekter som kan äventyra skyddsvärd flora och fauna, samt naturmiljöerna.*
- Om inte åtgärder sätts in för att förbättra förutsättningarna för salamandrar, riskerar populationen påverkas negativt. ”*

Bristanalys

Den springande punkten för denna konsekvensbeskrivning är om det är möjligt att kombinera ny bebyggelse med salamandrarnas livsvillkor. Detta anges också i MKB (2004) som en av de avgörande faktorerna för bedömningen av planförslagets konsekvenser. Med detta som utgångspunkt har det nya planförslaget på ett betydande sätt tagit hänsyn till förekomsten av större vattensalamander. Däremot, och detta är kanske den viktigaste invändningen, presenteras inte några förslag på åtgärder vilka skulle kunna kompensera förlusten av potentiella landmiljöer och buffra salamanderpopulationens sårbarhet vid exploatering. Dessa frågor, liksom de problemområden som listats ovan, är därför viktigast att lösa inför ett eventuellt beslut om exploatering, i synnerhet då MKB anbefaller att försiktighetsprincipen ska råda. I följande text föreslås en handlingsplan med åtgärder som behöver garanteras och allra helst genomföras innan exploatering kan påbörjas.”

Åtgärdsprogram gjordes av jm natur (Jan Malmgren oktober 2005). Den finns som bilaga i planhandlingarna.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom kommunalt kulturmiljöområdet U28 - Vaksala men inte inom riksintresseområde för kulturmiljövården.

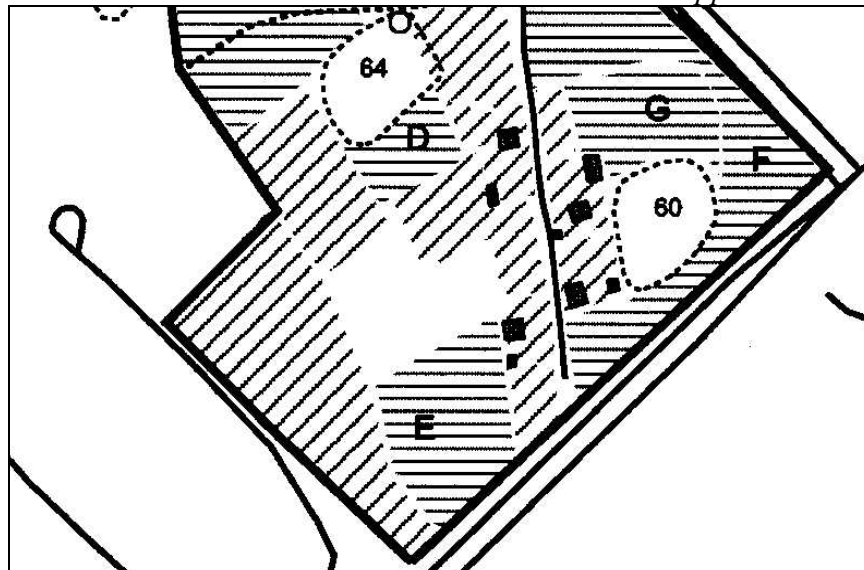
Fornlämningar

Intill planområdet finns flera kända fornlämningsområden, som begränsar den byggbara marken. De ligger huvudsakligen på höjdpartierna och bör även bevaras av miljö och naturskäl.

Fornlämningarna beskrivs i den arkeologiska utredning som gjordes av Upplandsmuseet våren 2002. Med den som stöd har tänkbara bebyggelseområden avgränsats.

- Fornlämning
- Befintligt hus
- ▨ Yta med förutsättning för fornlämning
- ▩ Yta med sentida markarbeten

Kartbild: Upplandsmuseet



Beskrivning till kartan

Områdena 60 och 64 är gravfält

Yta E utgörs av en kulle. Inga fornlämningar är kända på denna plats, men eftersom det finns eller har funnits gravfält på samtliga övriga höjdlägen inom utredningsområdet kan det inte uteslutas att det har funnits gravar även på denna plats. Dessutom kan gravar ha skadats.

Övrigt

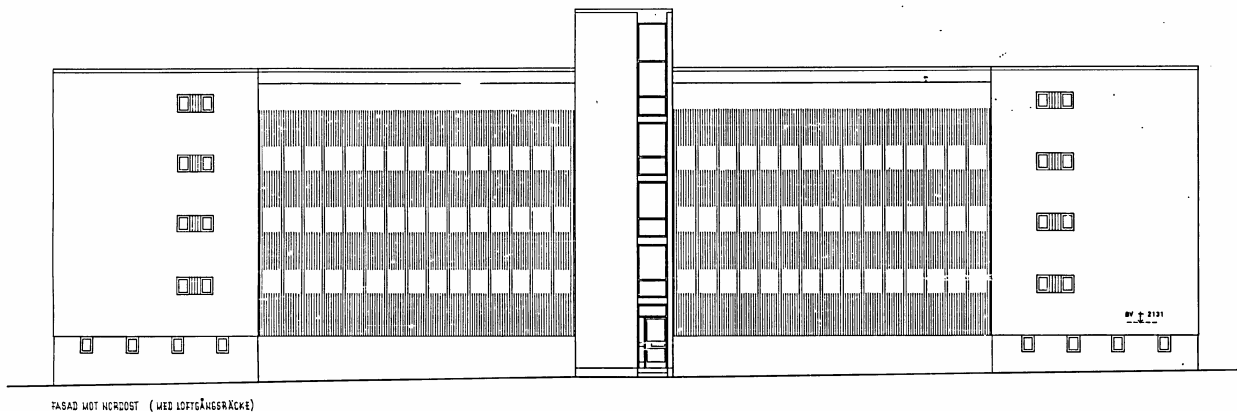
De snedskrafferade ytorna visar områden där det finns spår av större eller mindre markingrepp men där det inte heller kan uteslutas att det finns fornlämningar. Främst består dessa ytor av tomterna längs Gränbyvägen.

Befintlig bebyggelse

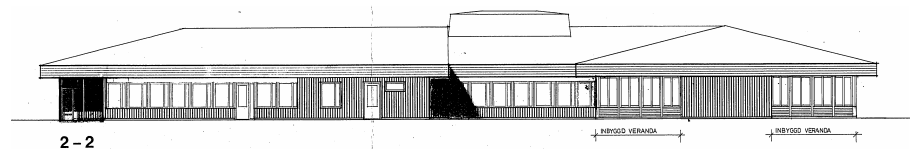
Den enda bebyggelse som finns inom planområdet är garagen längs Solskensgatan.

Solskensgatan

Längs Solskensgatans sydvästra sida ligger tre lamellhus med tre bostadsvåningar. Husen ritas 1964 av Anker Gate Lindegren. Nedan ses nordostfasaden på husen i gatans början och slut, mittenhuset är dubbelt så långt.



På gatans norra sida ligger idag garage och parkeringsplatser som tillhör AP-fastigheter. Öster om garagen finns odlingslotter. I Solskensgatans nordöstra ände finns förskolan och skolan Solskenet, se nedan. Vid tomten finns förutom huvudbyggnaden även en barack som har tillfälligt byggnadslov.



Utanför planområdet och Solskensgatan finns blandad bebyggelse:
Norra Gränbyvägen: småhus.

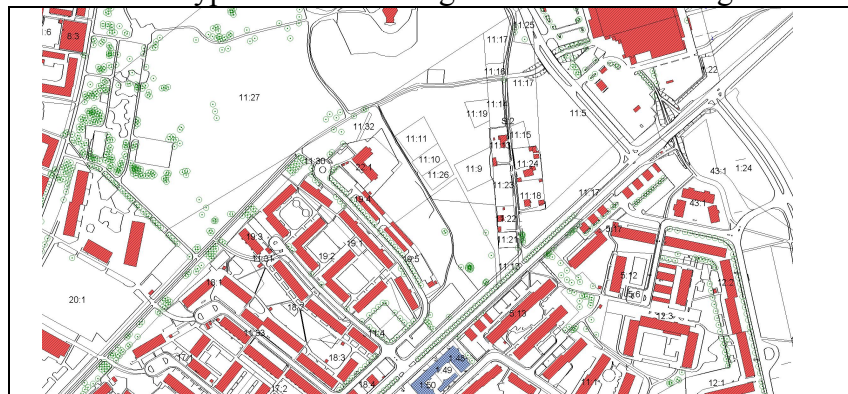
Marknadsgatan: Gränby centrum

Sydöst om Vaksalagatan: hus i 3-8 våningar.

"Vädergatorna" i Gränby: flerfamiljshus i 3-4 våningar.

Gränbyparken: Liljeförsskolan och Gränbyskolan med låga hus.

Bortom Gränbyparken: "Författargatorna" med 3-våningshus



Förslagen ny bebyggelse

Generellt

Byggnaderna är i första hand avsedda för bostadsändamål men det är även tillåtet med handel eller kontor i botten- och källarvåningar. Byggnadshöjderna varierar mellan 3 och 8 våningar. De varierande hushöjderna samspelar med det småkuperade backlandskapet i Gränby backe.

De nya husen placeras med fasaden intill trafikytorna för att skapa ett gaturum.

Arkitekturen skall hålla en hög kvalitet med hållbar material och fasaderna skall vara av puts eller tegel men det kan finnas inslag av trä. Det får gärna vara olika fasadmaterier mot gatan och mot parken, så som illustrationerna visar. För att gynna ett vackert gaturum tillåts inte loftgångar.

Taklutningen får vara högst 10 grader och fläktar mm skall byggas in för att inte exponeras mot omgivningen.

Det finns byggrätter för garage källarvåningen på husen men parkeringsplatserna är beräknade så att det inte behövs i de nordligaste husen. Det kan även vara svårt att skapa garageinfarter som passar ihop med gatunivåer. Ramper utanför husen är inte önskvärt.

Situationsplan

Illustration: Måns Elander och Johan Janssen, eej arkitekter (tidigare A1 arkitekter)



Solskensgatan

Fyra lamellhus sträcker sig inåt Gränbyparken. De får vara 4-5 våningar höga inåt parken och 7 våningar mot Solskensgatan. Mellan lamellhusen finns möjlighet att bygga hus i 4 våningar.

Burspråk och balkonger får kraga ut högst 1,3m från fasadlivet
De 7 våningar höga gavlarna kan ges en takfot som ligger på samma nivå som intilliggande mindre hus.

Gårdarna öppnar sig mot parken, se även friytor.

Sektion längs Solskensgatan

Illustration: Måns Elander och Johan Janssen, eej arkitekter (tidigare A1 arkitekter)



Planområdet sett från parken i nordväst

Illustration: Måns Elander och Johan Janssen, eej arkitekter (tidigare A1 arkitekter)



Vaksalagatan

Ett långt lamellhus sträcker sig längs med Vaksalagatan. Hushöjden varierar mellan 3 och 8 våningar men större delen av byggnaden är 5-6 våningar. 8-våningshuset är en markering av området mot stadsgränsen och de tre våningarna är en anpassning till småhusen på Norra Gränbyvägen.

Burspråk och balkonger får kraga ut högst 1, 3m från fasadlivet.

En del av husen kommer att medföra sprängningar och den terrass som bildas ovanpå garagen kommer delvis att ligga nedanför omgivande terräng och delvis ovanför omgivande mark. Anslutningen måste göras med stor hänsyn till omgivningen.

Gårdarna vetter mot parken, se även friytor.

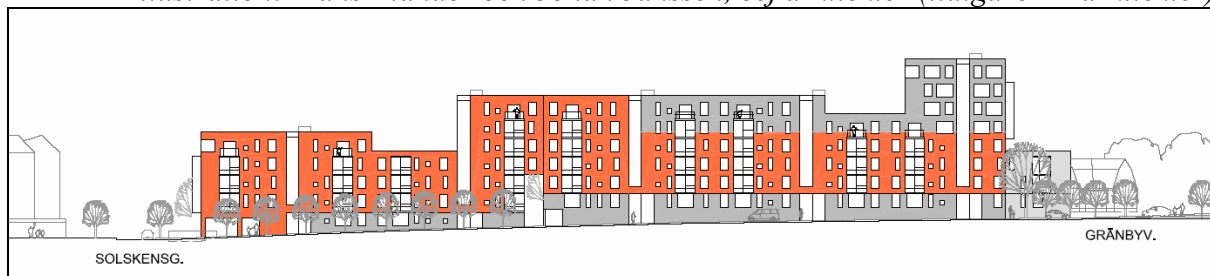
Perspektiv från Vaksalagatan

Illustration: Måns Elander och Johan Janssen, eej arkitekter (tidigare A1 arkitekter)



Sektion längs Vaksalagatan

Illustration: Måns Elander och Johan Janssen, eej arkitekter (tidigare A1 arkitekter)



Friytor

Gränby backe ligger mycket vackert i ett f.d. odlingslandskap som sedan 60-talet har utvecklats till en park med ett varierat innehåll.

Bostadsgårdar

Bostadsgårdarna är små men området har mycket god tillgång på friytor eftersom det gränsar till Gränbyparken.

Lek och rekreation

Husen skall placeras så att gårdarna ligger väl avskilda från störande trafikbuller och avgaser. Samtliga gårdar vetter dessutom mot natur- eller parkmark.

Varje bostadsgård/fastighet bör ha tillgång till en egen närlekplats. Gårdarna ska huvudsakligen vara gröna och tillgängliga även om det finns möjlighet att uppföra cykelförråd och liknande.

Kullen bevaras som parkmark för att ha kvar möjligheten till pulkaåkning. Det är viktigt att det finns en tydlig gräns mellan privat tomtmark och parkmark eftersom pulkabacken ligger så nära bostadshusen. Därför skall det finnas ett staket mellan bostadsgård och parkmark.

Odlingslotter

De befintliga odlingslotterna öster om Solskensgatan flyttas in i Gränbyparken, enligt förslag från Fritids- och naturvårdsnämnden. De får inte placeras på mark som är värdefull för större vattensalamander. Odlingslotterna bör ha kort gångavstånd till bilparkering.

Natur- och parkmark

Den del av Gränbyparken som inte berörs av utbyggnaden kan även fortsättningsvis skötas som tidigare, dvs. betas. Det är mycket viktigt för områdets naturvärden att betet fortsätter.

Passager

Det skall finnas en gångväg för allmän gångtrafik över bostadsgårdarna längs Solskensgatan så att de boende på Västra sidan Solskensgatan samt i Sala backe även i fortsättningen enkelt kan nå Gränbyparken öster om Solskensgatan. Gångvägen kan placeras på entrégatorna och skall utformas så att den är välkomnande även för andra än de som bor på fastigheten.

Närströvmark och promenadmark

De östra stadsdelarna har, enligt de kommunal riktlinjerna, dålig tillgång på närströvmark och promenadmark, om man räknar yta/invånare.

Idrottsytor

Planområdet inrymmer inga förslag på nya idrottsytor men är väl-försörjt på ytor lämpliga för idrott. I Gränbyparken finns stora gräsytor lämpliga för lek och spel, på Liljeforsskolan och Gränbyskolan finns grusplaner och på Gränbyfältet i nordost finns stora fotbollsplaner, ishall och konstfrusna utomhusbanor samt tennis-hall. Ytterligare aktivitetsytor kan tillkomma i området.

Gränby gård

På Gränby gård bedriver 4H verksamhet för barn. Den är ett popu-lärt besöksmål och en stor tillgång för området.

Trafik och trafiksäkerhet

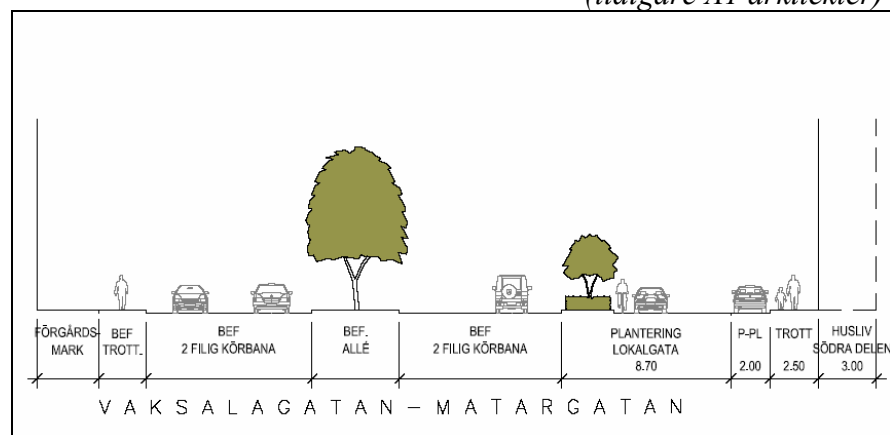
Gatunät, angöring och utfart

Infart till bostadsområdet sker enbart från Gränby bilgata och Sol-skensgatan.

Norra Gränbyvägen kallas även Hökargränd men i planbeskriv-ningen används genomgående det gamla vedertagna namnet, som även är gatuadress för de boende. Norra Gränbyvägen fortsätter vara en kommunal gata men anslutningen flyttas till Solskensgatan. Utfarten mot Marknadsgatan stängs för biltrafik för så att den olämpliga korningen med gång- och cykelvägen försvinner.

Parallellt med Vaksalagatan föreslås en kommunal gata som ansluts till Norra Gränbyvägen. En vändplan ordnas i den korsning som bildas. Mellan gatan och Vaksalagatan avses en trädrad planteras. Den kan även kompletteras med ett avskiljande plank så att det blir en tydlig gräns mellan de båda gatorna. Planket skall hålla en hög kvalitet och vara estetiskt tilltalande. Planket är inget bullerplank och skall därför inte vara tätt eftersom det med tanke på den delvis slutna bebyggelsen längs hela Vaksalagatan är en fördel med viss genomsiktlighet där så är möjligt.

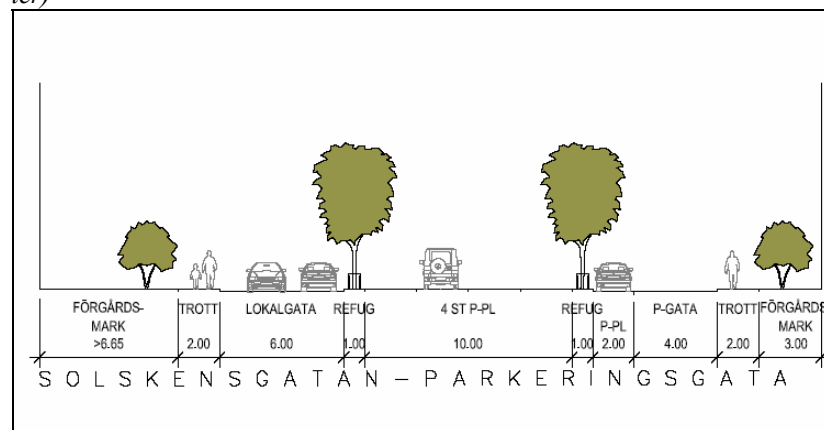
Gatusektion över Vaksalagatan och parallellgatan
Illustration: Måns Elander och Johan Janssen, eej arkitekter
(tidigare A1 arkitekter)



Solskensgatan får en ny, rakare sträckning med en sidoförskjutning ungefär mitt på, för att motverka höga hastigheter. Det är oerhört viktigt att den är trädplanterad och det skall vara minst så många träd som visas i illustrationen. Trädgroparna är mindre än den standard som används av Uppsala kommun. Det finns dock metoder med skelettjord under parkeringsytorna som skapar förutsättningar att klara trädplantering och trädens överlevnad, trots de nätta måtten. Groparna skall dock vara minst 1,40 meter breda för att klara detta.

Gatan förlängs något in mot Gränbyparken för att skapa tillräckligt många parkeringsplatser, bl.a. besöksparkeringar till skolan.

Gatusektion över Solskensgatan och parkeringsgatan. Illustration: Måns Elander och Johan Janssen, eej arkitekter (tidigare A1 arkitekter)



Trafikflöden

Följande prognoser för Vaksalagatan redovisas i översiktsplanen för Uppsala stad:

år1999: 13 000f/d

år2020: 11 000f/d

Gång- och cykeltrafik

Området har goda gång- och cykelförbindelser tack vare närheten till Gränbyparkens väl utbyggda cykelvägnät. Gång- och cykeltrafik kommer att vara möjlig på all gatumark inom planområdet.

Längs Vaksalagatan planeras en ny, rak cykelväg, som delvis kan ligga på den nya gatan som går mellan de nya husen och Vaksalagatan.

Bilparkering

Exploateringen medför ett totalt parkeringsbehov av cirka 390 parkeringsplatser.

Parkeringsnormen är 1,1 fordon/lägenhet vilket medför ett behov av cirka 250 parkeringsplatser för den tillkommande bebyggelsen. Dessutom behövs 127 parkeringsplatser, varav 74 i garage, som ersättning för dem som försvinner för AP-fastigheter. Utöver det behövs cirka 10 parkeringsplatser för besökare till skolan.

På Solskensgatan ordnas parkering på separat dubbelsidig parkeringsyta parallellt med gatan. Parkeringsytan täcker inte behovet för samtliga fastigheter på båda sidor Solskensgatan. Planen medger därför även garage under husen även om det är troligast att huvuddelen av parkeringsbehovet sker i marknivå, enligt illustration. Garageplatser i markplan ordnas även närmast Solskenets skola. Parkeringen skall vara trädplanterad.

Längs Vaksalagatan ordnas boendeparkeringen i garage under husen samt delvis som kantstensparkering på kvaretersmark.

Mellan Gränby bilgata och Vaksalagatan ges möjlighet till 58 garageplatser på den befintliga kommunala parkeringen. Garagen är avsedda som ersättning för de garage som AP-fastigheter förlorar.

Cykelparkering

Behovet av cykelparkeringar beräknas bli cirka 1 plats/boende. På gårdarna finns möjlighet att bygga cykelförråd, men särskilt på gården längs Vaksalagatan kan sådana komma att uppta mycket stor yta. Därför förordas att så stor andel som möjligt av cykelförvaringen sker i källarplan på bostadshusen. Mindre cykelställ kan ordnas vid entréerna.

Skolvägar

Intill planområdet ligger Solskenets skola och förskola. I Gränby-parken finns förskola samt låg- mellan och högstadieskolor. Samtliga skolor kan nås på separata gång- och cykelvägar även om det är närmare att gå längs gator i vissa fall. Inga stora gator behöver korsas.

Kollektivtrafik

På Marknadsgatan och Vaksalagatan finns stadsbussar. Plats skall finnas för en bussficka längs Vaksalagatan.

Tillgänglighet för rörelsehindrade

Enligt lagen (förordning 1994:1215) skall nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler eller lokaler till vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Ny byggnad ska utformas så att den är tillgänglig för rörelsehindrade. Tillgänglighetsaspekterna provas i detalj i bygglov- och byggsamrådsskedet. Bostadsgården skall gå att nå från entrén på gårdssidan.

Gården skall göras tillgänglig för funktionshindrade. Det är därför viktigt att entréerna på gårdssidan nås med hiss och att även den entrén ligger på samma nivå som omgivande mark.

Sociala förhållanden

Huvuddelen av östra Gränby (Vädergatorna) och Sala backe består av bostadsrätter. De västra delarna av Gränby (författargatorna) består av hyresrätter. Planbestämmelserna reglerar inte upplåtelseform men det är högst troligt att området kommer att bebyggas med enbart bostadsrätter.

Stadsdelen får ett stort tillskott på lägenheter med hiss.

Gruppbofastad

Kommunen har behov av en gruppbofastad i området. Ytan bör vara 400-500 kvm och helst i ett våningsplan. Gruppbofastad ryms inom planbestämmelserna för bostäder.

Trygghet och Säkerhet

Området har goda förutsättningar att bli tryggt och säkert eftersom gårdarna ligger separerade från trafik samtidigt som bebyggelsen hänger ihop med omgivande bostadsbebyggelse.

Barn

Området har mycket goda förutsättningar att bli ett barnvänligt område med närhet till skola och barnomsorg samt skyddade gårdar och tillgång till Gränbyparken.

Offentlig och kommersiell service

Det finns en skola och förskola på Solskensgatan.
I Gränbyparken ligger Gränbyskolan och Liljeforsskolan.
På Liljefors torg finns Vårdcentral, bibliotek och fritidsgård.
Det finns även bibliotek på Brantingstorg.

Området är mycket välförsörjt med kommersiell service.

Skyddsrum

Planområdet ligger inte inom skyddsrumsområde.

Vatten och avlopp

Den planerade bebyggelsen inom planområdet kan anslutas till befintliga kommunala VA-ledningar i områdets närhet.

Eftersom Solskensgatan byggs om, kan befintliga VA-ledningar hamna på kvartermark. Dessa ges ledningsreservat i detaljplanen.

Dag- och grundvatten

Dagvatten ska i så stor utsträckning som möjligt omhändertas inom planområdet.

Bebyggelse längs Solskensgatan skall utformas med hänsyn till kallkällan.

Värmeförsörjning

Området har goda möjligheter att försörjas med fjärrvärme.

El

Mark för en transformatorstation föreslås på mark mellan Solskensgatan och Vaksalagatan samt längs Solskensgatan. Transformatorstation kan även uppföras på korsprickad mark längs Solskensgatan.

Tele och bredband

Befintliga teleledningar kan komma att flyttas.
Inga stora bredbandsstråk berörs av planområdet.

Avfall

Avfallshanteringen kommer antingen att ske i källarplan/bottenplan på bostadshusen eller i särskilda sophus på parkeringsytorna vid Solskensgatan.

Miljöstörningar, hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Husen måste utformas och placeras så att buller från Vaksalagatan dämpas.

Planbestämmelserna reglerar att husen placeras och utformas för att uppnå de riktlinjer som riksdagen beslutat.

Riksdagens riktvärden och Boverkets tolkning av dem

Följande riktvärden för trafikbuller bör normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:

<i>30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus, 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid, 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad), 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.</i>

Enligt Boverket bör följande principer vara vägledande vid avsteg från riktvärdena:

- Riktvärdena för ljudnivåer inomhus ska alltid uppfyllas.
- Nya bostäder bör endast i undantagsfall accepteras där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 60 dBA, och då under förutsättning att en tyst sida, högst 45 dBA vid fasad, eftersträvas. Aktuell handlingsplan bör finnas som bl.a. redovisar planerade kompensationsåtgärder.
- Nya bostäder bör kunna medges där den ekvivalenta ljudnivån vid fasad ligger mellan 55-60 dBA, och då under förutsättning att tyst sida, högst 45 dBA vid fasad, eftersträvas och att åtminstone ljud-dämpad sida, 45-50 dBA vid fasad, klaras.
- Vid avsteg från riktvärdena bör ljudklass B, enligt Svensk stan-

dard, vad avser ljudtrycksnivå från trafik och andra yttre ljudkällor, uppfyllas inomhus.

En trafikbullerutredning har gjorts av Ingemansson Technology AB. Beräkningarna utfördes för dagens situation med befintligt vägnät och befintliga trafikvolymerna i området samt för ett utbyggnadsalternativ år 2020 med förväntad trafikmängd. Slutsatserna är följande:

Vaksalagatan

De fasader som vetter mot Vaksalagatan kommer att få bullernivå på 61-65 dB(A) ekvivalentnivå och 71-75 dB(A) maxnivå. De fasader som vetter mot gårdssidan beräknas få bullernivåer som understiger 45 dB(A) tack vare husens avskärmande verkan. Det är mycket viktigt att husens fasader inte innehåller öppningar och portiker som kan innebära att buller tränger in på gårdarna. Därför innehåller planen en bestämmelse om att byggnaderna skall placeras så att alla lägenheter får en sida där bullernivån utomhus vid fasad inte överstiger 45 dBA ekvivalent ljudnivå. Alla lägenheter skall ha tillgång till sovrum på den tysta sidan.

Motiv för avvikelse från bullerriktlinjerna är att området har mycket goda boendekvaliteter för övrigt, med tillgång till tyst sida och närhet till parker, service och kollektivtrafik. Nuvarande trafikprognoser visar inte på något ökad trafik på Vaksalagatan.

Solskensgatan

Husen beräknas få bullernivåer som understiger 50 dB(A) utomhus vid fasad.

Luftföroreningar

Spridningsberäkningar för kvävedioxid (NO₂) och inandningsbara partiklar (PM₁₀) har genomförts av SLB-analys. Syftet var att avgöra om miljö kvalitetsnormer klaras i området. Beräkningarna utfördes för nuläget år 2003 med befintligt vägnät och befintliga trafikvolymerna i området. Vidare beräknades ett utbyggnadsalternativ år 2020 med förväntad trafikmängd och avgasreningsgrad på fordonsparken. Beräkningarna visar att miljö kvalitetsnormerna avseende dygnsmedelvärden för kvävedioxid (NO₂) och inandningsbara partiklar (PM₁₀) klaras både år 2003 och. EU:s gränsvärde för PM₁₀ som ska uppnås den 1 januari år 2010 beräknas klaras både år 2003 och 2020.

Transport av farligt gods

Vaksalagatan är transportväg för farligt gods. Enligt översiktsplan för staden gäller följande:

"Längs gator som upplåtits för transport av farligt gods ska särskild prövning av bebyggelse göras. Säkerhetsåtgärder kan behövas t.ex. möjlighet att stänga ventilationsanläggning, undvika insug på fasaden mot väg/gata för transport av farligt gods, brandskyddande fasad. Barnstugor, skolor eller vårdboende ska ej lokaliseras utmed väg för farligt gods."

Radon

Radonmätningar har inte utförts för planområdet.

Det rekommenderade förhållningssättet är att ett radonsäkert, alternativt radonskyddat utförande ska krävas vid all nyproduktion om inte till exempel en geologisk kartläggning på platsen indikerar att det inte behövs. Hänsyn måste även tas till att utfyllnadsmassor kan påverka radonhalten från marken.

Djurhållning

Avståndet mellan det närmast belägna huset i planområdet och stallet på Gränby gård är drygt 500 meter. Huvuddelen av bebyggelsen ligger mer än 650 - 750 meter från stallet.

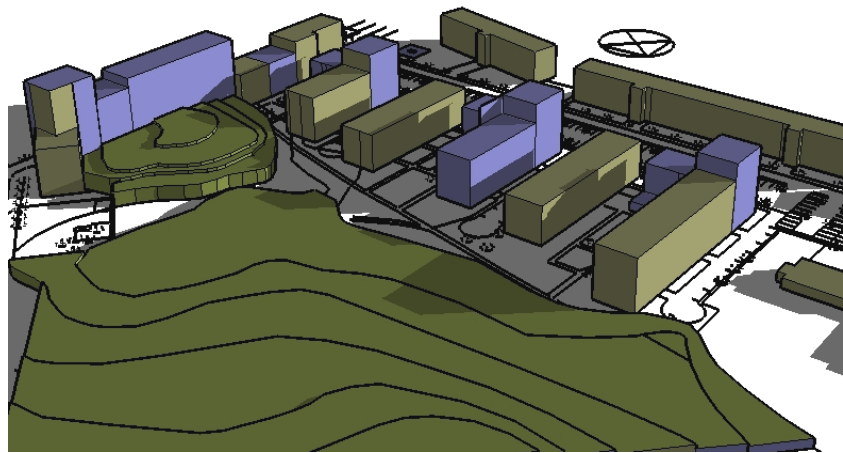
Betande hästar i närheten av Gränby gård kan förekomma cirka 400 meter från husen i planområdet.

Solskenets skola ligger närmare Gränby gård och hagarna.

De öppna backarna i Gränbyparken gynnas av att de betas och de senaste åren har får betat där. Det är därför både önskvärt och troligt att sluttningen mellan Gränbyvägen och Solskensgatan även i framtiden betas med får. Det är däremot olämpligt med hästbete, både med hänsyn till allergier och tillgänglighet.

Ljusförhållanden

De nya husen skuggar backarna marginellt.



Enkel volymstudie med solförhållanden 21 mars vid middagstid.

**FÖRENLIGHET
MED
ÖVERSIKTSPLAN
OCH
MILJÖBALKEN
3 OCH 4 KAP**

I översiktsplanen för Uppsala stads, antagen 2002, beskrivs planområdet Gränby backe som område 15 under rubriken bebyggelseområden. Planförslaget följer riktlinjerna i översiktsplanen och bedöms därmed vara förenliga med såväl översiktsplanen som miljöbalkens 3 och 4 kapitel.

**BARN-
KONVENTIONEN**

Planområdet och detaljplanen bedöms ha goda förutsättningar att allsidigt tillgodose barnens behov pga dess närhet till park, natur, idrottsytor, skola och kommersiell service.

**INVERKAN PÅ
MILJÖN**

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.

Planen medför följande:

- Förutsättningarna för populationen av större vattensalamander förändras kanske eller delvis.
- Möjligheten till att ha betesdjur i Gränbyparken kan försvåras.

Bedömningen är att planen medför en betydande miljöpåverkan och därför skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

**MILJÖ-
KONSEKVEN-
BESKRIVNING**

En Miljökonsekvensbeskrivning har upprättats av Vägverket konsult på uppdrag av fastighetskontoret. Miljökonsekvensbeskrivningen redovisas som bilaga till detaljplanen.

MILJÖPROGRAM

Uppsala kommuns miljöprogram

Miljömål 1 -Hejda Växthuseffekten samt Miljömål 5 minska buller och luftföroreningar

Gränby kan anslutas till fjärrvärme och har god tillgång till kollektivtrafik samt ligger inom gång- och cykelavstånd från centrum.

En stor andel av parkeringsplatserna kommer att ligga i garage vilket medför att motorn är varm vid start.

Husen längs Vaksalagatan kommer att fungera som bullerskärm mot Gränbyparken.

Miljömål 11 - Hushålla med mark och vatten vid exploatering.

Ingen jordbruksmark bebyggs men en del av planområdet utgörs av odlingslotter och de kommer att bebyggas.

Masshanteringsfrågorna är ännu inte utredda.

Miljömål 12 - Bevara och utveckla särskilt värdefulla natur- och kulturlandskap.

Exploateringen minskar tillgången på rekreationsmark samt skolans närnatur i stadsdelen.

Miljömål 13 - Slut kretsloppen - minska avfallsmängden

Utrymmen för källsortering kommer att finnas i de nya husen.

Planförslaget berörs inte av övriga miljömål.

Sociala konsekvenser

Bostadshusen placeras i gatuliv vilket bidrar till att gatumiljön kan kännas säkrare kvälls- och nattetid.

En del personer anser det otryggt att parkera i stora garage men de har möjlighet att få plats utomhus, andra ser till bilens säkerhet och föredrar parkering inomhus.

REVIDERINGAR

Teknisk försörjning

På sidan 19 under rubriken elförsörjning kompletteras texten med att transformatorstation även kan uppföras på korsprickad mark längs Solskensgatan.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

I planarbetet har det deltagit tjänstemän från stadsbyggnadskontoret, miljökontoret, tekniska kontoret (sedan 1/1 2003 gatu- och trafikkontoret, VA- och avfallskontoret, fatighetskontoret samt natur- och fritidskontoret). Dessutom har Riksbyggen, HSB samt arkitektkontoren A1 och Nyréns deltagit.

Underlag till planarbetet har gjorts av:

Ingemansson Technology AB (buller)

SLB-analys (luft)

Upplandsmuseet (arkeologi)

Bjerking AB (hydrologi)

Trädmästarna (trädinventering)

Eevi Karvonen, Evolutionsbiologiskt centrum, Uppsala universitet (större vattensalamander)

jm natur, Jan Malmgren (större vattensalamander)

Vägverket konsult med Ekologigruppen som underkonsult (MKB)

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala november 2006

Margaretha Nilsson
Planchef

Anneli Sundin
planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2003-02-27
- utställning 2006-02-17

Antagen av byggnadsnämnden:

2006-11-16

Laga kraft

2009-05-07

Detaljplan för
del av Gränby backe
Uppsala kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen skall vinna laga kraft sommaren 2006.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

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

Byggherren ansvarar för att det inte uppstår skador på kallkällan på grund av byggandet.

Kommunen ska ordna med ersättningsmark i Gränbyparken för befintliga odlingslotter som försvinner på Solskensgatan.

Kommunen skall upprätta och genomföra en handlingsplan för kompensationsåtgärder för den större vattensalamandern, se även sista sidan

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Avtal

Kommunen skall försälja tomtmark inom planområdet till byggherrarna. I försäljningsavtalet regleras bl a:

Nybyggnad av Solskensgatan.

Nybyggnad av parallellgata till Vaksalagatan.

Nya garage och parkeringsplatser för AP-fastigheter.

En flytt av odlingslotterna

Att en yta för Vattenfalls behov av en ny transformatorstation av-sätts på den korsprickade parkeringsytan längs Solskensgatan.

Att bostadshusen längs Vaksalagatan skall ha ljudklass B.

Avtal om ersättning för förlorade parkeringsplatser och garage skall upprättas mellan kommunen och ägaren till fastigheterna Gränby 19:1, 19:4 och 19:5.

Markanvisning

Tekniska beställarnämnden beslutade i december 2001 att ställa sig positiv till en framställning från HSB och Riksbyggen om att få förvärva marken.

Kommunen har behov en gruppboad inom planområdet.

FASTIGHETS RÄTT Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Gatumark

Delar av Solskensgatan omvandlas från allmän plats till kvartersmark när gatan rätas ut. AP-fastigheter kan förvärva den kvartersmark som hamnar på den sydvästra sidan av gatan.

Parkeringar

AP fastigheter skall ersättas för de befintliga 127 parkeringsplatser som försvinner. Den befintliga kommunala parkeringen i korsningen Solskensgatan/Vaksalagatan upplåts som kvartersmark med möjlighet att bygga garage för 58 bilar.

Befintligt traktorgarage flyttas till läge sydväst om Solskensgatan.

Gemensamhetsanläggning skall ordnas för samtliga markparkeringar utom dem som upplåts till AP-fastigheter och Uppsala kommuns fastigheter.

Parkeringsytorna längs Solskensgatan skall planteras med träd.

Passager

Från Solskensgatan skall det vara möjligt att nå Gränbyparken över de nya bostadsgårdarna. Fyra passager för allmän gångtrafik har markerats med x på plankartan.

Ledningar

Ledningsreservat för vatten och avlopp samt ev. fjärrvärme placeras där gatumark överförs till kvartersmark på Solskengsgatan.

Befintlig transformatorstation flyttas till nytt läge.

Ev. flytt av ledningar och transformatorstation bekostas av byggherren.

Byggherren skall kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar skall begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Fastighetsplan

Nordost om Solskengsgatan föreslås att delar av befintlig parkmark och befintliga parkeringar ombildas till bostadsfastigheter. Marken kommer att delas in i 3-4 fastigheter och byggas ut i etapper. Det är idag oklart hur fastighetsindelningen kommer att göras.

UTREDNINGAR

Tekniska utredningar

Byggherrarna bekostar de hydrologiska och geotekniska utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Arkeologi

Markägaren bekostar de arkeologiska utredningar som är nödvändiga.

Buller

Byggherrarna bekostar de bullerutredningar som är nödvändiga vid bygglovprövningen.

Risakanalys

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av byggherren.

Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i byggherrens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

Masshantering

Ev. överskottsmassor kan deponeras på kvartersmarken inom planområdet.

Kostnadskalkyl

En kostnadskalkyl skall genomföras

ÖVRIGT

Åtgärdsprogram för större vattensalamander

Innan detaljplanen kan antas skall det finnas beslut om åtgärder i Gränbyparken för att gynna populationen av större vattensalamander.

Fastighetsnämnden ansvarar för att genomförande av åtgärdsprogrammet säkerställs, dels genom att avsätta medel för detta och dels genom att förankra åtgärderna i Fritids- och naturvårdsnämnden.

Bilaga med åtgärdsprogram enligt jm natur (Jan Malmgren) 2005 skall vara underlag för åtgärder och tidplan.

REVIDERINGAR

På sidan 2 under rubriken avtal har följande tillägg gjorts:
Kommunen skall försälja tomtmark inom planområdet till byggherrarna. I försäljningsavtalet regleras bl a:

Att en yta för Vattenfalls behov av en ny transformatorstation avsetts på den korsprickade parkeringsytan längs Solskensgatan.

Att bostadshusen längs Vaksalagatan skall ha ljudklass B.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

I planarbetet har det deltagit tjänstemän från stadsbyggnadskontoret, miljökontoret, tekniska kontoret (senan 1/1 2003 gatu- och trafikkontoret, VA- och avfallskontoret, fatighetskontoret samt natur- och fritidskontoret). Dessutom har Riksbyggen, HSB samt arkitektkontoren A1 och Nyréns deltagit.

Underlag till planarbetet har gjorts av:

Ingemansson Technology AB (buller)

SLB-analys (luft)

Upplandsmuseet (arkeologi)

Bjerking AB (hydrologi)

Trädmästarna (trädinventering)

Eevi Karvonen, Evolutionsbiologiskt centrum, Uppsala universitet (Större vattensalamander)

jm natur, Jan Malmgren (större vattensalamander)

Vägverket konsult med Ekologigruppen som underkonsult (MKB)

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala november 2006

Margaretha Nilsson
planchef

Anneli Sundin
planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2003-02-27
- utställning 2006-02-17

Antagen av byggnadsnämnden:

Laga kraft

2006-11-16

2009-05-07